



STYRESAK

Saksnr	Utvalg	Møtedato
32/2018	Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF	25.4.2018
Saksansvarlig: Elin Gullhav		Saksbehandler: Tor-Arne Hanssen

Salg av C00-bygget

Innstilling til vedtak

1. Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF godkjenner å erverve C00-bygget fra A-fløyprosjektet for 30 mill kr slik at dette kan benyttes til ordinær drift etter at byggeprosjektet er avsluttet.
2. Finansiering av erverv er dekket gjennom *Arealplan Breivika fase 1 i 2019*.
3. Styret forutsetter at bygget brukes i tråd med anbefalinger vedtatt i *Arealplan Breivika*.

Bakgrunn

C00-bygget ble oppført ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN) i Breivika i 2014-2015 som del av midlertidige tiltak for å gjennomføre A-fløyutbyggingen i en byggefase. Gjennomføringsplanen ble vedtatt i sak 64-2014 *Universitetssykehuset Nord-Norge Tromsø, A-fløy – endret utbyggingsstrategi*. Det var forutsatt i saken at bygget skulle avhendes etter at A-fløyprosjektet var gjennomført. I arbeidet med *Arealplan Breivika* høsten 2017 ble det avdekket at C00-bygget kan vise seg å være en smidig og kostnadseffektiv måte å sikre drift av kritiske funksjoner i en periode der øvrige deler av UNN i Breivika moderniseres i tråd med arealplanens vedtak.

Formål

Denne saken redegjør for forhold knyttet til salg og erverv av C00-bygget og anbefaler at UNN beholder bygget selv etter gjennomført A-fløyprosjekt.

Saksutredning

C00-bygget er et modulbygg satt opp av Malthus AS på oppdrag fra UNN. Bygget er ervervet gjennom utlyst konkurranse og hadde opprinnelig en kostnad på 90 mill kr. Investeringen var en del av A-fløyprosjektet og løste en midlertidig arealmangel ved rivning av A2-fløya i forbindelse med utbyggingen. Bygget har midlertidig brukstillatelse og huser i dag deler av

virksomheten ved Laboratoriemedisin, forskningslaboratorium for UiT Norges Arktiske universitet, hjertepoliklinikk, gynekologisk poliklinikk, utredningspoliklinikk samt dagkirurgi. Bygget har et areal på om lag 3000 kvm.

A-fløyprosjektet har hatt et konservativt anslag på salgsverdi i budsjett på netto 30 mill kr. Denne inntekten er forutsatt tilført prosjektet for å gjennomføre dette i henhold til budsjett. Prosjektet har fått utført juridiske avklaringer omkring salgsprosess. Ved eventuell avhending til privat aktør, er det viktig å ta hensyn til EØS-reglene som regulerer forhold knyttet til offentlig støtte til privat virksomhet. Slike begrensninger finnes ikke ved internt kjøp, eller ved salg til annet offentlig foretak.

Da det ble klart at arealplanen også forutsatte bruk av C00-bygget, har videre salgsprosess blitt satt på vent. A-fløya avsluttes ikke før alle ombygginger er ferdig i 2019. Regnskapet for prosjektet vil dermed heller ikke avsluttes før i 2019. Salg av C00-bygget kan derfor gjennomføres samme år.

Arealplan og forankring av behov

Prosjektet *Arealplan UNN Breivika* ble etablert i februar 2017 med bakgrunn i behovet for en overordnet plan for fraflyttet og midlertidige areal som følge av flytting av funksjoner til nye A-fløya og PET-senteret i 2018. I tillegg har det vært nødvendig å se disse rokadene opp mot en langsiktig arealutvikling ved UNN Breivika som er i tråd med foretakets strategiske satsningsområder og utviklingsplaner mot 2030 og 2040. Tiltak foreslått i denne planen baseres på Strategisk utviklingsplan bygg som er ferdigstilt og legges frem for styrebehandling i april 2018. Alle tiltak skal være relevante, gjennomførbare og sikre helhetlige pasientforløp og helhetlig pasientbehandling.

Arealplan Breivika er delt i 3 faser, og første fase går fra høst 2018 ut 2019.

Fase 1 skal ha fokus på hvilke tiltak som må gjennomføres, og hvilke som bør gjennomføres. Tiltak skal søkes løst innenfor fastsatt økonomisk handlingsramme i budsjettarbeidet for 2018 og 2019. Det skal etableres en sengepost for lokalsykehusfunksjonen, heretter kalt *Kortidspost*, i fase 1. Kortidsposten størrelse og innhold skal i størst mulig grad baseres på rapporten *Lokalsykehusfunksjonen UNN Tromsø (2015/2016)*. Kortidspost må etableres i midlertidige areal i påvente av ferdig utredning, plassering og bygging av ny Nyfødttintensiv.

Kjøp av C00 vil skape større mulighetsrom for UNN i en periode med behov for rokadeareal i forbindelse med ombygginger. Flere av funksjonene på plan 6 kan flyttes ut i C00 slik at det blir større mulighet for samling av areal for poliklinikker og dagbehandling. C00 kan bli et senter for kompetanseheving, forskning, undervisning og simulering.

Funksjoner som IVF kan flyttes ut av hovedbygget og til C00, og dermed bidra til raskere realisering av utvidelse av tøyforsyning og renhold. Flytting av Forskningsposten til C00 kan bidra til raskere etablering av en Kortidspost. Blodtapping for Blodbanken ved UNN flytter fra Nerstranda senter til C00, og gir redusert leiekostnad på eksterne arealer. Årskostnaden er om lag 600.000 kr.

Alternativer og økonomi

Disponering av C00-bygget til virksomhet muliggjør også frigjøring av rokadeareal inne i sykehuset når nødvendig ombygging av sengeposter til énsengsrom starter opp. Alternativt vil det måtte etableres nye arealer utenfor sykehuskroppen til rokadeareal. Dette vil være kostbart og dessuten gi u hensiktsmessig og dyrere drift enn om arealene er tilgjengelig innomhus. Midlertidig etablering av sengepost er estimert til 40 mill kr.

Driftskostnader (FDV) på C00 er omlag 20% høyere per kvadratmeter enn standard norm på 1000 kr per kvadratmeter. Det må spesielt påregnes noe mer vedlikehold. Årlige FDV-kostnader ved fortsatt drift av C00 bør derfor beregnes til 3,6 mill kr. Ved senere etablering av midlertidig sengepost må det påregnes økte FDV-kostnader på minimum 2 mill kr for dette. Arealplanen for UNN Breivika forholder seg til 2030, det vil derfor være rimelig å legge inn 10 års varighet for et midlertidig rokadearreal. Totalkostnad ved rokadearreal over 10 år drift vil være 60 mill kr. Potensialet for reduserte kostnader frem til 2030 vil ligge på 70 mill kr, hvis en kun vurderer etablering av IVF og midlertidig rokadepost. I tillegg vil det være andre og mindre innsparinger som ikke er synliggjort i dette regnestykket.

Levetiden for modulbygget C00 vil være noe redusert i forhold til forventet levetid på annen bygningsmasse. Det vil være usikkerhet vedrørende dette, men konservativt vurdert har bygget en restlevetid på minimum 20 år.

Løsning	Investering	Drift (FDV)	Total
Kjøp av C00			
Kjøp av C00	30.000.000	(20 år) 72.000.000	102.000.000
Etablering IVF i C00	10.000.000	Inkludert	10.000.000
Total	40.000.000	72.000.000	112.000.000
Eksternt salg av C00			
Etablering IVF annet areal	20.000.000	Inkludert	20.000.000
Etablering eksternt rokadepost	40.000.000	(10 år) 20.000.000	60.000.000
Leie Blodbank	0	(20 år) 12.000.000	12.000.000
Total	60.000.000	32.000.000	92.000.000

Denne oppstillingen tar ikke hensyn til driftsøkonomiske hensyn eksempelvis ved rask etablering av korttidspost

Prosjektgruppen anbefaler kjøp av C00 og framdriftsplan for ibruktakelse. Arbeidet med arealplanen viser også at flere etableringer kan gjøres billigere i C00 enn i annet areal. IVF er et slikt eksempel. Dagens lokalisering er suboptimal. Flytting av IVF har vært forutsatt siden virksomheten flyttet inn i disse arealene. IVF er avhengig av kostbare lab-arealer og undersøkelsesrom. Dette finnes alt i C00-bygget og det er beregnet en innsparing på om lag 10 mill kr ved å etablere enheten i C00 istedenfor å etablere i andre tilgjengelige lokaler. Varig bruk av C00 forutsetter omregulering i kommunens reguleringsplan. Ved positiv beslutning i styret, vil det startes arbeid med reguleringsplan.

Medvirkning

Arealplanen har vært et grundig arbeid med medvirkning fra alle klinikker og en bred høringsrunde blant ansatte. Saken er forelagt brukerutvalgets arbeidsutvalg, ansattes organisasjoner og vernetjenesten samt arbeidsmiljøutvalget i egne møter i uke 15. Referater og protokoller foreligger som egne referatsaker i styremøtet 25.4.2018.

Samtlige møter sluttet seg til at saken forelegges styret for sluttbehandling.

Vurdering

Kjøp og videreføring av C00-bygget som klinisk bygg ved UNN Breivika fremstår som en umiddelbar, fleksibel og rimelig løsning på flere arealutfordringer. Spesielt på investeringssiden er det gunstig med erverv av C00 sett opp mot alternativer der dette inkludert etablering av IVF kommer på 40 mill kr mot alternativt 60 mill kr. På driftssiden vil et såpass stort bygg over 20 år medføre vesentlig FDV kostnad. Dette er imidlertid ikke større enn 3,6 mill kr per år, et beløp som er mulig å sikre gjennom foretakets regulære budsjettprosesser.

Permanent erverv av bygget gir også større sikkerhet for at UNN Breivika vil klare seg uten uforutsette behov for ekstra arealer i perioden frem til 2030. Det eneste som ligger inne i arealplan utover dette vil være et behov for nybygg til nyfødt intensiv som ikke lar seg løse innenfor eksisterende arealer.

C00 gir rom for et utvidet simuleringssenter, en viktig funksjon i opplæring av fremtidig helsepersonell som er vedtatt prioritert i foretakets utviklingsplan. Bygget gir også rom for rask etablering av korttidspost, en svært viktig funksjon som er krevende å ivareta med dagens organisering. Flytting av lokalsykehuspasienter til en korttidspost gir også nødvendig rom for dagbehandling som i dag foregår på en svært uhensiktsmessig måte på ordinære sengeposter.

Pasientsikkerhet

C00-bygget er et godt og fungerende bygg som ivaretar pasientsikkerheten til alle som behandles i arealene. Permanent erverv av dette bygget gir mulighet for rask etablering av en korttidspost som styrker lokalsykehusfunksjonen ved UNN Breivika, og dermed gir bedre pasientbehandling.

Konklusjon

Erverv av C00-bygget er økonomisk forsvarlig innenfor foretakets investeringsbudsjett og driftsbudsjett. Bygget sikrer oppfølging av strategisk utviklingsplan på flere punkter, og gir rom for korttidspost og nødvendige rokaideareal for fremtidig ombygging til ensengsrom på sengepostene. Innenfor disse forutsetningene anbefaler direktøren at UNN erverver bygget på permanent basis, utløser det fra A-fløyprosjektet og tar det i bruk i henhold til godkjente planer i Arealplan for UNN Breivika.

Tromsø, 13.4.2018

Marit Lind (s.)
konstituert administrerende direktør