



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		06.06.2019

Utsendte vedlegg

Medsaksbehandlere

Ingar Orud	Eiendom	Prosjektansvarlig eiendom, økonomisk estimat
André Øraas	Eiendom	Oversikt over prosess fra prosjektstart
Solfrid Ramdal	Enhetsleder Helsehuset	
Anne Grethe Berg	Enhet Helsehus	Prosjektansvarlig drift, tjenester
Roar G. Kristiansen	Økonomiansvarlig helse	Økonomi

Rehabilitering og utvikling av Helsehuset

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Det ble i 2016 levert sluttrapport fra en prosjektgruppe med oppdrag å vurdere hensiktsmessig drift av Helsehuset; arealbehov, behov for oppgradering, samlokalisering av tjenester og faglig innhold. Sluttrapporten definerte innhold og funksjoner med fokus på tiltak som gir økonomisk effekt, - og rapporten dannet bakgrunn for den første bevilgningen gitt i økonomiplanen 2017-2020/Årsbudsjett 2017.

Halden kommune engasjerte i etterkant Moth arkitekter AS og Ingeniør Roy Grønberg. Kommunen fikk pr. juni 2018 oversendt to alternative skisser for ombygging, med kostnadsestimater for alternativ 1 stor - legevakt og kommunelegekontor i mellombygget kr. 90.625.000,- og alternativ 2 legevakt og kommunelegekontor i sydenden av hovedbygg kr. 88.625.000. Kostnader for inventar og byggelånsrenter var ikke inkludert. De to alternativene baserte seg på uforutsette utgifter på 7 %. Kostnadene ved omlegging av fyring var ikke tatt med i estimatene.

Prosjektet gikk fra en opprinnelig plan for lett rehabilitering/ overflatebehandling til et nytt Helsehus med nye funksjoner og bruksområder basert på ny arealplan og behovsbeskrivelse.

I politisk sak med utvalgsnummer 2018/1781, viser rådmannen til en vesentlig ubalanse mellom den opprinnelige investeringsbevilgningen og estimatene fra arkitektene. Videre ble det klart at estimatene som lå til grunn fra arkitektene heller ikke dekket det totale kostnadsbildet. Det var ikke tatt høyde for inventarkostnader eller teknologi. En sikkerhetsmargin med hensyn til uforutsette utgifter på 7% ble ansett som for lav. I tillegg kom investeringsbehov knyttet til mer omfattende teknisk oppgradering.

Dette førte til at rådmannen ba om en ny gjennomgang med utredning og kvalitetssikring av økonomisk ramme, samt utredning av parkeringsforhold og tekniske krav- herunder fyringsforhold. Rådmannen ønsket å undersøke mulighetene for Husbankfinansiering.

Rambøll ble engasjert, gjorde en teknisk vurdering og leverte en tilstands- og behovsrapport. Et rehabiliteringsarbeid i en slik størrelsesorden, utløser kravet til å oppgradere til dagens standard og Tek 17. Ombyggingen av det tekniske anlegget omfatter varmeanlegg, ventilasjon og brannteknisk. Dette var ikke med i de første vurderingene, og investeringssum til tekniske arbeider ble justert til nivået som vises i tabellen under.

Investeringen ligger inne med en samlet bruttobevilgning i 2019 på 45,16 mkr. I estimat fra eiendomsavdelingen ble det beregnet en ytterligere behov på 60 mkr, slik at samlet bruttoramme blir 105,16 mkr. Dette siste behovet ligger ikke inne i økonomiplanen for 2020 – 2023. Grunnlaget for dette var at tidfestingen av prosjektet var usikkert, samt den totale kostnadsrammen. Det var uklart hvorvidt det var mulig å gjennomføre en ombygging som dekket kravene fra Husbanken i eksisterende bygg. Dette måtte først avklares da det har betydning for om Husbanken vil være med å finansiere ombyggingen. Det ble fra administrasjonens side vurdert å måtte gjøres et grundig arbeid før prosjektet kunne legges frem for politisk behandling med konkret kostnadsramme og periodisering.

Arbeidet har siden saken ble behandlet i KS, hovedsakelig bestått i å sikre tilskudd til 45 pasientrom innenfor Husbankens krav til areal og utforming. Målet har vært å opprettholde eksisterende antall pasientrom i Helsehuset. I tillegg har det vært arbeidet med å fordele arealer til de tjenestene som opprinnelig var skissert inn -legevakt og kommunelegekontoret, helsekontoret, flyktningehelseteamet og kommuneoverlegene, slik at leieavtale med Sykehuset Østfold kan sies opp og kommunelegekontoret i Jacob Blochs gate 4 kan selges.

Fra 1. januar 2019 ble det varslet endringer i investeringstilskuddet fra Husbanken.

Fra 2019 gis investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger over to poster i statsbudsjettet. Rammen for hver post er kr 1 306,3 mill. kr.

Post 63 Investeringstilskudd - rehabilitering

Midler på post 63 Investeringstilskudd – rehabilitering mv. kan gå til

- Rehabilitering (ombygging og utbedring)
- Utskifting av eksisterende plasser
- Dagaktivitetstilbud og andre tiltak for å forbedre og fornye tilbudet uten at det gir netto tilvekst av heldøgns omsorgsplasser.

Tilskudd til nybygg som ikke gir netto tilvekst av heldøgns omsorgsplasser, må søkes fra post 63. Det ble tidligere varslet om at ordningen ville trappes ned og tilskudd uten tilvekst ville opphøre innen 2021, men i **Prop. 113 S** (2018 – 2019) Proposisjon til Stortinget (forslag til stortingsvedtak) Kommuneproposisjonen 2020 fra 14. mai i år, omtales ikke nedtrappingsplanen.

Husbanken anbefaler imidlertid - på bakgrunn av betydelige årlige endringer i bevilgninger og regelverk, at Halden kommune søker midler til ombygging i inneværende år.

Gjennom positive vurderinger og tilbakemeldinger fra Husbanken på foreliggende arealplan, kan det nå sendes formell søknad om tilskudd til rehabilitering. Møtet med Husbanken og godkjenning av planene kom etter at økonomiplan ble lagt frem fra administrasjonen. I møtet med Husbanken ble det også tydelig kommunisert fra Husbanken at de fortsatt har midler til utdeling i 2019, og det er uvisst hvor mye som er igjen i posten fra høsten og utover. Hvilke muligheter som finnes for å få medfinansiering av oppgradering uten netto tilvekst plasser fra 2020 anså de som usikker og at det ble anbefalt en søknad før sommeren. Signalene har medført at administrasjonen måtte prioritere høyt en gjennomgang av prosjektet for å få lagt frem en sak til politisk behandling før sommeren. Det ligger muligheter for å få tilskudd på ca. 80 mill, en betydelig sum som er viktig for en eventuell ombygging.

Investeringsbehovene er på bakgrunn av overnevnte gjennomgått og kvalitetssikret så langt det er mulig uten at prosjektet har vært ute på anbud. Endelig byggekostnad er imidlertid ikke sikker før anbud og tilbud fra entreprenør foreligger. Beløp for tekniske arbeider er basert på Rambølls vurderinger.

Beskrivelse	Sum	Kommentarer
Bygningsmessige arbeider	79,1 mill.	Utvendige støttemurer, oppgradering av utearealer, P-hus dekke, samt bygningsmessige

		arbeider i hovedbygning og mellombygg,- inklusive nødvendige tilbygg.
Tekniske arbeider	60,8 mill.	Inkluderer el, ventilasjon, varme og renovasjon. Estimert er basert på Rambølls utredning
Uforutsette kostnader	19,5 mill.	En større ombygging krever høyere reserve enn det som ble avsatt i opprinnelig budsjett. Margin på 7% er oppjustert til 13,9 %
Administrasjon	7 mill.	Arkitekt, prosjektering og prosjektledelse
Inventar og utstyr	10 mill.	Det satses på gjenbruk og komplettering av eksisterende inventar og utstyr. Estimert er basert på erfaringstall fra tilsvarende prosjekter. Det er ønskelig med noe oppgradering til dagens standard på inventar og utstyr for å fremme lettere arbeidsbelastning for ansatte, samt sikre trivsel for pasienter.
Teknologi	6 mill.	Erfaringstall fra Bergheim bo- og aktivitetssenter er lagt til grunn. Endelige løsninger er ikke prosjektert. Påberegnet utfordringer i eksisterende bygningsmasse som krever ekstra tilpasninger.
Sum	182,4 mill.	Inkl mva

Finansieringsplan

Det er bevilget 45,16 mkr. Inkl. mva i 2019 av Investeringen på 182,4 mkr inkl mva. Dette medfører økt behov for låneopptak på 137,24 mkr som er differansen mellom totalt investeringsbehov og allerede innvilget investering på 45,16 mkr. Når tilskudd fra husbanken og kompensasjon for mva er mottatt vil det gå til direkte nedbetaling av lån, slik at endelig investeringsbeløp/ låneopptak er kr. 63,84. I tillegg vil det kunne gjøres nedbetaling/ egenkapitalsfinansiering ved salg av lokaler (Jc. Blochsgate 4). Dette anses å kunne være minst 10 % av finanseringsbehov avhengig av salgssum. Låneopptaket er ikke innarbeidet i gjeldende økonomiplan eller økonomiplan 2021-2023. Prosjektet har en gjennomføringsfase 2020/2021 og ubenyttede midler et år rebevilges påfølgende år.

Beskrivelse	Sum	Kommentarer
Prosjektkostnad	182,4 mill	Estimert i tabell over
Salg av Jacob Blochs gate 4		I PS med utvalgsnr. 2018/98 «Salg av kommunal eiendom» ble det vedtatt salg av Jacob Blochsgate 4 – Kommunelegekantoret. Prosess pågår.
Merverdigavgift	36,48 mill.	Fradragsberettiget mva
Husbanken	82,08 mill.	Bevilgning kr. 1,824 mkr. pr rom x 45 rom
Sum	63,84 mill.	Eksl mva

Besparelsesplan

Finansieringskostnaden for 63,84 mkr. gir 2,13 mkr. i avdrag og 1,4 mkr. i årlige renter.

Beskrivelse	Sum pr år	Kommentarer
Leieavtalen Sykehuset Østfold og	0,6 mill.	Avtalen med SØ kan sies opp pr. 1. januar
Reduserte driftsutgifter	1,0 mill.	Strøm, renhold, fellesbruk av dyrt

		medisinteknisk utstyr ved å samlokalisere tjenester og øvrige driftsutgifter.
Sum	1,6 mill.	Ekst mva

Rådmannens innstilling:

1. Rådmannen sender søknad til Husbanken om tildeling av midler for rehabilitering og oppgradering av Helsehuset.
2. Prosjekt Helsehus realiseres med forutsetning av Husbankens godkjenning og innenfor en total kostnadsramme på 182.4 mill kr. inkl mva. og en sluttkostnad for kommunen på kr. 63,84 mkr etter fratrukk av merverdiavgift og tilskudd.
3. Restfinansiering innarbeides i budsjett 2020.

Saksutredning:

Bakgrunn

Arbeidet med utvikling av Helsehuset har pågått over tid. På grunn av usikkerheten rundt kostnadsbildet, så rådmannen nødvendigheten av å ta noen steg tilbake, og ta utgangspunkt i sluttrapporten «Prosjekt Helsehus». Samtidig har rådmannen vektlagt fokus på høy progresjon og gjennomføringsevne, dette først og fremst for å sikre driftseffektivisering som er lagt inn i budsjettet som premisser for innsparing.

Hvorfor skal vi satse på et nytt og oppgradert Helsehus?

Nasjonal satsning på behandling i innbyggernes nærmiljø etter Samhandlingsreformen, har ført til at mange kommuner har etablert egne Helsehus. For å sikre et godt behandlingstilbud, vil utvikling av Helsehuset i Halden være et fremtidsrettet tiltak for hele befolkningen i Halden og Aremark.

Et godt behandlingstilbud betyr blant annet å tilrettelegge for elektromedisinsk utstyr og mer avansert behandling. Det vil sikre en samling av fagkompetanse for bedre og mer effektiv logistikk og gi mulighet for bruk av velferdsteknologi og tjenesteinnovasjon i pasientoppfølgingen (f.eks. poliklinisk virksomhet). Vesentlig er også en samlokalisering av legeberedskapen i nærheten av der de sykeste pasientene behandles (Lindrende enhet og KAD- kommunale akutte døgnplasser), og en samlokalisering av kommunens øyeblikkelig-hjelp-tjenester. Fastlegene/legevakslegene vil få større innsikt i og eierskap til bruk av KAD-sengene. Tverrfaglig jobbing om å rehabilitere innbyggerne slik at de kan mestre å bo i eget hjem etter sykdom og økt fokus på å gjenvinne daglige funksjoner vil bli en viktig satsing i Helsehuset.

For å kunne tilrettelegge for et helhetlig tjenestetilbud,- slik det er beskrevet over, har det vært nødvendig med en samtidig ny vurdering av bygningsmessige forhold. Her fremkommer behovet for oppgradering av gammel bygningsmasse i tråd med regjeringens anbefalinger om moderne lokaler og boformer. Dette vil i tillegg til et styrket behandlingstilbud, forbedre det fysiske arbeidsmiljøet og effektivisere arbeidsprosesser. Det vil gi miljømessige gevinster ved riktig avfallshåndtering, varelogistikk, renhold, parkering med ladeplass for el- biler, samt systemer som forebygger matsvinn mv.

Hva er gjort?

Det ble 30.01.2019 nedsatt en prosjektgruppe bestående av representanter fra Eiendom og Helse samt Moth Arkitekter AS, som har fokusert på plantegninger og dialog med Husbanken rundt finansieringen.

Målet har vært å opprettholde eksisterende 65 plasser i Helsehuset, og en har utarbeidet forslag til plassering av de 45 pasientrommene som danner grunnlag for husbankfinansiering. Her stiller Husbanken strenge krav til areal og utforming, og det har vært en løpende dialog med Husbanken rundt arealplan for disse rommene. Rehabiliteringsavdelingen i husets 5. etasje med 20 plasser blir ikke berørt av bygningsmessige oppjusteringer, da en anser at de er relativt nye og fyller kravet til areal og innretning.

I møte med Husbanken 3.mai 2019, ble det klart at plantegningene som nå foreligger, er innenfor Husbankens krav til areal og innhold,- og at de ble ansett som gode. Det ligger dermed til rette for å søke Husbanken om midler til rehabilitering og ombygging av Helsehuset.

Teknologi og infrastruktur i bygget

Innledningsvis ble det argumentert for at det i det opprinnelige investeringstilskuddet ikke var tatt høyde for kostnader knyttet til tjenesteinnovasjon/velferdsteknologi. Det blir ansett som en avgjørende investering for å kunne drifte effektivt og fremtidsrettet, og det er lagt inn en investering på kr. 6 mkr. under *Teknologi*. En ønsker å ta med seg erfaringer fra Bergheim inn i prosjekteringen av teknologien.

Det kan dreie seg om fastnett og trådløst nettverk (mobilnett), dataarbeidsplasser, mobile arbeidsstasjoner, digital legemiddelhåndtering, velferdsteknologi, oksygenuttak på pasienttrommene, pasientvarslingssystem, elektronisk lagerstyring, elektroniske arbeidslister og dokumentasjon, avfallshåndtering og sortering- samt parkering med ladestasjon for el- biler.

Parkering

Rådmannen ba i sak 2018/1781 om en utredning av parkeringsforhold. Det foreligger nå plan for dette. Parkering i området rundt Helsehuset løses ved at det bygges et parkeringsdekke i to etasjer. Dette vil gi utvidet kapasitet og bedre parkeringsforhold, samt en bredere adkomst til inngang for legevakt og ambulanse. Videre vil plassen ved ambulansemottak ut mot byen utvides slik at det blir bedre plass til møtende trafikk i inn- og utkjørsel. Kostander er innarbeidet i kalkyle for *Bygningsmessige arbeider*.

Teknisk- fyring

Det er i Rambølls utredning vurdert alternative løsninger til oppvarming av bygget. Det vil i prosjektfasen arbeides videre med de skisserte løsningene. Kostander er innarbeidet i kalkyle for *Tekniske arbeider*.

Ny organisering og samordning, arealeffektivitet

I samarbeid med hver tjeneste/avdeling i Helsehuset, har prosjektgruppen utarbeidet oversikt over øvrige arealbehov knyttet til administrasjon og tjenester. For å få gode innspill til effektiv og økonomisk drift og fremtidsrettede løsninger, har det vært besøk på Helsehuset i Sarpsborg, Sandefjord og Drøbak.

Samlokalisering av kommunelegekontor og legevakt er et viktig tiltak for å sikre kompetanse og økonomisk bærekraft fremover. Arbeid med arkitekttegninger pågår. Målet er å få til bedre plassutnyttelse ved å samordne to tjenester som er i behov av like arealer og utstyr, og som for det meste opererer til ulike tider av døgnet. Dette gir fleksibel bruk av kontorer og reduserer behov for administrative arealer.

Ny planløsning for bruk av mellombyggets 1. etasje, gir fornyelse av arealene som i dag benyttes av avdeling for aktivitet og mestring.

Tjenestetilbud og plass-sammensetningen på sengeavdelingene må defineres på nytt på grunn av endrede behov og for å møte dagens og fremtidens helsetjeneste, og det foregår drøftinger med lederne for sengeavdelingene og legevakt, enhetsleder og prosjektleder. Tillitsvalgte og verneombud er involvert i prosjektet, og det er oppnevnt ressurspersoner (universell utforming, brukerrepresentanter). Høy fagkompetanse og bred medvirkning medfører mange innspill og behov. Det er krevende å møte alle behov og innspill innenfor tilgjengelig rammer, men er en viktig og nødvendig prosess som danner grunnlag for de prioriteringer og beslutninger som til slutt må tas.

For mer detaljert planlegging vil det fortløpende opprettes arbeidsgrupper som skal ivareta

- ✓ Tjeneste/plass-sammensetning
- ✓ Pasientforløp og logistikk
- ✓ Kompetanse og opplæring
- ✓ Digital legemiddelhåndtering
- ✓ Teknologi, inventar og utstyr
- ✓ Kjøkken/mathåndtering
- ✓ Utearealer

- ✓ Interiør
- ✓ Resepsjon og vestibyle

Vurderingskriterier

Følgende kriterier anses som vesentlige for vurdering av saken:

<input checked="" type="checkbox"/>	Økonomiske forhold	<input checked="" type="checkbox"/>	Juridiske forhold
<input checked="" type="checkbox"/>	Personalspørsmål	<input checked="" type="checkbox"/>	Organisasjonsspørsmål
<input type="checkbox"/>	Betydning for næringsutvikling	<input checked="" type="checkbox"/>	Betydning for miljøet
<input checked="" type="checkbox"/>	Betydning for eiendomsforhold	<input checked="" type="checkbox"/>	IKT og innovasjon
<input checked="" type="checkbox"/>	Forhold som gjelder barn og unge	<input checked="" type="checkbox"/>	Forhold som gjelder eldre
<input checked="" type="checkbox"/>	Forhold som gjelder universell utforming	<input checked="" type="checkbox"/>	Forhold som gjelder folkehelsen
<input checked="" type="checkbox"/>	Forhold som gjelder samfunnssikkerhet/beredskap	<input type="checkbox"/>	Annet:

Generelt om de valgte kriteriene:

Saken dreier seg i det vesentlige om økonomiske forhold, - rundt en finansieringsplan for rehabilitering og utvikling av nytt Helsehus. I vurderingen inngår søknad om tilskudd fra Husbanken.

Den berører eiendomsforhold ved at det foreslås avvikling av leieavtale med Sykehuset Østfold og salg av eiendom- Jacob Blochsgate 4, - og tiltakene inngår i bespareelsesplanen.

Tiltak knyttet til IKT og innovasjon vil være vesentlig i alle nye/ oppdaterte bygg derom en skal oppnå effektiv drift med digitale løsninger og teknologiske hjelpemidler. Her inngår miljømessige tiltak knyttet til energibruk, avfallshåndtering, logistikk, lagerstyring m.m.

Et oppgradert Helsehus vil ha stor betydning for en økende eldre befolkning som et lokalt tjeneste- og behandlingstilbud. Frisklivs- og mestringstilbud organiseres i Helsehuset som en del av Folkehelsesatsningen og har betydning for barn og unge.

En samling av legetjenesten, samt et robust Helsehus anses også å være et viktig tiltak i forhold til samfunnssikkerhet og beredskap. Helsehuset har pr i dag den største delen av beredskap ved ulykker og kriser.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at en samlet investering på 63,84 mkr. - med forutsetning tilskudd fra Husbanken på 82,08 mkr og kompensasjon for mva. - vil være nødvendig for å realisere nytt Helsehus i tråd med fremtidige krav til bygningsmessig standard, opprettholdelse av eksisterende antall plasser og for å kunne samlokalisere og dra nytte av ressurser og den høye fagkompetanse enheten innehar.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

<Sett inn navn på den eller de som har dokumentert godkjenning av saken i ePhorte – eller slett denne linja>