

STYREMØTE 16. desember 2013

Side 1 av 4

Styresak nr.: 78-13	Sakstype: Beslutningssak
Saksnr. arkiv:	

Avhending av eiendommer

Sammendrag:

I tråd med endret bruk av bygningsmasse i Sykehuset Østfold, foreslås det at følgende bygninger, som ikke lenger er i bruk, legges ut for salg: Kolstad, Ulfhildsgate1, Konglelunden og Østfoldklinikken.

Forslag til 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.

Sarpsborg, den 2. desember 2013

Just Ebbesen
adm. direktør

Styresak nr.: 78-13

1. Administrerende direktørs anbefalinger

Administrerende direktør anbefaler at de fire eiendommene Kolstad (Sarpsborg), Ulfhildsgate 1 (Sarpsborg), Konglelunden (Halden) og Østfoldklinikken (Fredrikstad) avhendes til markedspris. Frigjort likviditet foreslås benyttet til investeringer i bygg, eiendommer, fast inventar og utstyr.

Avgjørelse om avhending med antatt salgsverdi over 10 mill. kroner ligger utenfor helseforetakets kompetanse. Vedtakskompetanse ligger hos det regionale helseforetakets foretaksmøte. Et vedtak om salg i Sykehuset Østfold HF sitt styre må derfor videresendes til Helse Sør-Øst for videre behandling.

2. Faktabeskrivelse

Som en følge av tilpasninger til ny sykehusstruktur i Sykehuset Østfold HF er det flere eiendommer som i dag ikke er i bruk. Eiendommenes lokalisering, planløsninger og konstruksjonsmessige begrensninger gjør at ombygginger og opprusting for videre bruk for helseforetaket er teknisk/økonomisk uaktuelt.

I henhold til overordnede føringer fra Helse- og omsorgsdepartementet, via Helse Sør-Øst RHF, samt god og effektiv eiendomsforvaltning, legges sak om salg av eiendommene fram for styret.

Markedsverdi

Det er foreløpig ikke gjennomført takstforretning for noen av eiendommene. For Østfoldklinikken foreligger det en verdivurdering fra 2007. Verdien av eiendommene vurderes hver for seg å overstige 10 mill. kroner, og det er derfor, i henhold til gjeldene fullmaktstruktur, utenfor Sykehuset Østfolds HF sin kompetanse å avgjøre salg. Saken legges fram for styret i helseforetaket, med innstilling om å sende saken over til Helse Sør-Øst for videre behandling. Alle eiendommene foreslås solgt til markedsverdi. Alternativt kan det bli aktuelt med en forhandlet løsning for Kolstad, jamfør tilbakeføringsklausuler.

Tilbakeføringsklausuler

I forbindelse med sak i fylkestinget i 1963, om "omordning av fylkeskommunen" med virkning fra 1. januar 1964, ble det vedtatt en tilbakeføringsklausul for alle eiendommer som ble overført fra primærkommunene til fylkeskommunen. Det redegjøres ikke nærmere for dette vedtaket i denne saken, men den nevnes da denne klausulen har vært tolket ulikt ved tidligere salg. Imidlertid er de fire eiendommene som omfattes av denne saken ervervet/oppført etter 1964, og klausulen er derfor uaktuell. En av eiendommene, Kolstad, har imidlertid en tinglyst tilbakeføringsklausul. Det redegjøres nærmere for denne under omtalen av den enkelte eiendommen.

Personalbolig/personalbarnehager

Ingen av eiendommene var ved flytting av virksomheten i bruk som personalbolig eller personalbarnehage. Bestemmelser om saksbehandling ved avhending av barnehager og personalboliger er derfor ikke aktuell.

Samhandlingsreformen

I henhold til føringer i forbindelse med samhandlingsreformen skal den enkelte kommune og fylkeskommune varsles når helseforetakene har til hensikt å avhende eiendom. Varslingen skal skje så tidlig i prosessen at kommunene og fylkeskommunen har en reell mulighet til å ta stilling til eventuelt kjøp. Alle tre kommunene (Sarpsborg, Halden og Fredrikstad) og fylkeskommunen er varslet ved brev. Vi er kjent med at Sarpsborg kommune forbereder sak til politisk behandling.

Styresak nr.: 78-13

Halden kommune har i brev uttalt at de ikke har noen interesse i aktuell eiendom. Fra Fredrikstad kommune har det per dags dato ikke vært noen form for respons.

Landsvernplanen

En av eiendommene, Kolstad, er vernet i verneklasse 2 i Landsvernplanen for helsebygg. Vernet omfatter fasader i første byggetrinn. I henhold til bestemmelsene i verneplanen utarbeides det forvaltningsplan for eiendommen. De tre øvrige er ikke omfattet av noen form for vern, verken i nasjonale, regionale eller lokale planbestemmelser.

Den enkelte eiendom

Kolstad

G.nr 2057, bnr. 4 og 13

Kolstad ligger i Sarpsborg kommune. Eiendommen var, fram til Haldenklinikken sto ferdig, distriktpsykiatrisk senter (DPS) for Sarpsborg. Bygningene har stått tomme siden flyttingen i 2007. Det har vært vurdert flere typer bruk av eiendommen, men beliggenhet og kostnader til oppgradering gjør alternativ bruk lite aktuelt.

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 rensesetasje 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.

Som nevnt tidligere foreligger det en tilbakeføringsklausul til Sarpsborg kommune på eiendommen. Klausulen er slik at den ikke omfatter investeringer som er gjort etter at fylkeskommunen (helseforetaket) overtok eiendommen. På Kolstad er alle bygg/byggetrinn gjennomført i fylkeskommunens tid. Tilbakeføringsklausulen gjelder derfor kun tomta.

Hvorvidt Kolstad selges på det åpne markedet, eller om det blir en forhandlingssak med Sarpsborg kommune, avhenger av den politiske behandlingen i kommunen.

Kolstad har en bokført verdi på kr 22 807 505,00.

Ulfhildsgate 1

Gnr 1, bnr 1809, festetomt Borregård

Ulfhildsgate 1, Sarpsborg kommune, var opprinnelig bygget som "søsterboliger". Ut fra utvikling og behov har det vært gjennomført en bruksendring fra boliger til poliklinikk, og bygget har inn til nylig vært i bruk som barne- og ungdomspsykiatrisk poliklinikk for Sarpsborg, samt ungdomspsykiatrisk poliklinikk som er fylkesdekkende. Poliklinikkene ble flyttet ut tidligere i år, da det ble konstatert sopp og mugg i underetasjen.

Det er tidligere 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. Det foreslås derfor å selge bygget "som det er", uten å gjennomføre noen oppgraderinger eller saneringer. Det vil selvfølgelig bli opplyst om de faktiske forholdene i salgsprospektet.

Ulfhildsgate 1 har en bokført verdi på kr 12 498 389,00.

Styresak nr.: 78-13

Østfoldklinikken

Gnr 6, bnr 21, 22 og 24

Østfoldklinikken ligger på Ørmen i Fredrikstad kommune. Eiendommen er bebygd med et hovedhus og flere paviljonger. En av paviljongene har vært stengt et par år på grunn av mugg- og sopprekomst. 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. Byggenes manglende tilpasningsmuligheter (fleksibilitet og generalitet), oppgraderingsbehov og beliggenhet gjør at alternativ bruk vil bli uforholdsmessig dyrt, og bruken ressurskrevende. Administrerende direktør har derfor besluttet å foreslå at eiendommen avhendes.

Østfoldklinikken har en bokført verdi på kr 33 074 266,00.

Konglelunden

Gnr 63, bnr 46 og 65

Konglelunden ligger i Halden kommune. 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 Haldenklinikken, 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. Det er vurdert alternativ bruk av eiendommen, men i likhet med de øvrige, er ikke eiendommen egnet i forhold til Sykehuset Østfold HF sin framtidige struktur. Administrerende direktør har derfor besluttet å foreslå at eiendommen avhendes.

Konglelunden har en bokført verdi på kr 17 944 060,00.

3. Administrerende direktørs vurderinger

Et helseforetaks bygg og lokaler skal ha beliggenhet, utforming og øvrige kvaliteter som gjør at de støtter opp under helseforetakets hovedformål, altså pasientbehandlingen. Byggene skal tilpasses kjernevirksomheten, og det skal ikke være sykehusdriften som må tilpasse seg byggenes beliggenhet og utforming.

De fire eiendommene som omfattes av denne saken er ikke tilpasset Sykehuset Østfold HF sin framtidige struktur. Det anbefales derfor at eiendommene avhendes. Begrunnelsen forsterkes ved at en eventuell oppgradering av eiendommene vil være teknisk/økonomisk krevende.

Sykehuset Østfold HF driver kontinuerlig en effektivisering av virksomheten. Dette innebærer også arealeffektivisering ved at de arealer som er en del av den eksisterende og framtidige sykehusstrukturen utnyttes bedre til helseforetakets kjernevirksomhet. Som en følge av dette oppstår ledighet i lokaler. I tråd med føringer i oppdragsdokumenter (10 % arealeffektivisering på konsernnivå) foreslås det at disse eiendommene avhendes. Dette er også i samsvar med god eiendomsforvaltning og derved god forvaltning av foretakets økonomi.