

Arkivsak

Dato 01.11.2023

Saksbehandler Mirjam Smedsrød, Per W.
Torgersen

Saksframlegg

Styre	Sørlandet sykehus HF	Sakstype	Beslutningssak
Møtedato	09.11.2023		
Sak nr	085-2023		
Sakstittel	Samlokalisering av tjenester i nytt kommunalt helsehus i Mandal – Leieavtale med Lindesnes kommune		

Forslag til vedtak

1. Styret for Sørlandet sykehus HF gir sin tilslutning til å samlokalisere foretakets tjenester i Mandal med Lindesnes kommunes helsetjenester i nytt kommunalt helsehus.
2. Styret for Sørlandet sykehus HF ber administrerende direktør sende søknad til Helse Sør-Øst RHF om fullmakt til å inngå langsiktig leieavtale med Lindesnes kommune for arealer i nytt kommunalt helsehus i Mandal.

Vedlegg til saken

- Intensjonsavtale mellom Lindesnes kommune og SSHF

Kristiansand 01.11. 2023

Nina Mevold

Administrerende direktør

1 Bakgrunn for saken

Primo desember vil Lindesnes kommune beslutte om planene for et nytt omsorgssenter og helsehus i Mandal skal realiseres. Intensjonen er at SSHF skal leie lokaler av Lindesnes kommune i det nye helsehuset til sykehusfunksjoner som nå er i det gamle sykehusbygget i Mandal. Leiekontraktens verdi overstiger administrerende direktørs fullmakter, og saken må derfor behandles av styret i SSHF og deretter av Helse Sør-Øst RHF.

2 Saksopplysninger

Styret har tidligere gitt sin tilslutning til en intensjonsavtale med Lindesnes kommune, med formålet om at sykehusfunksjonene i gamle Mandal sykehus samlokaliseres i nytt Helsehus (sak 063-2020). De prosjektutløsende faktorene har vært behov for tilfredsstillende lokaler for ambulansetjenesten, behov for å finne alternativ til videre leie av arealer i det gamle sykehusbygget, og ønske om samlokalisering med kommunale helsetjenester.

2.0 Lindesnes Helsehus og Omsorgssenter - på Orelunden i Mandal

For Lindesnes kommune handler prosjektet om å sikre bærekraft i helse- og omsorgstjenestene frem mot 2040. Nytt omsorgssenter og helsehus skal gi økt kapasitet på korttids- og rehabiliteringsplasser, omsorgsboliger og dag- og aktivitetstilbud. Tjenester skal vris fra reparasjon til forebygging/tidlig innsats.

Skanska AS ble tildelt en samspillskontrakt, med opsjon på byggekontrakt. Ferdig forprosjekt behandles av kommunestyret i desember 2023. Vedtas byggingen, er planen at omsorgsboligene står ferdig i 2025/2026 og helsehuset i 2027/2028.

Basert på kommunestyrevedtak 7.9.2023, blir prosjektet nedskalert på areal og total kostnadsramme, men sykehusfunksjonene er fortsatt inkludert og svært ønsket.

2.1 Sykehusets virksomhet i Mandal og hvorfor samlokalisering

Sørlandet sykehus har betydelig virksomhet i Mandal som i hovedsak videreføres på samme nivå som i dag. Dette er tjenester fra Klinikk for psykisk helse (KPH), medisinsk serviceklinikk (MSK) og klinikk for prehospitale tjenester (PTSS). Dagens leiekontrakt har 12 mnd. gjensidig oppsigelsesfrist og det er ikke klart hvilke planer Lindesnes kommune har for dette bygget. De relevante virksomhetene har vært involvert i prosessene:

PTSS Lindesnes ambulanse

PTSS er i behov av bedre lokaliteter for ambulansestasjonen i Lindesnes, og vurderer at det kun er fordeler med å flytte til Helsehuset. Klinikken samarbeider tett med kommunens legevakt (lokalisert i det gamle sykehus), som nå flytter til Helsehuset. De vil dermed kunne opprettholde nærhet til en av deres viktige samarbeidspartnere. Utrykningen til ny E 39 vil bli kortere, raskere og enklere, og Mandal by vil få like god utrykningstid som i dag.

Klinikk for psykisk helse

KPH ønsker samlokalisering med kommunale tjenester i Helsehuset, som de samarbeider med også i dag. Viktigst for KPH- funksjonene er at de fortsatt forblir samlet med tanke på robusthet og interne samhandling.

Den polikliniske virksomheten i Mandal består av:

- **DPS Strømme:** ett rehabiliteringsteam (psykoseproblematikk inkludert TUD-tvungent psykisk helsevern uten døgn) og ett allmenpsykiatrisk team. Ca. 15 årsverk.
- **ABUP:** utrednings- og behandlingstilbud, 2-3 terapeuter til stede samtidig.
- **ARA poliklinikk:** utredning, testing, diagnostisering og behandling, inkludert mer spesialisert oppfølging som LAR behandling. Tjenester ytes også til Mandal fengsel. 4 årsverk.

For KPH vil samlokalisering i Helsehuset ha et potensial til å styrke faglig samarbeid med førstelinjetjenesten inkludert det å videreutvikle hvordan vi samlet tilbyr innbyggerne helsetjenester på dette fagområdet. Kommunes avdeling for psykisk helse og rus samles i nytt Helsehus med poliklinisk virksomhet, kurs og gruppeterapi samt tjenester opp mot fengselet (14 ansatte; leger, miljøterapeuter og psykologer mv).

Helsefelleskapet Agder anfører at vi gjennom grensesprengende samhandling skal utvikle morgendagens tjenester med kvalitet og bærekraft, bla. med særlig fokus på barn og unge og psykisk helse og rus. Dette betinger ikke samlokalisering, men nærhet tjenestene imellom og byggets utforming, kan potensielt fremme nytenkning og tjenesteutvikling. Sammen skal vi tilby pasientforløp som er koordinert og gir ønsket effekt, og samlet bruke fagressursene klokt, inkludert utforske hvordan pasientorganisasjoner og frivillighet kan bidra.

Medisinsk serviceklinikk (MSK)

For MSK er det viktig å sikre fremtidig tilgjengelighet til blod- og blodprodukter. Potensialet for økning i antall blodgivere er størst vestover, og plasseringen i Mandal er viktig da det er behov for et tilbud mellom Kristiansand og Flekkefjord. MSK/blodbank ønsker å flytte til Helsehuset, hvor de også vil ha nærhet til legevakten (en beredskap blodbanken ønsker avtalefestet uansett hvor i Mandal de er lokalisert). Å ha lokaler i Helsehuset kan være rekrutterende i seg selv med tanke på alle ansatte og besøkende som daglig vil ferdes der.

SSHF medvirkning i prosessene

Ansatte ved de involverte enhetene har deltatt i prosesser hvor behov og samarbeid rundt fag og areal er drøftet og konkretisert. Representanter fra eiendomsseksjonen har ledet og koordinert dialogene mellom SSHFs ansatte og prosjektet. SSHF har via prosjektets brukerstyre (m/ Per W. Torgersen og Mirjam Smedsrød) hatt tilgang på informasjon som videre er koordinert med SSHFs interessenter. Våre fagmiljøer har involvert plasstillitsvalgte og verneombud underveis.

2.2 Bygg og arealer

Nåværende ambulansestasjon i Mandal har trange, utdaterte og uhensiktsmessige arealer som ikke fyller dagens krav til denne funksjonen. Det er vesentlige mangler i forhold til arbeidsmiljø, og det er ikke mulig å tilfredsstille krav til renhold av utstyr/smittevern. Manglende garasjeplass gir store utfordringer vinterstid. KPH og MSK har brukbare, men lite energi- og arealeffektive lokaler i det gamle sykehusbygget.

Gjennom deltakelse i konsept- og forprosjektfasen for Helsehuset, er foretakets behov for lokaler godt ivaretatt. Kommunens prosjekteringsgruppe og våre representanter for klinikk og eiendom har samarbeidet om størrelse og utforming av rom, og plassering av SSHFs funksjoner i forhold til kommunale funksjoner. Ambulansetjenesten vil i Helsehuset få funksjonelle lokaler som tilfredsstiller Arbeidstilsynets veileder. Ambulansestasjonen får nærhet til legevakten og kort utrykningsvei til E39. KPH og MSK får hensiktsmessige og arealeffektive lokaler nær kommunale funksjoner som de samhandler med.

Basert på omforent romprogram, er leiearealet foreløpig beregnet til:
Ambulansetjenesten: 904 kvm BTA (inklusive 59 kvm andel av fellesareal).
Kontorer KPH/MSK: 890 kvm BTA (inklusive 70 kvm andel av fellesareal).

2.3 Økonomi

Investeringskostnadene for SSHFs arealer til ambulansetjenesten og KPH/MSK (kontorer) i Helsehuset er beregnet til hhv. 41,2 mill. og 46,2 mill. Kommunen finansierer prosjektet med lån i Kommunalbanken. Intensjonsavtalen sier at *Selvkostprinsippet legges til grunn for både beregningen av husleie og leieavtalen, således at leien skal gjenspeile Lindesnes Kommune sine faktiske finansieringskostnader. Det legges opp til en langsiktig leieavtale.* Husleien skal da beregnes i forhold til renter og avdrag på kommunens lån for leiearealets andel av prosjektet. Andel felleskostnader og vedlikehold kommer i tillegg.

Kommunen tilbyr flere alternativer for leieavtale, enten separate avtaler for ambulansestasjon og kontorer eller én samlet avtale. I tillegg vil det være mulig for SSHF å kjøpe ambulansestasjonen, men leie arealer til KPH/MSK. I så fall vil kjøp av tomt komme i tillegg til de ovennevnte 41,2 mill. for ambulansebygget. Alternativer for leieavtale:

1. Leieperiode 15 år + opsjon på 5 år. Avskrivning/nedbetaling på 25 år.
2. Leieperiode 20 år. Avskrivning/nedbetaling på 30 år.
3. Leieperiode 20 år. Avskrivning/nedbetaling på 40 år.

Med et serielån vil husleien være størst det første året og gradvis avta gjennom leieperioden. Beregning av husleie bygger på Kommunalbankens prognoser for lånerente: 4,28% i år 0-3, deretter 4,0 %. Husleien reguleres årlig i samsvar med evt. endringer i faktisk lånerente. Endelig husleie fastsettes når byggeregnskapet er avsluttet og leiearealene er oppmålt.

Alternativ 3 med 20 årsleieperiode og 40 års avskrivning framstår som økonomisk mest gunstig for SSHF da både årlig leie og sum leie i avtaleperioden er lavest i dette alternativet. Beregnet husleie for alt. 3:

Ambulanse: 2,771 mill. første året og 1,875 år 20. Sum for 20 år: 45,6 mill.
Kontorer: 3,108 mill. første året og 2,102 år 20. Sum for 20 år: 51,2 mill.

Sum begge: 5,879 mill. første året og 3,977 år 20. Sum for 20 år: 96,8 mill.

SSHFs andel av felleskostnadene er beregnet til ca. 0,6 mill. pr år. Sum husleie og felleskostnader i en 20 års periode er derved ca. 108,8 mill. kroner.

Restverdien av investeringen/leieobjektene etter avtaleperioden vil være 50%. Avtalen vil således bli definert som operasjonell leasing. Risikoen ved å binde seg til en så lang leieperiode som 20 år er vurdert som akseptabel for kontordelen og liten for ambulansedelen.

Dagens leiekostnader pr. år i det gamle sykehusbygget er ca. 1,2 mill. for KPH/MSK og ca. 0,2 mill. for PTSS. Kostnadene for SSHF vil derved øke fra ca. 1,4 mill. pr år til ca. 5,9 mill. pr år når hele flyttingen er gjennomført. Helsehuset bygges som et "plusshus" og energi-kostnadene for SSHF forventes å bli betydelig lavere enn de er i dagens leieforhold. SSHFs andel av felleskostnader ventes derfor ikke å bli høyere enn de er i nåværende leieforhold selv om leiearealet øker.

3 Administrerende direktørs vurderinger

Etter administrerende direktørs vurdering skal Sørlandet sykehus videreføre nåværende funksjoner innen psykisk helse, blodbank og prehospitale tjenester i Mandal. Struktur for ambulansetjenesten er til vurdering, men med denne investeringen på bakgrunn av klinikkens vurderinger vil det også i overskuelig framtid være en ambulansestasjon i Mandal.

Samlokalisering av spesialisthelsetjenester og kommune-helsetjenester gir mulighet for økt samarbeid og samhandling mellom helseforetaket og kommunene. Administrerende direktør ser stor nytteverdi for ambulansetjenesten og blodbank ved den nærhet til legevakt og andre legetjenester som samlokalisering gir. Likeledes kan nærhet mellom sykehusets og kommunens funksjoner innen psykisk helse styrke det faglige samarbeidet til fordel for pasienter og pårørende.

Administrerende direktør ser det ikke som aktuelt at Sørlandet sykehus investerer betydelige midler i kjøp eller bygging av egne lokaler for virksomheten i Mandal. En leieavtale mellom kommune og foretak basert på selvkostprinsippet vurderes som en god løsning. Det er fremforhandlet utkast til langsiktig leieavtale hvor økonomi og vilkår fremstår som gunstige for Sørlandet sykehus. Etter å ha konferert med foretakets revisor, er det konkludert med at leieavtalen vurderes som operasjonell leasing. Summen av forpliktelser som oppstår som følge av leieavtalen overstiger 100 mill. kroner. Ihht. gjeldende fullmaktsstruktur for operasjonell leie i Helse Sør-Øst, må SSHF sende en søknad til Helse Sør-Øst om fullmakt til å inngå denne leieavtalen.

"0-alternativet", dvs. ikke inngå leieavtale, anses bare som en utsettelse.

Ambulansetjenesten har svært dårlige lokaler i dag, og disse må oppgraderes/fornyes i løpet av få år. Når Lindesnes kommune bygger nytt omsorgssenter og helsehus i Mandal, vil det være naturlig å avhende eller utvikle det gamle sykehusbygget til andre formål. Sørlandet sykehus kan da ikke planlegge for et langsiktig leieforhold i nåværende lokaler.

Administrerende direktør inviterer styret til å gi sin tilslutning til samlokalisering av foretakets virksomhet i Mandal med kommunale helsetjenester i et nytt helsehus.