

Saksframlegg

Saksgang:

Styre	Møtedato
Styret Helse Sør-Øst RHF	13. mars 2014

SAK NR 015-2014

SYKEHUSET ØSTFOLD HF – AVHENDING AV EIENDOMMER I SARPSBORG, FREDRIKSTAD OG HALDEN KOMMUNER

Forslag til vedtak:

1. Styret i Helse Sør-Øst RHF oversender Sykehuset Østfold HF sin anmodning om samtykke til salg av:
 - a. Ulfhilds gate 1, gnr 1, bnr 1809 (feste til Borregaard) i Sarpsborg kommune og
 - b. Østfoldklinikken, gnr. 6, bnr. 21, 22 og 24 i Fredrikstad kommune
 - c. Konglelunden, gnr 63, b.nr 46 og 65 i Halden kommunetil foretaksmøte i Helse Sør-Øst RHF for behandling.
2. Styret anbefaler at Ulfhildsgate 1, Østfoldklinikken og Konglelunden avhendes og at de legges ut på det åpne marked og legger til grunn at salget gjennomføres i henhold til lover og forskrifter, samt instruksjer gitt i styrende dokumenter innen foretaksgruppen og avhendingsstrategien i Helse Sør-Øst.
3. Frigjort likviditet kan benyttes til nedbetaling av gjeld, til investeringer i varige driftsmidler eller til rehabilitering og verdibevarende vedlikehold av bygninger som er nødvendig for klinisk drift.
4. Investeringer må behandles i henhold til gjeldende fullmaktstruktur.
5. Styret presiserer at Sykehuset Østfold HF har ansvaret for at avhendingen gjennomføres korrekt, og bærer all risiko knyttet til avhendingen.

Hamar, 5. mars 2014

Peder Olsen
administrerende direktør

1. Hva saken gjelder

Saken gjelder salg av:

- a. Ulfhilds gate 1, gnr 1, bnr 1809 (feste til Borregaard) i Sarpsborg kommune.
- b. Østfoldklinikken, gnr. 6, bnr. 21, 22 og 24 i Fredrikstad kommune.
- c. Konglelunden, gnr 63, b.nr 46 og 65 i Halden kommune.

Siden hvert av salgsobjektene Ulfhilds gate 1 og Østfoldklinikken har en takst på mer enn 10 MNOK, må sak om avhending i hht Helseforetakslovens § 31 forelegges departementet før vedtak fattes i helseforetakets foretaksmøte, og må derfor behandles i styret i Helse Sør-Øst RHF. Helse Sør-Øst RHF velger også å ta avhendingen av Konglelunden med i saken, siden den har en takst som ligger nær 10 MNOK, og dessuten var behandlet sammen med de øvrige salgsobjektene i styret i Sykehuset Østfold HF.

2. Hovedpunkter og vurdering av handlingsalternativer

Bakgrunn

Sykehuset Østfold HF gjorde i styremøte 16. desember 2013 i sak 78/13 *Avhending av eiendommer* følgende vedtak:

1. *Styret anbefaler salg av følgende eiendommer med angitte merknader, til markedspris:*
 - a. *Kolstad, gnr 2057, bnr 4 og 13 i Sarpsborg kommune. Dersom Sarpsborg kommune vedtar at de ønsker å benytte tilbakeføringsklausulen, anbefales det at en kommer fram til en forhandlet pris med kommunen.*
 - b. *Ulfhilds gate 1, gnr 1, bnr 1809 (feste til Borregaard) i Sarpsborg kommune.*
 - c. *Østfoldklinikken, gnr. 6, bnr. 21, 22 og 24 i Fredrikstad kommune.*
 - d. *Konglelunden, gnr 63, b.nr 46 og 65 i Halden kommune.*
2. *Styret ber administrerende direktør sende saken videre til Helse Sør-Øst for videre behandling og beslutning.*
3. *Frigjort likviditet som følge av salgene benyttes til investeringer i bygg, eiendommer, fast inventar og utstyr i Sykehuset Østfold HF.*
4. *Administrerende direktør gis fullmakt til å gjennomføre salgene.*

Sykehuset Østfold HF oversendte saken til Helse Sør-Øst RHF i brev datert 7. februar 2014 for videre behandling og beslutning.

Grunnlaget for styrebehandlingen i Sykehuset Østfold HF var balanseførte verdier, som for alle salgsobjektene var over 10 MNOK. Grunnlaget for verdifastsettelse etter Helseforetakslovens §31 er antatt salgsverdi, normalt i form av en ajourført takst.

Styreframlegget til Helse Sør-Øst RHF omfatter derfor Ulfhildsgate 1 og Østfoldklinikken, som hver har en taksert markedsverdi på mer enn NOK 10 mill, samt Konglelunden, som har en takst rett under 10 MNOK.

Kolstad omfattes derimot ikke av den videre saksbehandlingen, siden den antatte markedsverdien for denne eiendommen er svært usikker, og eiendommen derfor skal underlegges en grundigere takseringsprosess. Eiendommen omtales imidlertid i denne saksutredningen.

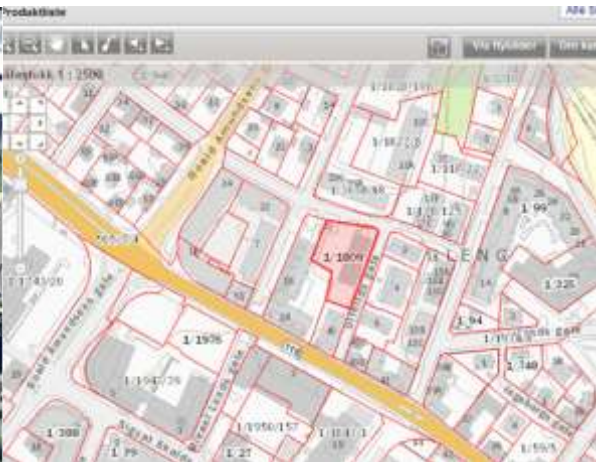
Salgsobjektene

Ulfhildsgate 1

Eiendommen omfatter Ulfhildsgate1, gnr.1, bnr. 1809, i 0105 Sarpsborg kommune, og består av festet tomtegrunn på 1 537 kvm. med påstående bygning på 1 488 kvm..



Oversiktsbilde fra maps.google.no



Eiendomskart fra Infoland

Eiendommen var opprinnelig bygget som ”søsterboliger” og ble endret til barne- og ungdomspsykiatrisk poliklinikk BUP for Sarpsborg, samt ungdomspsykiatrisk poliklinikk som er fylkesdekkende. Poliklinikkene ble flyttet ut i 2013, da det ble konstatert sopp og mugg i underetasjen.

Det er gjennomført en teknisk/økonomisk vurdering om muligheten for utvidet bruk og eventuelt påbygg på eiendommen. Konklusjonen fra denne vurderingen var at dette ville kreve så store konstruktive forsterkninger, samt utvidelse av teknisk infrastruktur (ventilasjon, varme, universell utforming med mer) at det ikke var økonomisk lønnsomt i forhold til å leie eller bygge nytt. Mugg- og soppforekomstene forsterker denne konklusjonen. Bygningen har sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum og egner seg godt til utvikling til privat boligformål.

Ulfhildsgate 1 har en bokført verdi på 12,5 MNOK, og er i januar 2014 taksert til NOK 11 mill.

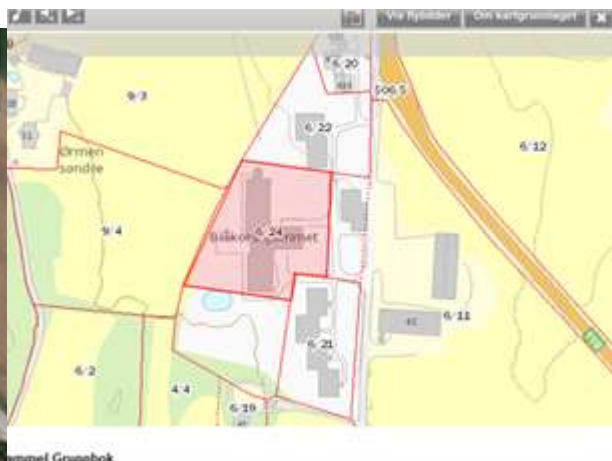
Østfoldklinikken

Eiendommen omfatter Ørmenveien 43, gnr. 6, bnr. 24, 21, 22 og del av 11 i 0106 Fredrikstad kommune.

Eiendommen består av tomtegrunn på 10 900 kvm. med 4 påstående bygninger hvorav en hovedbygning og 3 paviljonger, til sammen 4 700 kvm.



Oversiktsbilde fra maps.google.no



Eiendomskart fra Infoland

Eiendommen har vært i bruk for døgnbasert rusomsorg, og ble fraflyttet i sin helhet ved omstrukturering av tjenesten, blant annet ved etablering av sengepost i Moss.

Det har vært vurdert alternativ bruk av eiendommen for helseforetaket. Bygningenes egnethet for annen virksomhet i egen regi er vurdert, men manglende tilpasningsmuligheter (fleksibilitet og generalitet), oppgraderingsbehov og beliggenhet gjør at alternativ bruk vil bli uforholdsmessig dyrt, og bruken ressurskrevende.

Østfoldklinikken har en bokført verdi på 33,1 MNOK, og er i januar 2014 taksert til NOK 14,5 MNOK.

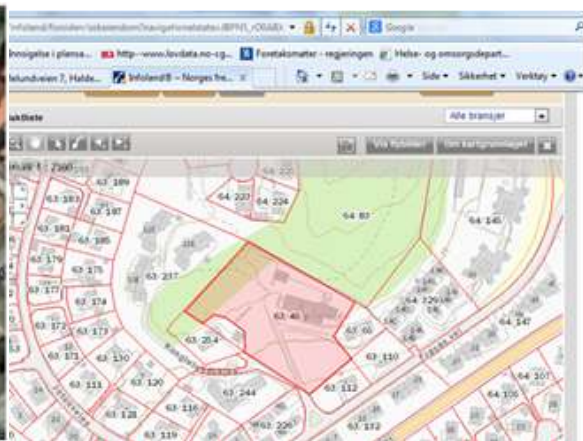
Konglelunden

Eiendommen omfatter Konglelundveien 7, gnr. 63, bnr. 65 og 46 i 0101 Halden kommune
Konglelunden ligger i Halden kommune.

Eiendommen består av tomtegrunn på 10 200 kvm. med to påstående bygninger hvorav en hovedbygning på 1 630 kvm. og et skolebygg 380 kvm., til sammen 2 010 kvm.



Oversiktsbilde fra maps.google.no



Eiendomskart fra Infoland

Eiendommen ble i sin tid ervervet av fylkeskommunen, og var i bruk som DPS for Halden kommune. Etter etablering av samlet DPS for Halden og Sarpsborg i Haldenklubben, ble Konglelunden rustet opp til skole og døgnenhet for ungdomspsykiatrien. Disse tjenestene ble omstrukturert i løpet av 2013, og eiendommen er nå ikke i bruk.

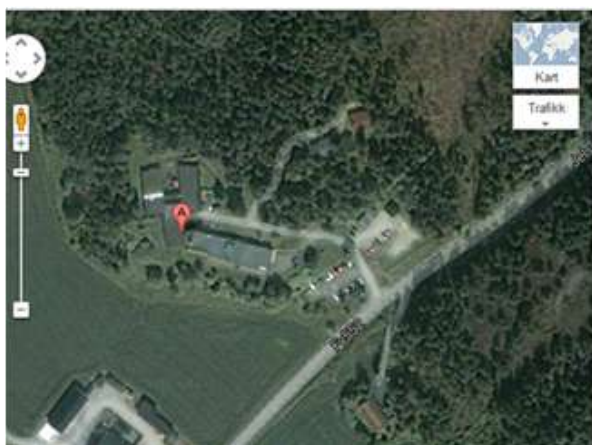
Bygningenes egnethet for annen virksomhet i egen regi er vurdert, men er ikke funnet egnet i forhold til Sykehuset Østfold HF sin framtidige struktur.

Konglelunden har en bokført verdi på 17,9 MNOK, og er i januar 2014 taksert til NOK 9,5 mill.

Kolstad

Eiendommen omfatter Kolstad, Jelsnesveien 501, gnr 2057, bnr. 4 og 13 i 0105 Sarpsborg kommune. Eiendommen var, fram til Haldenklinikken sto ferdig i 2007, distriktpsykiatrisk senter (DPS) for Sarpsborg. Den tidligere virksomheten er videreført i Haldenklinikken, som ligger i det tidligere sykehuset i Halden.

Eiendommen består av 31 148 kvm. tomtegrunn med 4 påstående bygninger på til sammen 3 825 kvm.. I tillegg kommer vann- og kloakkrenseanlegg på eiendom som eies av Østfold fylkeskommune.



Oversiktsbilde fra maps.google.no



Eiendomskart fra Infoland

Bygningene har ikke vært i bruk siden flyttingen i 2007.

Det har vært vurdert flere typer bruk av eiendommen, men beliggenhet og kostnader til oppgradering gjør at alternativ bruk i egen regi ikke er lønnsomt.

Første byggetrinn er i landsverneplanen for helsesektoren (LVPH) vernet i klasse2, eksteriørmessig vern. Forvaltningsplan er under utarbeidelse og skal tinglyses sammen med kjøpekontrakten ved salg.

På eiendommen er det etablert et vannrenseanlegg som forsyner egne og naboers hus med tappevann. Drift av renseanlegget medfører bruk av helseforetakets ressurser til nødvendig internkontroll. Det er også etablert en rensestasjon for kloakk. Denne ligger på et eget gårds- og bruksnummer (gnr 2057, bnr 15) tilhørende Østfold fylkeskommune. Også denne ivaretar noen av naboenes avløpsvann. Det forutsettes at salg av Kolstad også omfatter salg av renseanlegget. Nødvendige avklaringer i forhold til fylkeskommunen er igangsatt.

Det ligger en tilbakeføringsklausul på eiendommen, som gjelder tomtegrunn til Sarpsborg kommune.

Eiendommen har en bokført verdi på 17 MNOK, mens markedsverdien fortsatt er uavklart, siden den innledende takseringen er svært usikker. Eiendommen skal derfor ha en grundigere gjennomgang for å fastsette en antatt markedsverdi.

Salgsprosessen

Alle eiendommene er tilbudt vertskommunene i tråd med intensjonene i Samhandlingsreformen. Sarpsborg kommune har varslet at de ønsker å vurdere kjøp av Kolstad. Saken skal behandles i formannskapet og kommunestyret i mars 2014. Øvrige vertskommuner har takket nei til tilbudene.

Andre forhold gjeldende for alle eiendommene

Virksomhetsmessige forhold

Virksomhetene ved alle eiendommene er avviklet og eiendommene er fraflyttet i sin helhet.

Virksomhetene i *Ulfbildsgate 1* er i sin helhet flyttet til andre lokaler, uten at kapasiteten er endret. Barne- og ungdomspsykiatrisk poliklinikk (BUPP) er lokalisert i sykehuset i Sarpsborg, mens fylkesdekkende ungdomspsykiatrisk poliklinikk (UPP) er lokalisert til Veum. Denne lokaliseringen er midlertidig, og det er satt i gang prosesser for å samle flere av tjenestene til et lokale i Sarpsborg, som vil bidra til at tjenestene blir mer tilgjengelige.

Østfoldklinikken var et døgntilbud innenfor Tverrfaglig spesialisert behandling for rusmiddelavhengighet (TSB). Omstrukturering av denne tjenesten var styrebehandlet i sak 54/2012 der det ble besluttet at døgntilbudet samles ved SØ Moss. Det samlede antall døgnplasser vil bli redusert med 9-10 plasser. Denne reduksjonen kompenseres gjennom økt satsning på polikliniske og ambulante tjenester.

Som et ledd i omstrukturering av barne- og ungdomspsykiatrien i Østfold ble virksomheten ved *Konglelunden*, som var skole og døgnbasert tjeneste for barne- og ungdomspsykiatrien, desentralisert og flyttet. Samlet sett er dette et tiltak i styrking av barne- og ungdomspsykiatrien i fylket, og kapasiteten opprettholdes.

Kolstad var fram til 2008 i bruk som DPS døgnavdeling for Sarpsborg. Virksomheten ble da slått sammen med DPS døgnavdeling for Halden og samlokalisert i Haldenklinikken (tidligere Halden sykehus). Sammenslåingen var en del av psykiatrisk opptrappingsplan for Østfold. Kapasiteten ble opprettholdt og tilbudet bedre for pasientene.

Personalmessige forhold

Personalmessige hensyn er ivaretatt gjennom flytte- og samlokaliseringsprosessene. Det er ingen personalrettigheter knyttet til eiendommene.

Miljø/forurensning

Det er ikke avdekket tidligere bruk eller forhold for øvrig som tilsier at det skal være forurensning i grunnen.

Bygningsmassen inneholder enkelte miljøfaktorer som spesielt må hensyntas ved endringer eller riving. Bygningsmassen overdras som den står og kjøper må være innforstått med de forhold som gjelder og utfordringer knyttet til eventuelle endringer av bygget og må ha det fulle ansvar for tiltak som vil kunne påvirke miljøet. Det er utarbeidet oversikt over miljøforhold som gjelder og vil følge med salget.

3. Administrerende direktørs vurdering og anbefaling

De virksomhetsmessige omstruktureringene som har ført til at alle de aktuelle eiendommene nå er fraflyttet, har totalt medført et bedre, og mer hensiktsmessig, tilbud for pasientene.

Forholdet til ansatt driftspersonell er ivaretatt og det er ingen personalrettigheter knyttet til eiendommene.

Forholdet til Samhandlingsreformen er ivaretatt gjennom gjeldende prosedyre for avklaring med vertskommunene.

Salget av eiendommene er i tråd med Helse Sør-Øst RHF sin målsetting om å effektivisere arealbruken og produksjonen i foretaksgruppen.

Ut fra vurderingene over anbefaler administrerende direktør at eiendommene Ulfhildsgate 1, Østfoldklinikken og Konglelunden selges, og legger til grunn at salget gjennomføres i henhold til lover og forskrifter, samt instruks gitt i styrende dokumenter innen foretaksgruppen og avhendingsstrategien i Helse Sør-Øst RHF.

Siden Kolstad har uavklart markedsverdi, mener administrerende direktør at avhendingen av denne eiendommen ikke skal tas med i videre saksbehandling i denne omgang. Avhendingen vil eventuelt bli fremmet som egen sak, dersom endelig verditakst skulle overstige 10 MNOK.

Trykte vedlegg:

- Styresak 78/2013 *Avhending av eiendommer* – Sykehuset Østfold HF, med protokoll.

Utrykt vedlegg:

- Takster januar 2014.