

Styresak nr.:	107-24	Sakstype:	Beslutningssak
Saksnr. arkiv:	20/00743		

Revidert konseptfaserapport for ny ambulansestasjon Halden

Ambulansestasjon Halden har i lengre tid hatt utfordringer med å oppfylle kravene til et forsvarlig fysisk arbeidsmiljø og har vært dårlig dimensjonert for løpende og fremtidig aktivitet. Diverse kortsiktige løsninger ble gjennomført i 2023. Parallelt med dette er det gjennomført en revidert konseptfase for langsiktig løsning for en ny ambulansestasjon i Halden og denne foreligger nå til godkjenning.

Forslag til vedtak:

1. Revidert konseptfaserapport for ny Halden ambulansestasjon godkjennes.
2. Konseptalternativ 1c og 2 utredes videre i forprosjektfasen.
3. Revidert konseptfaserapport for ny Halden ambulansestasjon oversendes Helse Sør-Øst RHF for endelig godkjenning.
4. Forespørsel om lånetilsagn med en ramme inntil 60 mill. kr. til ny ambulansestasjon i Halden oversendes Helse Sør-Øst RHF for godkjenning.
5. Godkjenning av utredning av avhending av sykehusets eiendommer i Søsterveien i Halden fremmes som egen sak til styret.

Sarpsborg, den 13.11.2024

Helge Stene-Johansen
Administrerende direktør

Vedlegg: Revidert konseptfaserapport for ny ambulansestasjon Halden med vedleggene 1,2,3,4,5a,5b,6,7 i fellesfil

Styresak nr.: 107-24

1. Administrerende direktørs anbefalinger/konklusjoner

Administrerende direktør anbefaler at styret godkjenner revidert konseptfaserapport for ambulansestasjon Halden. Alternativ 1c og 2 utredes videre i forprosjektfasen. Dette innebærer oppstart av en anskaffelsesprosess for ny ambulansestasjon i samarbeid med Sykehusinnkjøp HF.

Forespørsel om lånetilsagn med en ramme inntil 60 mill. kr. til ny ambulansestasjon i Halden anbefales godkjent og oversendt til Helse Sør-Øst RHF.

Utredning av fradeling og avhending av sykehusets eiendommer i Søsterveien i Halden fremmes som egen sak til styret (sak 108-24).

2. Faktabeskrivelse

Ambulansetjenesten i Halden utgjør en av fem ambulansestasjoner i Østfold og sykehuset har i mange år søkt å finne alternative lokaler for driften her.

Dagens ambulansestasjon er lokalisert ved Haldenklubben, fordelt på flere bygg. Byggene skiller av en vei med noe gjennomgangstrafikk. Garasjeløsningen er underdimensjonert, det mangler garasje for to biler. Det er ikke egen vaskehall på stasjonen noe som skaper utfordrende arbeidsforhold for de ansatte. For å dekke dette behovet leier sykehuset en vaskehall som er lokalisert annet sted i Halden, men dette er ikke en ønskelig løsning over tid.

Byggene har i mange år hatt utfordring med å oppfylle krav til et forsvarlig fysisk arbeidsmiljø og har vært dårlig dimensjonert for løpende behov og aktivitet. Det er avdekket flere uheldige forhold, spesielt knyttet til inneklimate, noe som også er påpekt etter tilsyn av Arbeidstilsynet i juni 2023. Sykehuset fikk da pålegg om å utbedre enkelte forhold i påvente av bygging av ny stasjon. Dette var i hovedsak knyttet til ventilasjon/inneklimate, garderobeforhold og ren/uren sone. Søsterveien 7 hadde så store utfordringer at det ble anbefalt å flytte fra bygget.

I styremøte 21.06.2021 (sak 49-21) vedtok styret i Sykehuset Østfold konseptfaserapport steg 2. Valgt alternativ var det som i denne rapporten har betegnelsen «Alternativ 1a». På grunn av sykehusets økonomiske situasjon i 2022 og 2023 var det nødvendig å avvente videre arbeid og vurdere andre konseptalternativer. Det var ikke økonomiske midler for en ny eid ambulansestasjon. Styret i Sykehuset Østfold vedtok derfor 27.03.2023 (sak 31-23) å vurdere muligheten for å anskaffe en leid ambulansestasjon som alternativ til en ny eid ambulansestasjon. Helse Sør-Øst var innforstått med vedtaket, og ba sykehuset gjennomgå en revidert konseptfase med tre hovedalternativer for en langsiktig løsning av ny ambulansestasjon i Halden; Dagens løsning (alt. 0), ny eid ambulansestasjon ved Haldenklubben – senere delt i 1a og 1b (alt. 1) og ny leid ambulansestasjon i Halden (alt. 2).

I Sykehusledermøtet 28.5.2024 ble alternativ 2 vedtatt som foretrukket konsept for videre utredning i forprosjektfasen. I månedlig Oppfølgingsmøte 02.06.24 mellom administrativ ledelse i SØHF og HSØ informerte SØ ved administrerende direktør om plan for styrebehandling av dette forslaget. HSØ informerte da at de ville se positivt på å gi et lånetilsagn for 50 mnok til ny eid ambulansestasjon. Summen reflekterte det som var beregnet kostnad for å bygge ny eid ambulansestasjon på sykehusets egen tomt ved Haldenklubben (alternativ 1b). Et Oppfølgingsmøte er ikke en beslutningsarena, men siden et lånetilsagn kunne påvirke valg av eid eller leid ambulansestasjon, ble behandling av konseptfaserapporten trukket fra planlagt

Styresak nr.: 107-24

styrebehandling i SØHF 10.06.24. Forutsetning om lånetilsagn er hensyntatt i denne reviderte konseptfaserapport.

Alternative som er blitt arbeidet med siden 02.06.24 ble da:

- Alternativ 0: Dagens løsning
- Alternativ 1: Ny eid ambulansestasjon ved Haldenklubben (eller annet sted i Halden)
- Alternativ 2: Ny leid ambulansestasjon i Halden

De tre ulike hovedalternativene i mandatet er videre inndelt i delalternativer:

- Alternativ 0: Dagens løsning
 - 0a: Levetid i inntil 3 år
 - 0b: Nødvendige tiltak for lengre bruk
- Alternativ 1: Ny eid ambulansestasjon
 - 1a: Tilbygg mot nord ved tidligere legevakt i Haldenklubben
 - 1b: Nytt frittstående bygg på eid tomt ved Haldenklubben
 - 1c: Ny ambulansestasjon på oppkjøpt tomt i Halden
- Alternativ 2: Ny leid ambulansestasjon i Halden

Nærmere beskrivelser av alle alternativer finnes i vedlagte konseptfaserapport. Konseptalternativene er vurdert mot hverandre utfra utvalgte kriterier basert på en 25-års evalueringshorisont.

3. Administrerende direktørs vurderinger

Alternativ 0 er med denne tidshorisonten ikke vurdert som et relevant alternativ, siden levetiden på alternativet er vesentlig kortere enn 25 år. Alternativ 1a er langt dyrere enn alternativ 1b, og har ikke vesentlige andre kvaliteter og er følgelig heller ikke evaluert. De gjenstående alternativer (1b, 1c og 2) er evaluert på følgende kriterier:

Ny Halden ambulansestasjon - evalueringsmodell								
Beste alternativ:								
Evalueringskriterier		Estimert verdi per alternativ			Vekting	Vektet score per alternativ		
		1b Eid bygg, egen tomt	1c Eid bygg, kjøpt tomt	2 Leid bygg	%	1b Eid bygg, egen tomt	1c Eid bygg, kjøpt tomt	2 Leid bygg
Økonomi	Bærekraft/nåverdi på beslutningstidspunkt				50,0 %			
	Strategisk bruk av inv.midler og lav risiko for uforutsett vedlikehold				5,0 %			
	Sum				55 %			
Lokalisering	Responstid (snittid i min, uten kø)				30 %			
	Trafikksikkerhet (km før ankomst fylkesvei)				10 %			
	Kø (basis = Søsterveien)				5 %			
	Sum				45 %			
Byggkvalitet *	Diverse delkriterier (utvidelsesmulighet, nytt vs eksisterende bygg (TG), est. tid til ferdigstilling)				0 %			
	Totalsum				100 %	0,0	0,0	0,0

"Byggkvalitet" vil være et evalueringskriterium som gis vektning i en anskaffelse (forprosjektfasen). I konseptfasen forutsettes scoren lik for alle alternativer. Den er derfor ikke tildelt vektning i denne fasen.

Styresak nr.: 107-24

Investeringsanalyse på prosjektnivå

Vedlegg 2 og 3 i filvedlegget viser investeringsanalyser for de ulike alternativene (tallene er estimater). Endelige kostnader og attraktiviteten mellom alternativene kan endres i forprosjektfasen. En samlet vurdering av alle økonomiske aspekter ved alternativene viser, forutsatt en diskonteringsrente på 4 % og en tidsperiode på 25 år, følgende netto nåverdier:

Alternativ 1b	:	-41,7 mill. kr. nåverdi	Kontantstrøm i perioden: -47,6 mill. kr.
Alternativ 1c	:	-47,7 mill. kr. nåverdi	Kontantstrøm i perioden: -56,1 mill. kr.
Alternativ 2	:	-56,6 mill. kr. nåverdi	Kontantstrøm i perioden: -95,6 mill. kr.

De ulike forutsetningene for investerings- og driftseffekter er beskrevet i vedlegget.

Et investeringsprosjekt vil ha økonomisk bæreevne for prosjektets levetid dersom summen av driftsgevinster overstiger avdrag og renter på finansieringen. I dette prosjektet foreligger det ingen inntektsgevinster. Konseptrapporten har avdekket noen mulige kostnadsreducerende tiltak, disse er beskrevet i konseptfaserapporten. Netto kostnadseffekter er negative siden et nytt og større bygg har høyere driftskostnader enn dagens. Prosjektet har derfor ikke økonomisk bæreevne i noen av alternativene.

Evaluering av alternativene

Tabellen under viser score for hvert alternativ på hvert av kriteriene.

Ny Halden ambulansestasjon - evalueringsmodell								
Beste alternativ:		1c						
Evalueringkriterier		Estimert verdi per alternativ			Vekting	Vektet score per alternativ		
		1b Eid bygg, egen tomt	1c Eid bygg, kjøpt tomt	2 Leid bygg	%	1b Eid bygg, egen tomt	1c Eid bygg, kjøpt tomt	2 Leid bygg
Økonomi	Bærekraft/nåverdi på beslutningstidspunkt	-41,7	-47,7	-56,6	50 %	0,0	-7,2	-17,9
	Strategisk bruk av inv.midler og lav risiko for uforutsett vedlikehold	0	0	1	5 %	0,0	0,0	5,0
	Sum				55 %	0,0	-7,2	-12,9
Lokalisering	Responstid (snittid i min, uten kø)	9,4	8	7,5	30 %	0,0	4,5	6,1
	Trafikksikkerhet (km før ankomst fylkesvei)	1,1	0,5	0,2	10 %	0,0	5,5	8,2
	Kø (basis = Sjøsterveien)	1	1	1	5 %	0,0	0,0	0,0
	Sum				45 %	0,0	9,9	14,2
Byggkvalitet *	Diverse delkriterier (utvidelsesmulighet, nytt vs eksisterende bygg (TG), est. tid til ferdigstilling)	1	1	1	0 %	0,0	0,0	0,0
	Totalsum				100 %	0,0	2,7	1,4
Forklaring: *	"Byggkvalitet" vil være et evalueringkriterium som gis vektning i en anskaffelse (forprosjektfasen). I konseptfasen forutsettes scoren lik for alle alternativer. Den er derfor ikke tildelt vektning i denne fasen.							

Alternativ 1c har fått høyest evalueringsscore, fulgt av alternativ 2. Begge alternativer anbefales videreført til forprosjektfasen i form av en anskaffelsesprosess. Grunnen til at rapporten anbefaler både 1c og 2 som alternativer, er at det per i dag er vanskelig å vite om estimater og antagelser er riktige. Reelle svar kan kun oppnås via en anskaffelsesprosess.

Halden er en liten by og det er begrenset med aktuelle tilbydere. Markedsdialogen har vært forholdsvis omfattende. Den har vist at antallet tilbydere for en ny eid ambulansestasjon er usikkert. Beste tilbud på alternativ 2 (leid), kan samlet score høyere enn begge eie-alternativene.

Styresak nr.: 107-24

Denne muligheten mener vi er riktig å holde åpen ved å gjøre det mulig å levere alternative tilbud i en anskaffelse. Byggene vil fysisk være like, det er kun finansieringsformen som skiller tilbudene.

I en eventuell anskaffelsesprosess vil det fra foretakets side settes krav til at tilbudene må oppnå en høyere samlet score enn alternativ 1b (eid stasjon ved Haldenklinikken), for å bli vurdert. Hva dette konkret innebærer, vil bli gjennomgått og beskrevet i anbudsdokumentene i samarbeid med Sykehusinnkjøp HF. Hvis ingen markedstilbud oppfyller kravene, vil alternativ 1b stå igjen som foretrukket alternativ etter forprosjektfasen.

Finansiering og bærekraftvurdering på foretaksnivå

I gjeldende økonomiske langtidsplan (ØLP) er det avsatt et investeringsbeløp for ny ambulansestasjon Halden på totalt 50 millioner. I ØLP er det forutsatt lånefinansiering for ny eid ambulansestasjon. Konseptrapporten anbefaler søknad om godkjenning fra Helse Sør-Øst om et lånetilsagn med en øvre ramme på 60 mill. kr., basert på at estimert investeringskostnad for anbefalt alternativ 1c er ca. 58 mill. kr. (vedlegg 4).

Realisering av en eventuelt ny leid ambulansestasjon (alternativ 2) eller eid ambulansestasjon ved Haldenklinikken (alternativ 1b), vil også ha bærekraft på foretaksnivå.

Et helseforetak kan ikke inngå finansielle leieavtaler som medfører en total årlig leie over 0,2 % av årlig samlet inntekt i helseforetaket uten godkjenning av Helse Sør-Øst. Sykehuset Østfold er per i dag over denne grensen ved inngåelse av en finansiell leieavtale (alternativ 2) med forutsetningene som er angitt i investeringsanalysen.

Avhending av eiendom

Alle alternativer frigjør areal for mulig avhending av eiendom. Det gjelder Søsterveien 1, 2, 3, 5, 7 og 9. Vedlegg 7 til *Revidert konseptfaserapport for ny ambulansestasjon Halden* inneholder takst fra februar 2024. Samlet verdivurdering for alle eiendommene er ca. 21 mill. kr.

- Alternativ 1c og 2 gir anledning til å avhende av alle seks eiendommer
- Alternativ 1b gir trolig kun anledning til å avhende fire eiendommer, siden ambulansen i dette alternativet vil lokaliseres i Søsterveien

Avhending av eiendommer skal formelt skje på foretaksnivå, ikke prosjektnivå.

Konseptfaserapporten anbefaler utredning av mulighet for avhending av eiendommene i Søsterveien og at dette behandles i egen sak. Mulig salgsgevinst ved avhending er derfor ikke inkludert i investeringsanalysen for noen av alternativene.

Styresak nr.: 107-24

4. Tidligere vedtak i saken

Sak nr. 49-21	Konseptrapport steg 2 – ny ambulansestasjon Halden
---------------	--

Saksopplysninger oppsummert

Ambulansestasjonen i Halden har gjennom en lengre periode hatt utfordringer knyttet til inneklimate. Det er også behov for å øke kapasiteten pga. aktivitetsvekst og å bedre funksjonaliteten. Det er iht. Tidligfaseveileder for sykehusprosjekter blitt gjennomført en konseptfase steg 1 og 2. Konseptrapport steg 2 legges nå frem for styret til godkjenning.

Styrets behandling

Innledning fra administrerende direktør:

Det ble redegjort for de to alternativene det er arbeidet videre med i konseptrapport steg 2. Avklaringer gjøres med Viken fylkeskommune i samarbeid med sykehusbygg.

Avhending av eiendom i forbindelse med prosjektet anbefales videreført som eget prosjekt. Dette har vært styrebehandlet tidligere, men innsigelse fra Halden kommune har forsinket prosessen. Dette er nå rettslig avklart og avhendingen kommer som egen sak til styret senere.

Styret uttrykker bekymring ift. økonomien i prosjektet, spesielt med det tanke på den høye prisstigningen den siste tiden. Adm. direktør vil ha en grundig vurdering av dette før neste behandling av saken i styret.

Styrets enstemmige vedtak:

1. Styret godkjenner «Konseptrapport steg 2 – ny ambulansestasjon Halden», det arbeides videre med alternativ 1c.
2. Styret godkjenner at prosjektet overføres til forprosjektfasen.
3. Forprosjektrapport legges frem for styret til endelig godkjenning når denne er utarbeidet.

Sak nr. 31-23	Ny ambulansestasjon i Halden (B)
---------------	----------------------------------

Saksopplysninger oppsummert

Ambulansestasjonen i Halden har gjennom en lengre periode hatt utfordringer i forhold til å oppfylle krav til et forsvarlig fysisk arbeidsmiljø. Tidligere konseptløsninger for ombygging i eksisterende ambulansestasjon har alle vist seg dyrere enn Sykehuset Østfold har økonomisk bærekraft til å gjennomføre. En finansiell leieavtale vil derfor være den aktuelle løsningen.

Styrets behandling

Innledning fra administrerende direktør:

Det er svært gledelig at det nå ser ut til å komme en løsning for ny ambulansestasjon i Halden. En honnør til de ansatte som har stått på for å få en mer funksjonell arbeidsplass

Det arbeides også med kortsiktige utbedringstiltak og Arbeidstilsynet kommer på besøk i juni.

Styrets drøfting

Styret ber administrerende direktør sikre at det blir en god prosess for det arbeidet som nå skal i gang.

Administrerende direktør bes også om å sikre, i tett samarbeid med HSØ, at den juridiske vurderingen er trygg før man går videre i saken.

Styrets enstemmige vedtak:

1. Styret ber administrerende direktør gjennomføre nødvendige forarbeider og på den bakgrunn avklare videre formell prosess for anskaffelse av ny ambulansestasjon i Halden. I dette ligger også å inngå dialog med relevante tilbydere om etablering av ny ambulansestasjon. Målet er å kunne inngå en intensjonsavtale basert på en finansiell leieavtale for Sykehuset Østfold.
2. Styret ber om at utkast til intensjonsavtale legges frem til styret for behandling så snart denne foreligger.
3. Gitt foretakets økonomiske situasjon legger styret til grunn at det skal anskaffes en ambulansestasjon i Halden med god funksjonalitet innenfor nøkterne rammer.