



RISØR KOMMUNE

Rådmannens stab

Arkivsak: 2016/1649-2
Arkiv: G20
Saksbeh: Sigrid Helledal Garthe
Dato: 19.09.2016

Utredning helsehus

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
37/16	Eldrerådet	30.11.2016
26/16	Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	30.11.2016
43/16	Helse- og omsorgskomiteén	30.11.2016
194/16	Bystyret	15.12.2016

Rådmannens innstilling:

Bystyret ber om at Tjenngata 9 utredes for å øke beslutningsgrunnlaget for samordning av helsetjenestene. Kostnadene til utredning tas av disposisjonsfond, inntil 300 000 kr. Bystyret ber rådmannen om å legge fram ny sak når utredningen er ferdigstilt.

Saksprotokoll i Eldrerådet - 30.11.2016

Samfunnsplanlegger Sigrid Helledal Garthe orienterte om saken.

Uttalelse:

Eldrerådet støtter rådmannens innstilling.

Saksprotokoll i Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne - 30.11.2016

Samfunnsplanlegger Sigrid Helledal Garthe orienterte om saken.

Uttalelse:

Rådet støtter rådmannens innstilling.

Rådet ønsker å bli tatt med på videre behandling av denne saken som referansegruppe.

Saksprotokoll i Helse- og omsorgskomiteén - 30.11.2016

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Som saksordfører ble oppnevnt Ole Henrik Grønn, A.

Helse- og omsorgskomiteéns innstilling til bystyret:

Bystyret ber om at Tjenngata 9 utredes for å øke beslutningsgrunnlaget for samordning av helsetjenestene. Kostnadene til utredning tas av disposisjonsfond, inntil 300 000 kr. Bystyret ber rådmannen om å legge fram ny sak når utredningen er ferdigstilt.

Saksprotokoll i Bystyret - 15.12.2016

Kjell Skarheim (A) fremmet følgende tilleggsforslag:

Bystyret ber om at Sørlandet helsepark også utredes for å øke beslutningsgrunnlaget for en samordning av helsetjenesten.

Votering:

Innstilling fra Helse- og omsorgskomiteen ble enstemmig vedtatt.

Kjell Skarheims forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Bystyret ber om at Tjenngata 9 utredes for å øke beslutningsgrunnlaget for samordning av helsetjenestene. Kostnadene til utredning tas av disposisjonsfond, inntil 300 000 kr. Bystyret ber rådmannen om å legge fram ny sak når utredningen er ferdigstilt.

Bystyret ber om at Sørlandet helsepark også utredes for å øke beslutningsgrunnlaget for en samordning av helsetjenesten.

Vedlegg:

1 Tilbud Tjennasenteret

Kort resymé

Risør bystyre vedtok i april 2016 å igangsette planlegging av samlokalisert helsehus i tilknytning til Kragsgt. 48. Rådmannen har samarbeidet godt med helseaktørene og Rose Eiendom AS, og det er utarbeidet et grovbudsjett. Imidlertid ser rådmannen behov for å utrede ytterligere en lokasjon for å gi et bedre beslutningsgrunnlag før en går videre med anbud og utbyggingsprosjekt.

Saksopplysninger

Risør kommune har i lang tid jobbet for å få samlokalisert helsetjenester i et helsehus. En samlokalisering av fastlegene, fysioterapeutene, helsestasjonen, psykolog m.fl. kan gi store gevinster, både mer sømløse tjenester, effektivisering, kompetanseheving og økonomiske og personellmessige besparelser.

Det ble gjort en intern utredning av rådmannen høsten 2014 «**Samlokalisering av helsetjenester i Risør kommune**», og denne konkluderte med at det bør etableres et samlokalisert helsehus. Vinter/vår 2015 utarbeidet Rambøll en **mulighetsstudie om Risør helsehus** hvor det ble sett på hvilke aktører som kan samlokaliseres samt to aktuelle lokasjoner; 1) Kragsgt 48 og 2) Tjennasenteret. Både Rambøll og rådmannen anbefalte Tjennasenteret (sak 88/15), men det ble ikke vedtatt i bystyret. Bystyret ønsket å få framlagt ny sak om hvilke helsetjenester som bør inkluderes i en samlokalisering.

Vinter/vår 2016 leverte rådmannen to utredninger: 1) **Sluttrapport Samordning av helsetjenester i Risør**» (utredningen omhandlet hvilke helsetjenester som bør/kan samordnes, politisk behandlet 31.mars 2016, sak 36/16) og 2) **Lokasjon – Samordnet helsesenter i Risør** (utredningen omhandlet aktuelle lokasjoner for samordnet helsehus: Tjennasenteret, Sørlandet Helsepark, Buvikvn. og Kragsgt 48). Utredningen ble politisk behandlet 28.april 2016, sak 83/16). I sistnevnte sak ble det vedtatt følgende: «*Bystyret legger utredningen til grunn for det videre arbeidet med Risør helsesenter. I samarbeid med helseaktørene og Rose Eiendom AS bes rådmannen om å starte detaljplanlegging av helsehus i tilknytning til Kragsgata 48. Kommunale planleggingskostnader tas opp i tertialrapporten*».

Bystyret har altså vedtatt at leger, fysioterapeuter, helsestasjonen, psykolog m.fl. skal samlokaliseres. Det er behov for totalt ca 1300 - 1600 m2. Den vedtatte løsningen består av en offentlig-privat-samarbeid hvor Kragsgt 48 (det gule bygget) utvides mot vest, på tomte til Rose Eiendom AS, utvikler av Risørsenteret. Risørsenteret er et planlagt utbyggingsprosjekt bestående av parkeringsplasser, næringsareal og boliger, og det er sett på hvordan Risør kommunes behov for omsorgsboliger kan løses gjennom prosjektet.

Siden vedtaket i vår har det vært møter med Rose Eiendom, hvor det blant annet har vært drøftet behov og ulike modeller for gjennomføring og ansvarsdeling, samtidig som lov om offentlige anskaffelser skal overholdes. I handlingsprogrammet/økonomiplanen for 2017-2020 er det avsatt kr 15. mill kr til etablering av påbygg til helsehuset samt 75 mill. kr til etablering av omsorgsboliger.

Helsehus

Det har vært viktig for rådmannen at kommunen selv eier og drifter et samlokalisert helsehus, og dette støttes av helseaktørene, samarbeidet i en prosjektgruppe. Med tanke på tilgjengelighet, byutvikling og god areal- og transportplanlegging, er det hensiktsmessig å plassere bygget i Risør sentrum. Bakgrunnen for å utvikle et helsehus i Kragsgate 48 er å utnytte kommunens eksisterende bygningsmasse (800 m2), slik at påbygg blir på ca 800 m2.

Det har vært avholdt 4 møter med «helsehus-gruppa» høsten 2016, inkludert ett møte med arkitekt for å drøfte romprogram. Leger, fysioterapeuter og helsestasjon har utarbeidet en enkel funksjonsbeskrivelse. Helsehus-gruppa er positive til å etablere et samlokalisert helsehus. Det vil gi mer sømløs pasientbehandling, kompetanseheving og muligheter for en mer effektiv drift. Gruppa

synes det er godt egnet å etablere helsehus i tilknytning til eksisterende bygninger i Kragst 48. Imidlertid er leietakere i bygget noe bekymret over støy/belastning/forstyrrelser i anleggs- og byggeperioden, og at tomte er noe «inneklemt».

Fremdeles gjenstår avklaringer om hvilke aktører som skal inn. Det må spesielt jobbes mer med kombinasjonen frisklivsentral/fysioterapitjenester/treningsfasiliteter og avklaring av eventuelle sykehus tjenester (i henhold til Strategiplan 2030 er det et ønske om å yte flere desentraliserte sykehus tjenester). Det har vært drøftet mulighet for å få den fylkeskommunale tannhelsetjenesten inn i prosjektet, spesielt siden dette er en oppgave som har vært omtalt i «Oppgavemeldinga (2015) som en mulig framtidig kommunal funksjon. Imidlertid har det blitt oppfattet som mindre aktuelt på grunn av at de har forholdsvis nyoppussede lokaler i Tjennegata 9, i tillegg til at det er svært kostnadskrevenende å etablere tannhelsekontorer. Det har også vært en antakelse om at det kan være vanskelig for Risør kommune å få leid ut nåværende tannhelsekontorer i Tjennegata 9 dersom den fylkeskommunale tjenesten flytter ut.

I helsehusgruppa uttrykkes en viss utålmodighet med prosjektets framdrift. Leger, fysioterapeuter og helsestasjonen er opptatt av at videre planleggings- og prosjekteringsarbeid går så raskt som mulig, og de vil bidra med nødvendige avklaringer ved behov.

Risørsenteret

Rose Eiendom AS (RE) eier tomte på vestsiden av Kragst 48, og utarbeidet en reguleringsplan i 2008 (sak 16/08) for et planlagt bygg med kombinert formål for forretninger/kontor/service/boliger og parkering. Reguleringsplanen er forholdsvis fleksibel, med høy arealutnyttelse.

RE kjøpte tomte (ca 4,3 daa) av Risør kommune for 600 000 kr i 2010. Det ble inngått en avtale som omhandlet snarlig realisering av Risørsenteret. Bygget har ennå ikke blitt realisert, og Risør kommune benytter i dag området som parkeringsplass, etter avtale med Rose.

RE har kommet med forslag om å etablere næringsareal til utleie (håndteres av RE), ca 25 omsorgsboliger og p-plasser. Rose Eiendom AS vil gjennom selskapet Risørsenteret AS være byggherre for næringsarealene i 1. etg. på Risørsenteret (ca 1500 m²) samt 50 gratis p-plasser på markplan mot vest. Risørsenteret vil styre utvikling og drift av næringsarealene og disse parkeringsplassene. I reguleringsplanen er det tillatt forretning, kontor, bolig, servicenæring, inklusive offentlig kontor og service.

Risør kommune har tidligere kartlagt at det vil være behov for ca 25 omsorgsboliger for å imøtekomme framtidens behov samt erstatte en del av boligmassen på Tjennasenteret. Beliggenheten ved helsehuset vurderes som god for å utvikle framtidige omsorgsboliger som skal motta punktjenester (ikke base). 5-9 av boligene vil målrettes mot yngre mennesker med lettere psykiske utviklingshemninger. Resten vil målrettes for eldre. Det er tenkt at Risør kommune skal være byggherre og eie boligene. I handlingsprogrammet/ økonomiplan 2017-2020 er det satt av 75 mill. kr til omsorgsboliger, men dette er bruttotall. Kommunen vil få gode støtteordninger fra Husbanken (opp til 1,4 mill. pr enhet), i tillegg til brukerfinansiering (leieinntekter), og det er et mål at boligene skal betales ned gjennom brukerbetaling. Velferdsteknologi anses som vesentlig i boligene. Det kan knyttes p-plasser i kjeller til boligene, anslagsvis opp til 1 parkeringsplass pr bolig. Det er ikke avgjort hva slags driftsløsning som skal velges. Det vil vurderes mulighet for å etablere byggetrinn 2, med ytterligere 15 omsorgsboliger, men det er ikke avklart hvordan det kan løses på tomte, som har sine arealmessige begrensninger.

Det er i dag ca 35 parkeringsplasser på tomte hvor Risørsenteret og helsehus skal realiseres. RE har gjennom skisser foreslått at kommunen kan kjøpe ønsket antall p-plasser i byggets kjelleretasje. Gjennom reguleringsplanbestemmelser kommer krav om ca 16 p-plasser tilknyttet nytt helsehus og ca 25 plasser for omsorgsboliger. Muligens vil det være behov for ytterligere plasser for å erstatte dagens plasser som vil forsvinne. Parkeringsplassene vil være et vesentlig fordyrende ledd i kommunens

prosjekt. I 2013 gav Rose Eiendom et tilbud til Risør kommune om å kjøpe p-plasser i kjeller. Bystyret ønsket ikke å gjøre dette, både på grunn av kostnader, beliggenhet og at parkeringsdekningen i sentrum store deler av året er svært god.

I presentasjonen fra Rose Eiendom AS 10.11.2016, framkom RE's egne erfaringstall for hva prosjektet (helsehus + Risørsenteret) kan medføre av investeringskostnader. For helsehuset viser det seg at tomtkostnader samt rehabilitering av eksisterende bygg og etablering av nytt bygg vil være vesentlig dyrere enn kommunens overslag i Handlingsprogram 2017-2020 (15 mill. kr). I tillegg må kommunen bekoste tilhørende p-plasser i kjeller.

Når det gjelder omsorgsboliger, er anslagene til Rose Eiendom omtrent på nivå med Risør kommunes overslag (75 mill. kr). Det er imidlertid fremdeles stor usikkerhet knyttet til prosjektkostnadene.

Rådmannen har i november hatt møter med advokatfirmaet Kluge (rammeavtale) hvor konklusjonen er at en kommunal utbygging at Helsehus/Omsorgsboliger/parkeringsplasser i samarbeid med en privat utvikler, kan være komplisert i henhold til lov om offentlige anskaffelser og statsstøtteproblematikk. Kluge anbefaler rådmannen å vurdere andre, kommunale tomter før en tar en beslutning om utbygging.

Etter en vurdering av prosjektet har rådmannen kommet fram til følgende:

- Kragstgt 48 og tilhørende påbygg anses som en velegnet lokasjon og kan gi en god løsning for framtidig helsehus
- Risør kommune ønsker stor grad av styringsmulighet i helsebygget, og ønsker derfor at helsehuset bygges og driftes i kommunal regi, noe som støttes av helsehus-gruppa
- Et samarbeidsprosjekt med en privat utvikler kan være utfordrende i henhold til lov om offentlige anskaffelser og statsstøtteproblematikk
- Tilbakekjøp og utvikling av tomt for helsehus (sprenging) medfører at prosjektet blir dyrere enn forutsatt
- Kjøp av parkeringsplasser blir dyrere enn forutsatt (må bli i kjeller, kalkulert til 20 mill. kr for 60 plasser, RE 10.11.2016)
- For utvikling av omsorgsboliger og p-plasser kan det bli komplisert å gjennomføre byggeledelse, med to ulike byggherrer (RE og RK)
- Etablering og kjøp av 25 omsorgsboliger må ut på anbud, i henhold til lov om offentlige anskaffelser. Det er ikke sikkert at RE kommer med det beste tilbudet, og da kan RK risikere at samlokaliseringen av helsehus og omsorgsboliger forsvinner. For Risør kommune er det ønskelig å etablere nye omsorgsboliger i tilknytning til andre helsetjenester.
- Tomta har arealmessige begrensninger og kan oppfattes som noe «inneklemt» for framtidig utvikling (evt. utvidelser av helsehus, flere omsorgsboliger)

Basert på disse vurderingene, mener rådmannen det er formålstjenlig å se på ytterligere en lokasjon for helsehus før en går videre med anbud/utbygging. Dette er Tjennngata 9, «NAV-bygget», og rådmannen ønsker å be bystyret om midler til å utrede mulighet for helsehus her.

Tjennngata 9

Bygget er lokalisert på Tjenna. Avstandsmessig er bygget like nær Torvet som Kragstgt 48/Rutebilmto. Bygget er på ca 1150 m², og i dag rommer bygget NAV, den fylkeskommunale tannhelsetjenesten og skattekontoret. I 2014 ble bygget vurdert som aktuelt for helsehus, men forkastet fordi det allerede var fylt opp av aktører. I dag ser rådmannen på muligheten for sambruk med eksisterende aktører, arealeffektivisering og påbygg. I tillegg har den fylkeskommunale tannhelsetjenesten blitt sett på som relevant å få inn i et helsehus på grunn av samhandlingsgevinster med både leger, fysioterapeuter og særlig helsestasjonen.

Etter en vurdering av prosjektet, har rådmannen kommet fram til følgende:

- Bygget har god beliggenhet og tilgjengelighet, ved hovedparkeringsplassen til Risør sentrum (eksisterende parkeringskapasitet på Tjenna medfører at kommunen kan spare investeringskostnader til nye parkeringsplasser).
- Bygget og omkringliggende arealer er i kommunal eie, noe som gir kontroll, fleksibilitet og utvidelsesmuligheter. Tjenna oppfattes som et vesentlig byutviklingsområde for Risør sentrum.
- En etablering i Tjennegata 9 kan medføre en styrket samlokalisering ved at en også inkluderer den fylkeskommunale tannhelsetjenesten.
- I en utredning må en se på hvordan NAV eventuelt kan inkluderes i et samordnet helsehus.

Kommunen har rammeavtale med Rambøll, og rådmannen har bedt om en prosjektbeskrivelse på en utredning av muligheter for helsehus i Tjennegata 9. Vedlagt er prosjektbeskrivelsen fra Rambøll. I denne ligger også utarbeidelsen av skisser/forslag til romprogram og kostnadskalkyler.

Omsorgsboliger

Et helsehus i Tjennegata 9 vil ikke dekke kommunens behov for omsorgsboliger, men det finnes omsorgsboliger rett i nærheten. Rådmannen ser at det finnes flere andre muligheter for å øke antallet omsorgsboliger i Risør kommune, hvor et av suksesskriteriene er at det er i nærheten av helsetjenester.

Rådmannen vil komme tilbake til hvordan behovet for framtidige omsorgsboliger kan ivaretas, for eksempel gjennom utvidelse av Frydenborgsenteret, opprusting av boligene på Tjennasenteret eller andre lokasjoner.

Økonomi

Rådmannen mener at et samlokalisert helsehus vil kunne være en god investering for kommunen fordi det er viktig å tilby gode, framtidsrettede og effektive helsetjenester til befolkningen.

Samlokalisering i et helsesenter vil kunne gi innsparinger for de næringsdrivende og helsestasjonen med hensyn til sambruk av rom, utstyr, programvarer og lisenser. Behovet for hjelpepersonell kan også reduseres. Grad av besparelse ved sambruk er imidlertid vanskelig å anslå og må vurderes nærmere, blant annet er det avhengig av lokalenes utforming, kontrakts- og avtaleforhold, antall brukere, mulig sambruk av hjelpepersonell og utstyr.

For å øke kunnskapsgrunnlaget i saken, ønsker rådmannen at det utredes ytterligere ett alternativ før beslutning om lokalisering av helsehus blir tatt. Kostnadene er beregnet til ca 300 000 kr, hvorav Rambøll ca 200 000 kr, og 100 000 kr til annet (blant annet advokatbistand).

Rådmannen har fram til nå brukt en del egne ressurser til planlegging og drøfting av prosjektet med Rose Eiendom, og i tillegg har saken vært drøftet med advokatfirmaet Kluge (rammeavtale).

Kommuneplan

Kommuneplanen for 2014-2025 har hovedmålet "Vi skal vokse". Det er vedtatt tre satsingsområder; kunnskap, regionalt samarbeid og attraktivitet. Et velfungerende helsesenter er viktig for både fastboende og besøkende, og bidrar spesielt til satsingsområdet attraktivitet. Folkehelse, bedre levekår og klima/miljø er gjennomgripende tema i hele kommuneplanen. Risør kommune har, som de andre kommunene i Østre Agder, betydelige utfordringer knyttet til levekår (spesielt knyttet til folkehelse og andel utenfor arbeidslivet). I befolkningsframskrivingene er det innbyggere i gruppene "eldre" og "innvandrere" som vil vokse mest i Risør kommune. For kommunen vil det være viktig å tilrettelegge for at disse gruppene blir positive ressurser for lokalsamfunnet som bidrar til ønsket utvikling.

Folkehelse og levekår

Samordning av helsetjenester vil ha store gevinster for brukerne og for de ansatte. Det kan gi bedre og mer koordinerte helsetjenester. Risør kommune er opptatt av forebygging og tidlig innsats, noe som kan styrkes gjennom en etablering av helsesenter.

Klima og miljø

Utviklingen av helsehus har klima- og miljøkonsekvenser, både i forhold til selve etableringen/byggeprosessen, men også når det gjelder areal- og transportplanlegging.

Det er mer miljøvennlig å utnytte eksisterende bygninger enn å etablere nye. Imidlertid kan en velge mer miljøvennlige løsninger i nye bygg, noe som kan bidra til at klima- og miljøbelastningen over tid ikke blir så ille.

Valg av lokasjon har også konsekvenser for klima og miljø. I henhold til areal- og transportplanlegging, er det arealbruken som definerer transportbehovet. Det innebærer at det er smart å bygge i nærheten der folk bor (gå/sykleavstand) og langs kollektivakser.

Næringsperspektiv

Det er viktig at Risør kommune legger til rette for arbeidsplasser og et godt næringsgrunnlag. Arbeidsplasser innen helse er kompetansetunge, framtidsrettede og vil sannsynligvis øke i framtida. En samlokalisering vil gjøre det enklere å rekruttere helsepersonell, da det sees på som attraktivt å arbeide i tverrfaglige miljøer. I tillegg viser befolkningsframskrivningene at det mest sannsynlig vil være en økning av behovene for helsetjenester, noe som innebærer at besøkene vil øke.

Vurderinger

I Risør kommune er det jobbet med samlokalisering av helsetjenestene i flere år. Det har vært godt samarbeid med legene, fysioterapeutene, helsestasjonen, rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og Eldrerådet. Saken har jevnlig vært i Helse- og omsorgskomiteen.

Etter at rådmannen har sett nærmere på Kragstgt 48 og hatt flere samarbeidsmøter med Rose Eiendom AS, advokatfirmaet Kluge og helseaktørene, er det flere vesentlige faktorer som gjør at rådmannen mener det er viktig å utrede ytterligere ett alternativ: Tjenngata 9. Rådmannen ser at tilgjengeligheten for kollektivtransporten er bedre i Kragstgt 48, men mener det kan være muligheter for å se på bussenes trasèvalg.

Rambøll har levert en prosjektbeskrivelse om utredning av Tjenngata 9, og rådmannen mener det er hensiktsmessig å øke kunnskapsgrunnlaget før beslutningen om en stor investering og samordning av helsetjenestene tas. Mye av kunnskapen som framkommer i en slik utredning, vil være nyttig for samordningen og romløsningene i et framtidig helsehus og for videre utvikling av Tjenngataområdet.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen ber bystyret ber om at Tjenngata 9 utredes for å øke beslutningsgrunnlaget for samordning av helsetjenestene. Kostnadene tas av disposisjonsfond.