

Mai 2017, revisjon 1

Risør kommune

Mulighetsstudie Sørlandet Helsepark og økonomiske vurderinger

SØRLANDET HELSEPARK MULIGHETSSTUDIE SAMLOKALISERING FASTLEGER, HELSESTASJONEN OG FYSIOTERAPAUTENE RISØR KOMMUNE

Revisjon **1**
Dato **2017/05/29**
Utført av **Arve Berge og Trond Talseth**
Kontrollert av **Alexander Kristensen**
Godkjent av **Arve Berge**
Beskrivelse **Mulighetsstudie Sørlandet helsepark og økonomiske vurderinger**

Innholdsfortegnelse

1.	INNLEDNING	3
1.1	Bakgrunn og formål	3
2.	AREALBEHOV OG FELLESLØSNINGER	4
2.1	Arealbehov for de ulike tjenestene	4
3.	MULIGHETSSTUDIET	8
3.1	Betraktninger	8
3.2	Planskisse	9
4.	ØKONOMISKE BETRAKTNINGER	10
5.	VEDLEGG	11

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn og formål

I perioden april 2017 til mai 2017 har Rambøll gjennomført mulighetsstudie om samlokalisering av fastlegene, helsestasjonen og fysioterapeutene i Sørlandet Helsepark i Risør kommune. Prosjektet gjennomføres på oppdrag for Risør kommune.

Risør kommune har tidligere gjennomført en utredning om samlokalisering av helsetjenester i Risør og Rambøll har i etterkant kartlagt behovene og utredet mulighetene for etablering av et helsesenter i forbindelse med Tjennasenteret med tilhørende bygninger.

Dette mulighetsstudiet gjelder etablering av et samlokalisert tilbud i forhold til fastleger, helsestasjon og fysioterapeuter i Sørlandet Helsepark. Det har i ovennevnte periode blitt avholdt ett møte med eierne av Sørlandet helsepark.

Formålet med mulighetsstudien er å belyse et av flere alternativ mht. samlokalisering av deler av helsetjenestene i kommunen, for å bidra til at kommunen kommer videre i prosessen, slik at det kan tas politiske beslutninger om oppstart av helsehusprosjektet.

Studien inneholder tre deloppgaver:

- Arealbehov og fellesløsninger
- Mulighetsstudiet
- Økonomiske betraktninger

2. AREALBEHOV OG FELLESLØSNINGER

Dette kapitlet omhandler hvordan en samlokalisering av fastlegene, helsestasjonen og fysioterapeutene best kan organiseres med tanke på arealbehov og fellesløsninger. Dette er gjort i samarbeid med brukerne som har vært representert med fastlegene, fysioterapeutene og helsestasjonen. Administrasjonen v/kommunalsjefene Nils Martin Andersen og Aase Synnøve Hobbesland, sammen med Samfunnsplanlegger Sigrid Hellerdal Garthe, har vært bindeleddet mellom brukerne og Rambøll.

Generelt er det viktig å påse at lokasjonen og innretningen av de praktiske løsningene ivaretar hensynet til personalets sikkerhet og hensynet til personvernet.

2.1 Arealbehov for de ulike tjenestene

Nedenfor fremkommer en oversikt over ulike tjenester som er inkludert i en samlokalisering og deres arealbehov.

Tabell 2-1: Oversikt over arealbehov for de ulike tjenestene

Tjeneste	Netto arealbehov	Kommentarer	Fellesløsninger	Totalt netto areal behov
Fast- legene	8 kontorer a 20 m ²			160
	4 undersøkelsesrom a 14-15 m ²			60
	Laboratorium, ca. 20 m ²	Plass til 2 blodprøvetaking samtidig og instrumenter som jobber med dette		20
	1 Mottakelsesrom for akuttmedisin – Kan kombineres med EKG	Dette må ligge på baksiden av lokalet med egen inngang hvor ambulansen kan komme til		20
	Plass til venting i gangen utenfor kontorene eller utenfor laboratoriet.			15
	Ekspedisjon- 15-20m ²	Med 2 arbeidsplasser. Betjene telefoner og mottak av pasienter. Må være et avlukke mellom denne ekspedisjonen og venterommet.		20
	Venterom, ca 40m ²	Må være plass til rundt 20-25 personer. Må være oversiktlig.	Kan ikke ha felles venterom med helsestasjonen pga smitte. Fysio- kanskje, men kan bli uoversiktlig.	40

	<i>Møterom/ Pauserom/lunsjrom, 20-30m²</i>	Kombinert rom med møtefunksjon og som pauserom, liten kjøkkenkrok	Må ha noe i umiddelbar nærhet. Felles spiserom for hele bygget!	20-30
	<i>Garderobe, 10-20m²</i>	Må være større/ to-delt dersom det skal skiftes tøy, dusj.	Denne kan være felles	20
	<i>Personale: Legene har ca. 1 helsepersonell (legesekretær eller sykepleier) per lege i dag.</i>		Ser ikke for seg annen sykepleiekompetanse som kan gjøre egne konsultasjoner pga. dagens refusjonsordninger.	
	<i>Biorom: Lager utstyr, 7m² Datarom, 5m² BK, 5m² Toaletter/ stellerom for pasienter, 12m²</i>	Låsbart lager til nitrogen og utsyr		30
Delsum fastlegene:				415
Fysioterapeutene	5 kontorer a ca.20 m ² .	Må være utformet slik at man kan ha behandlingsbenk og pult inne på hvert rom. Må ha tilgang på vann på kontoret eller i umiddelbar nærhet.		100
	<i>Treningsrom 70 m²</i> + Garderobe til pasienter (kvinner og menn) 15 m ² Enkel, minst 1 dusj	Inkluderer kun det arealet som fysioterapeutene trenger til sine konsultasjoner. Er åpne for at man kan dele noe av disse arealene med et eventuelt kommunalt tilbud for frisklivsstrening. Dette må imidlertid endelig avklares gjennom kontrakt. Kan vurdere å lage et annet mindre treningsrom i forlengelse av fysioterapeutenes treningsrom.	Her er det lagt opp til at eksisterende arealer i bygget benyttes.	0
	Møterom og ekspedisjon	Felles møterom i umiddelbar nærhet. Egen ekspedisjon/ kontor	Regnet med kun ekspedisjon.	15
	Venterom	Sambruk/ felles for bygget Dette vil avhenge av plassering i bygget, kan ikke være for store avstander	6 plasser/ pasienter	0
	<i>Personal garderobe</i>	Personaltoalett i nærhet til egne arealer		10
	Delsum fysioterapeutene:			

Helsestasjonen inkludert jordmor og noe skolehelsetjeneste	9 kontorer a 20 m ² (4 av kontorene må være 20 m ² , de andre kan være noe mindre) Følgende skal inngå i de 9 kontorene - 5 helsesøstre - 1 jordmor - 1 Ungdomskontakt - 1 fysioterapeut, 50 % - Kontor til lege Skal også inkludere ambulansetjeneste fra ABUP og spe- og småbarnsteamet.	Vask på alle kontorer eller slik at de er tilgjengelige for alle kontorer, mellom kontorene Synstest 3m Spe og småbarnsteamet fra Abup kommer til helsestasjonen 2 ganger i måneden. + annen ABUP 1 gang i måneden	Ønsker en kompakt løsning plassert over fastleiene.	150
	Medisinrom/ Vaksinerom, 5 m ²	medisinrom hvor man trekker opp vaksiner		5
	Arkivrom 5 m ²			5
	Rom til å veie barna, 5m ²	Et mindre rom eller plass i tilknytning til eks. venterom, men med en diskret løsning eks. bak en lettvegg eller noe.	Kan være et avlukke	5
	Grupperom 40 m ²	Må legges til rette for teknologiske løsninger	15 personer	0
	Resepsjon 15 m ²			15
	Printerrom 5-10m ²	Lite, skal ha plass til skriver og pult. Skal brukes av alle til å printe.		10
	Venterom, med plass til 20-25 personer, ca 50m ²	Det er behov for diskresjon ifht. besøk hos jordmor	Kan ikke dele venterom sammen med fastleiene pga. smitte	50
	Møterom, 15-30m ²		Kan dele på møterommene med de andre tjenestene.	30
	Lager, 10m ²	Kun plass til «småting og brosjyrer»		10
	Utendørs parkering for barnevogner			
	Spiserom, m/kjøkken til enkel matlaging 20m ²		Felles kantine/spiserom	0
	Personalgarderobe, 15m ²	Vil ha dusj	Kan dele med de andre tjenestene	15
	Delsum Helsestasjonen:			295

Sum helsehus, nettoareal uten korridor/ andel fellesarealer:	835
---	------------

2.2 Arealbehov for fellesarealer

Ved en samlokalisering vil man kunne legge til rette for enkelte fellesarealer. I tabell nedenfor viser vi hvilke arealer som vil være fellesarealer for tjenestene.

Når det gjelder venterom fremkommer det at enkelte av tjenestene ikke kan dele en venteromløsning. Eksempelvis nevnes det at helsestasjonen ikke kan dele venterom med fastlegene pga. smittefare. Videre nevnes problemstillinger knyttet til diskresjon iht. venterom og besøk hos jordmor og psykolog som viktige aspekter som må ivaretas ved en utforming av venterommet ved et slikt helsehus.

Siden arealene til fastlegene ligger som en satellitt på utsiden av bygget må det også her være eget venterom og tilhørende ekspedisjon.

Tabell 2-2: Oversikt over arealbehov for fellesarealer

Bruksområde	Netto arealbehov	Kommentarer
<i>Grupperom, med muligheter for telemedisinsk overføring</i>	40 m ²	Helsestasjon
<i>Andre mindre møterom</i>	15 m ²	Helsestasjon/ fysioterapeutene
<i>Treningsrom for fysioterapeuter</i>	70 m ²	Forutsetning at fysioterapeutene kan benytte treningsrom med fasiliteter i eksisterende del av bygget.
<i>Garderober</i>	15m ²	Garderober for brukere til treningsrom fysioterapeuter
<i>Spiserom</i>	Min. 50m ²	
<i>Teknisk rom</i>	50 m ²	Anslått behov, andel av eksisterende bygg

3. MULIGHETSSTUDIET

3.1 Betrakninger

Vi har sett på mulighet for å etablere et helsehus i tilknytning til eksisterende bebyggelse på Caspersensvei 81, Sørlandet Helsepark. Det er ikke utarbeidet egen reguleringsplan for området. I gjeldendekommuneplan er området vist som «Næringsbebyggelse». Deler av funksjonen, helsestasjonen, er «offentlig tjenesteyting». Det bør derfor utarbeides egen reguleringsplan for tomt.

Den eksisterende bebyggelsen er den tidligere EB- fabrikken som nå eies/ drives som Sørlandet Helsepark. Det foreligger planer for en ombygging av hele huset til et slikt formål, noe av dette er gjennomført, men det er en del som gjenstår. Av det som er ferdigstilt og som er tatt i bruk er det en del møterom, felles kantine for bygget samt 2 store treningsrom. Deler av garderobebelegget er også ferdig og terapibassenget er så vidt igangsatt med grunnarbeidene. I tillegg er det tatt ut et stort «hull» midt inne i bygget slik at dette gir et flott atrium med god tilgang på dagslys midt inne i det store bygget.

Det er 3 funksjoner som kan være aktuelt å etablere i Risør Helsepark; Helsestasjonen, fysioterapeutene og fastlegene. Vi har sett på mulighetene for å plassere disse inn i det eksisterende bygget. Det som var aktuelt å se på som utviklingsarealer var «kontorbygget» eller «tilbygget» og videre fra akse A til O i det gamle bygget. Her forelå det allerede noen planer om etablering av legekontor og fysioterapeuter, men med litt færre plasser enn det som er tiltenkt i dette studiet.

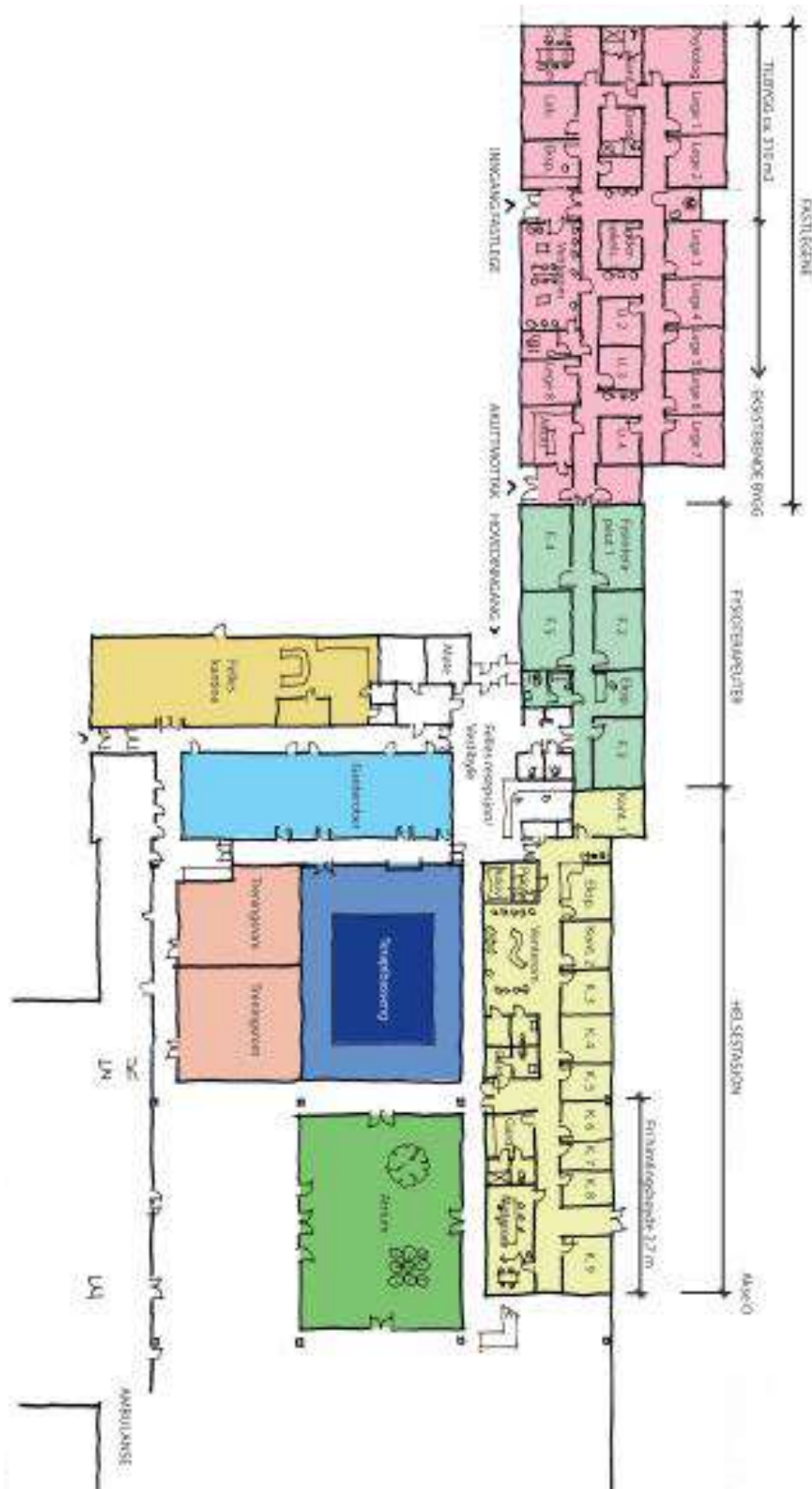
Siden kontorarbeidsplasser er avhengig av dagslys har vi lagt alle kontorene ut mot yttervegg. Videre trenger arbeidsplasser en netto etasjehøyde, fra gulv til himling, på 2,7 m så dette vil evt. gå ut over en 2. etasje over der vi har lagt helsestasjonen, fra akse L til O.

«Kontorbygget» er for lite til å ha plass til det romprogrammet vi har satt opp sammen med fastlegene så det må derfor lages et tilbygg på ca. 310m² for å få plass til dette.

Planløsningen for disse 3 funksjonene er innbyrdes tilfredsstillende, men som en totalløsning blir det en veldig langstrakt planløsning med lange kommunikasjoner. Det vil derfor ikke ha en tiltenkt effekt som samlokalisering bør ha med korte kommunikasjonsveier og større grad av felleskapet og samarbeid. Fastlegene blir liggende som satellitt på utsiden av det store helsebygget og det er egentlig kun en utendørs forbindelse til hovedbygget og fasilitetene som er der. Fysioterapeutene får litt avstand til treningsrommene, men til gjengjeld er det 2 stk. av disse som er relativt store. Terapibassenget vil også være positivt for disse 3 enhetene.

Lokaliseringen av bygget er langt på utsiden av Risør sentrum. En styrking av denne delen av byen med offentlige tilbud vil være unaturlig og svært negativt for en sentrumsutvikling av Risør. Det er heller ingen andre aktiviteter i området. Signaleffekten av å flytte offentlige tilbud ut av sentrum vil etter vår mening være svært negative.

3.2 Planskisse



4. ØKONOMISKE BETRAKTNINGER

Vi har foretatt kostnadsvurderinger i forbindelse med ombygging av eksisterende lokaler, samt et tilbygg i forbindelse med bygging av et samlokalisert lokale for fastlegene, helsestasjonen og fysioterapeutene.

Kostnadsoverslaget skiller mellom enkel, normal og høy standard i forbindelse med nybygget. Vi vil tro at et nivå mellom normal og høy standard er riktig for dette bygget, dvs. at kostnadene i forbindelse med ombygging av eksisterende bygning og nybygg beløper seg til anslagsvis kr. 38 000 000 inkl. mva.

For mer detaljer vises det til vedlegg 2.

5. VEDLEGG

1. Planskisse
2. Kostnadsoverslag



Fase: Mulighetsstudie	
Rambøll Norge AS	
Ark:	
Region Sør, Arendal Kystveien 2 - 4841 Arendal Tlf. 37 07 31 00	
Risør kommune	1350007833-001
Risør Helsecenter	Ark Teg
	Dato: 04.05.2017
Plan 1. etasje	
Alt. Sørlandet Helsepark AS	
Caspersens vei 81, 4956 Risør	
Skala: 1:250/ A2	
A20-3	
Filnavn: 1350007833-001_Modell v19.pln	

KOSTNADSKALKYLE SØRLANDET HELSEPARK, Samlokalisert fastleger, helsestasjonen og fysioterapeutene

Areal av bygningsmasse som skal ombygges = ca 1400 m²

Areal av ny bygningsmasse = ca 310 m²

OPPFØRING AV HELSEHUS (kr 1 000)

Postnr.	Beskrivelse	Enkel standard	Normal standard	Høy standard
1.	Felleskostnader	1 570	1 790	2 200
2.	Bygning	7 960	8 790	10 170
3.	VVS	3 460	5 090	7 460
4.	Elkraft	2 490	2 990	3 300
5.	Tele og Automatisering	670	740	1 260
6.	Andre inst.	600	1 060	1 170
Huskostnad (1-6)		16 750	20 460	25 560
7.	Utendørs	210	260	310
Entreprenøskostnad (1-7)		16 960	20 720	25 870
8.	Generelle kostnader	2 410	3 460	4 230
Byggekostnad (1-8)		19 370	24 180	30 100
9.	Spesielle kostnader	4 790	5 980	7 450
Grunnkalkyle (1-9)		24 160	30 160	37 550
	Forventede tillegg	1 910	2 390	2 980
Forventet prosjektkostnad		26 070	32 550	40 530
	Usikkerhetsavsetning	1 300	1 610	2 010
Rammekostnad		27 370	34 160	42 540

Forbehold:

Kalkyle er basert på prisbaser fra Norsk prisbok, Holte Kalkulasjonsnøkkel samt erfaringspriser fra tidligere prosjekt gjennomført i Rambølls regi.

Byggherreadministrasjon, tomtekostnad, prisstigning, finans-, salgskostnader, løst inventar og utstyr er ikke medtatt. Kun 25% mva er inkludert.