



15821

F-sak 064/2021

Saksbehandler: Kjetil Hansen			
Sakens hjemmelsgrunnlag:			
Jnr. ref:	Arkiv: Gnr.	Klageadgang: Nei	Off. dok: Ja

RENOVERING OG EVT. UTBYGGING AV LEGEKONTOR OG TANNKLINIKK I SKOLEBAKKEN 100, KILA.

BAKGRUNN

Kommunestyret i Rødøy behandlet i møte den 24.06.2021 sak 046/2021: *Helsehus i Jektvik – vurdering av alternative finansieringsmuligheter, og investeringsbeslutning.*

Kommunestyret bestemte at det ikke bygges nytt helsehus i Jektvik, og at prosjektet avsluttes. Se vedlagte utskrift av møtebok i k.sak 046/2021.

Videre sitat fra vedtaket:

Dagens struktur for helsetjenesten opprettholdes, og videreutvikles:

- Legekantoret på Rødøya opprettholdes og oppgraderes til dagens standard innenfor vedtatt investeringsbudsjett.
- Legekantoret/tannklinikken i Skolebakken 100 i Kila opprettholdes. Om det vurderes å være behov for renovering og eventuell utbygging av enheten, så bes administrasjonen legge fram sak om dette til kommunestyret.
- Firemannsboligen i Jektvikveien 56 i Jektvik vurderes renovert og eventuelt utbygget for å gi moderne og tidsriktige lokaler til fysioterapeut og videreutvikling av helsetjenester i Jektvik. Administrasjonen bes legge fram sak om dette til kommunestyret. Det bør også vurderes om enheten kan selges med forbehold om at aktiviteten i bygget videreføres, og om videreutvikling i regi av den næringsdrivende selv kan gi best utvikling av tjenesten.
- Det jobbes med videreutvikling av helse- og omsorgstjenester for å gi et robust og kvalitativt tilbud til befolkningen i sone fem. Det tas i bruk tilgjengelig velferdsteknologi. Tjenestetilbudet utvikles gjerne i nært samarbeid med Lurøy kommune. Videreutvikling av helse- og omsorgstjenester i sone fem skal ha høy prioritet. Administrasjonen bes vurdere om økte investeringer i velferdsteknologi kan forsere videreutviklingen i sone fem og legge fram sak om dette til kommunestyret.

Når det gjelder det som omhandler de to legekantorene, har en hatt møter i administrasjonen og gjennomgått tegningene og situasjonen for legekantoret på Rødøy, og også legekantoret og tannklinikken i Kila.

FIREMANNSBOLIGEN I JEKTVIKØYA 56

Administrasjonen har invitert fysioterapeut Hoff – som leier lokaler av kommunen i bygget – til møte for kartlegging og avklaring av fremtidige behov og ønsker for hans eventuelle videre leieforhold i bygget. En har så langt ikke lyktes å få til et slikt møte, men dette jobbes det videre med.

Det vil bli lagt frem egen sak ang. avklaring rundt dette bygget når en har fått gjennomført møter etc.

VIDEREUTVIKLING AV HELSE- OG OMSORGSTJENESTER I SONE 5, OG ØKT BRUK AV VELFERDSTEKNOLOGI

Det vil bli lagt frem egen sak fra H&O på dette.

RØDØY LEGEKANTOR

Lokalene som legekantoret på Rødøy er lokalisert i (1. etg. I Rødøy utleiebygg) er romslige i forhold til dagens behov, og det er ikke behov for utbygging. Netto innvendig areal på det som kommunen leier til legekantorer etc. er på ca. 260 m².

Leder for helsetjenesten har signalisert at det kan være ønskelig å endre litt på bruken av enkelte rom, samt noe oppussing/tilpasning.

Det er avtalt å gjennomføre en befaring på stedet med det første for å vurdere konkret de ulike behovene, det er blant annet meldt inn at det kan være behov for å vurdere lydisolering etc.

TANNKLINIKKEN I KILA

Når det gjelder tannklinikken i Kila, fikk NFK tannhelse oversendt Rødøy kommunestyres vedtak i sak 046/2021 den 28.06.2021.

NFK tannhelse har meldt tilbake at de ønsker å bli værende i lokalene som de leier i Skolebakken 100, samt at de ønsker å delta i planer for rehabilitering og utvikling av bygget/lokalene.

De skissene en er i gang med er oversendt NFK tannhelse, og det er etablert dialog.

Når det gjelder utleie av lokaler til en ekstern aktør som NFK tannhelse, forutsettes at eventuelle kostnader til oppussing/oppgradering av deres lokaler vil være et prosjekt som er selvfinansierende gjennom leieavtalen. NFK tannhelse har egen profilmal for sine lokaler, og de har også en fast arkitekt som de benytter for utforming/optimalisering av sine lokaler.

Det jobbes videre med NFK tannhelse i forhold til deres ønsker og behov, samt eventuell ny leieavtale som kan legges frem til godkjenning.

I forhold til det som NFK har beskrevet av arealbehov fra tidligere utredninger, vil det ikke være behov for utvidelse av deres lokaler i bygget.

LEGEKANTORET I KILA

Når det gjelder legekantoret i Kila, har lederen for helsetjenesten levert en liste over de behov de ser, for at lokalene skal kunne tilfredsstille dagens minimumskrav til arbeidsmiljø og øvrige lovkrav. Dette er gjennomgått i administrasjonen, og teknisk etat har fått i oppdrag å utarbeide et forslag til en enklest mulig løsning minimumsløsning i forhold til de behov som er beskrevet.

Se vedlagte liste utarbeidet av leder for helsetjenesten.

Det er på det rene at de behov som er listet opp ikke kan dekkes innenfor dagens bygningskropp. og at en må utvide bygget noe.

Dagens arealer som omhandler legekontorer etc. er på kun 101 m² netto.

Teknisk etat har utarbeidet et forslag til løsning, der eksisterende bygg forlenges med 10 meter mot vest, noe som vil gi et tilleggsareal i bygget på ca. 92 m² BRA.

Samlet netto areal(sum av de enkelte rom) vil ved en slik utbygging bli på ca. 190 m². Se vedlagte tegninger. Til sammenligning har en ved Rødøy legekantor disponibelt ca. 260 m².

Dette vil imøtekomme de behov som helsetjenesten har skissert, og minimumskrav til arbeidsmiljø og universell utforming etc.:

- Helsesykepleier(helsesøster) flytter tilbake til bygget fra sine midlertidige lokaler i kjelleren på Alderstun Omsorgssenter, og får tilbake sine opprinnelige lokaler i eksisterende bygg.
- 2 legekontorer, som i dag.
- Lab/skadestue med samme størrelse som i dag.
- Garderobe/dusj/WC for damer og herrer.
- Pauserom.
- Kontor for leder for helsetjenesten.
- Publikumstolett/HCWC får plass i eksisterende bygg mot NFK tannhelse.
- Møterom/samhandlingsrom/gjennomgangskontor for psykolog, psykisk helse, ergoterapeut og evt. jordmor.
- Avfallsrom etableres i eget skur utendørs, for enkel tilkomst for renovatør.
- Egen inngang for personale i enden av bygget mot vest.
- Parkering/uteområde utvides noe som vist på situasjonsplan.

Det er kommunen selv som eier grunnen i området, og det er god plass for den aktuelle utvidelse av bygget. Grunnforholdene er gode, fast lagret silt i grunnen, løsmasser, ikke behov for sprengning etc.

Det vises til vedlagte tegninger, som beskriver løsningen(inventar etc. er ikke vist for alle rom):

- Situasjonsplan, M = 1 : 500 i A4
- Plan 1. etg., ombygging/utvidelse legekantordel, M = 1 : 100 i A3
- Plan 1. etg., eksisterende forhold pr. 08.09.2021.

Ut over at bygget må utvides med ca. 92 m² mot vest, er det ellers behov for en del oppgraderinger/standardhevinger i eksisterende bygg, så som:

- Noe oppussing av eksisterende lokaler.
- Oppgradering elektrisk anlegg.
- Montering av balansert ventilasjon.

Ellers er eksisterende bygningsmasse generelt i forholdsvis god stand, taktekke for hele bygningen, og en god del av vinduene, var skiftet noen få år tilbake.

Kostnadsberegning

Når det gjelder gjennomføring av et slikt mindre, og sammensatt prosjekt, med noe ny bygningsmasse, oppgradering av eksisterende bygningsmasse, samt oppgradering av tekniske anlegg etc., vil det være fordelaktig at prosjektet gjennomføres i regi av kommunen selv, med innleie av ulike aktører og konkurranseutsetting av enkeltelementer.

En slik modell har en god erfaring med på flere tidligere lignende prosjekter, blant annet ved ombyggingen av Rødøya Omsorgssenter i 2015, der en kom i mål godt under budsjetterte kostnader.

En slik gjennomføringsmetode vil innebære at det meste av arbeidene kan gjennomføres av lokale aktører, som jo har lave kostnader til reiser, rigg og drift etc., samt at risikoen (og prisingen av denne) også reduseres, ved at kommunen har god styring med gjennomføringen.

Kostnadene med utbygging av legekantorlokalene som beskrevet over, og de aktuelle oppgraderingene, kan dermed kalkuleres som følger:

• Grunnarbeider for utbygging, inkl. parkering etc:	RS	= kr. 180.000,- eks. mva.
• Ny bygningsmasse: 92 m ² BRA x kr. 19.000,-/m ²		= kr. 1.748.000,- eks. mva.
• Oppussing av eksisterende lokaler:	RS	= kr. 151.000,- eks. mva.
• Oppgradering av elektrisk anlegg:	RS	= kr. 80.000,- eks. mva.
• Balansert ventilasjon:	RS	= kr. 170.000,- eks. mva.
• Avfallsskur:	RS	= kr. 20.000,- eks. mva.
<hr/>		
Sum, totalt		= kr. 2.349.000,- eks. mva.

Når det gjelder investering i lokaler til egenregi-bruk i kommunen, som her, får kommunen refundert MVA, slik at investeringen kan beregnes som ovenstående netto sum, dvs. eks. mva.

Fremdrift/gjennomføring

Som nevnt over, ser en for seg at det mest fordelaktige er at utbyggingen gjennomføres ved byggherrestyrte delentrepriser, og innleie.

Det vil her være mulig å bygge tilbygget og ferdigstille dette mens det er drift i de eksisterende lokalene, og så må det eventuelt påregnes en kort periode med drift i andre lokaler mens en gjennomfører sammenkopling av tekniske anlegg etc.

I så fall kan en starte opp prosjektet så snart en har fått utført de beregningene og skissene som må til for å kunne starte opp grunnarbeidene.

Grunnarbeider og ringmur bør utføres nå før vinteren setter inn, så kan råbygget og innvendige arbeider gjennomføres gjennom vinteren.

Prosjektet kan i så fall ferdigstilles sommer/høst 2022.

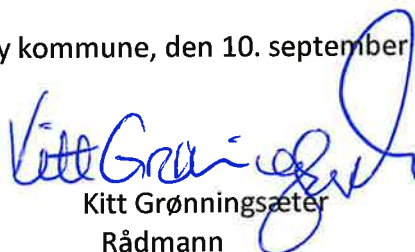
Vedlegg:

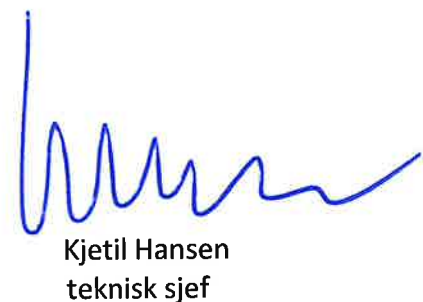
- Rødøy kommunestyre; utskrift av møteprotokoll sak 046/2021.
- Helsetjenesten; spesifisering av behov, Tjongsfjord legekontor.
- Situasjonsplan, M = 1 : 500 i A4
- Plan 1. etg., ombygging/utvidelse legekantordel, M = 1 : 100 i A3
- Plan 1. etg., eksisterende forhold pr. 08.09.2021.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

1. Rødøy kommune igangsetter arbeidet med renovering og utbygging av legekantoret i Kila, Skolebakken 100, slik prosjektet beskrives i dette saksfremlegg med vedlegg. Tegningene og løsningene forelegges og gjennomgås med AMU, verneombud og tillitsvalgte etc.
2. Prosjektet gjennomføres innenfor en total kostnadsramme på kr. 2.329.000,- eks. mva., fordelt på 2021 og 2022, og finansieres med låneopptak.
3. Det gjennomføres prosess med NFK tannhelse om deres eventuelle ønsker om oppgraderinger av tannklinikken i Kila, med forutsetning selvfinansierende utleie, og ny leieavtale fremlegges kommunestyret for godkjenning.

Rødøy kommune, den 10. september 2021


Kitt Grønningsæter
Rådmann


Kjetil Hansen
teknisk sjef

Utskrift av møteprotokoll

for Rødøy kommunestyre i møte torsdag den 24.06.2021, Jektvik grendehus
Av 17 medlemmer var 17 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Henriette Blix' habilitet vurdert i sak 046/2021. Blix fratrådte møtet, og vararepresentant Erling Hafsmo tiltrådte. Henriette Blix ble erklært inhabil etter fvl § 6 første ledd bokstav b). Enstemmig.

Sak 046/2021: HELSEHUS I JEKTVIK – VURDERING AV ALTERNATIVE FINANSIERINGSMULIGHETER, OG INVESTERINGSBESLUTNING

Jf. saksutredning 08321

Formannskapetets innstilling:

Saken sendes videre til kommunestyret uten innstilling.

Forslag fra RFL, SP og FrP:

Det bygges ikke nytt helsehus i Jektvik. Prosjektet avsluttes, og investerings- og driftsbudsjettet for 2021, og økonomiplanen for 2021-2024, reguleres ned tilsvarende.

Rødøy kommune har ikke økonomiske ressurser til å bære kapitalkostnadene ved investeringen over tid, og de økte driftskostnadene ved å etablere en ny enhet med helsehus i Jektvik. Det er i dag definert et svært stort innsparingsbehov i kommunen, som trolig vil medføre strukturelle endringer og nye måter å levere og organisere våre tjenester på. Å starte innsparingsarbeidet med en nyinvestering som medfører enda høyere utgifter er uforvarlig. En investering i denne størrelsesorden vil svekke den økonomiske handleevnen over tid og er i strid med alle vedtatte nøkkeltall for kommunal økonomisk bærekraft.

Det er heller ikke helsefaglig tilrådelig å bygge et nytt helsehus i Jektvik. Dette vil ikke gi økt tjenesteproduksjon, men dårligere samhandling særlig mellom omsorgstjenesten og helsetjenesten grunnet stor avstand til Alderstun omsorgssenter og de andre tverrfaglige miljøene. Dette er kritisk for å yte tjenester etter dagens og fremtidens behov.

Dagens struktur for helsetjenesten opprettholdes, og videreutvikles:

- Legekontoret på Rødøya opprettholdes og oppgraderes til dagens standard innenfor vedtatt investeringsbudsjett.
- Legekontoret/tannklinikken i Skolebakken 100 i Kila opprettholdes. Om det vurderes å være behov for renovering og eventuell utbygging av enheten, så bes administrasjonen legge fram sak om dette til kommunestyret.
- Firemannsboligen i Jektvikveien 56 i Jektvik vurderes renoveret og eventuelt utbygget for å gi moderne og tidsriktige lokaler til fysioterapeut og videreutvikling av helsetjenester i Jektvik. Administrasjonen bes legge fram sak om dette til kommunestyret. Det bør også vurderes om enheten kan selges med forbehold om at aktiviteten i bygget videreføres, og om videreutvikling i regi av den næringsdrivende selv kan gi best utvikling av tjenesten.
- Det jobbes med videreutvikling av helse- og omsorgstjenester for å gi et robust og kvalitativt tilbud til befolkningen i sone fem. Det tas i bruk tilgjengelig velferdsteknologi. Tjenestetilbudet utvikles gjerne i nært samarbeid med Lurøy kommune. Videreutvikling av helse- og omsorgstjenester i sone fem skal ha høy prioritet. Administrasjonen bes vurdere om økte investeringer i velferdsteknologi kan forsere videreutviklingen i sone fem og legge fram sak om dette til kommunestyret.

Utskrift av møteprotokoll

for Rødøy kommunestyre i møte torsdag den 24.06.2021, Jektvik grendehus
Av 17 medlemmer var 17 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Forslag fra AP/KrF:

1. Rødøy helsehus, Jektvik, vedtas gjennomført iht. de framlagte planer/framlagte sak, innenfor en total kostnadsramme på kr 27.648.650,- inkl. mva.
2. Utbyggingen finansieres ved låneopptak, ubundne investeringsfond og momskompensasjon.
3. Investeringssum ekskl. mva 23.335.641.

Finansieres slik:

Låneopptak	19.010.641
Salg bygg eldrebolig Jektvik (1.500.000 – 50.000 takst/annonsering mv)	1.450.000
Salg legekantor Kila (300.000 – 60.000)	240.000
Bruk av ubundne investeringsfond unntatt legeskyssebåt	2.635.000

Vedtak:

Som forslaget fra RFL, SP og FrP. Mot åtte stemmer som avgitt for forslaget fra AP/KrF, av Inger Monsen, Sara Lorentzen, Toril Olaisen, Paul Amundsen, Lars Petter Abelsen, Elin Rita Kvalvik Telnes, Hanne Grimslund og Rakel Eline Heen.

Rett utskrift bekreftes

Rødøy kommune, formannskapskontoret den 25.06.2021



Slava Korneev, konsulent

Tjongsfjord legekantor.

- Lab/skadestue med arbeidsplass. Bør utvides noe slik at vi har plass til alt utstyr.
 - 2 legekantorer
 - Garderober/dusj /wc
 - Pauserom
 - Kontor leder
 - Publikumstoalett
 - Sjøppel
 - Helsesøster
 - Samhandlingsrom/møterom/gjennomgangskontor for psykolog, psykisk helse, ergoterapeut og evt. jordmor.
-

-mottatt fm leder helse tjenesten

25/8-2021

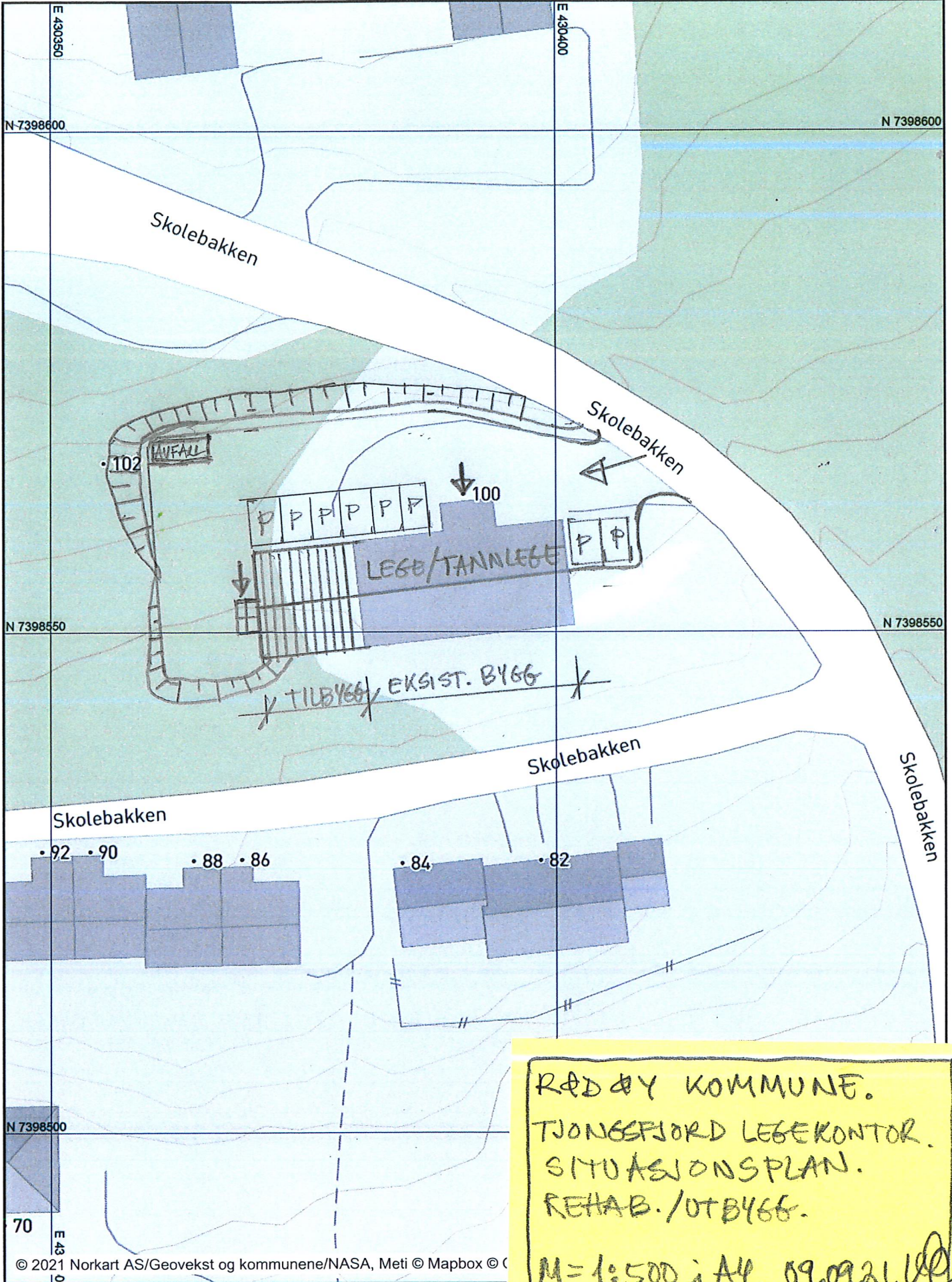


Utskrift fra Norkart AS kartklient

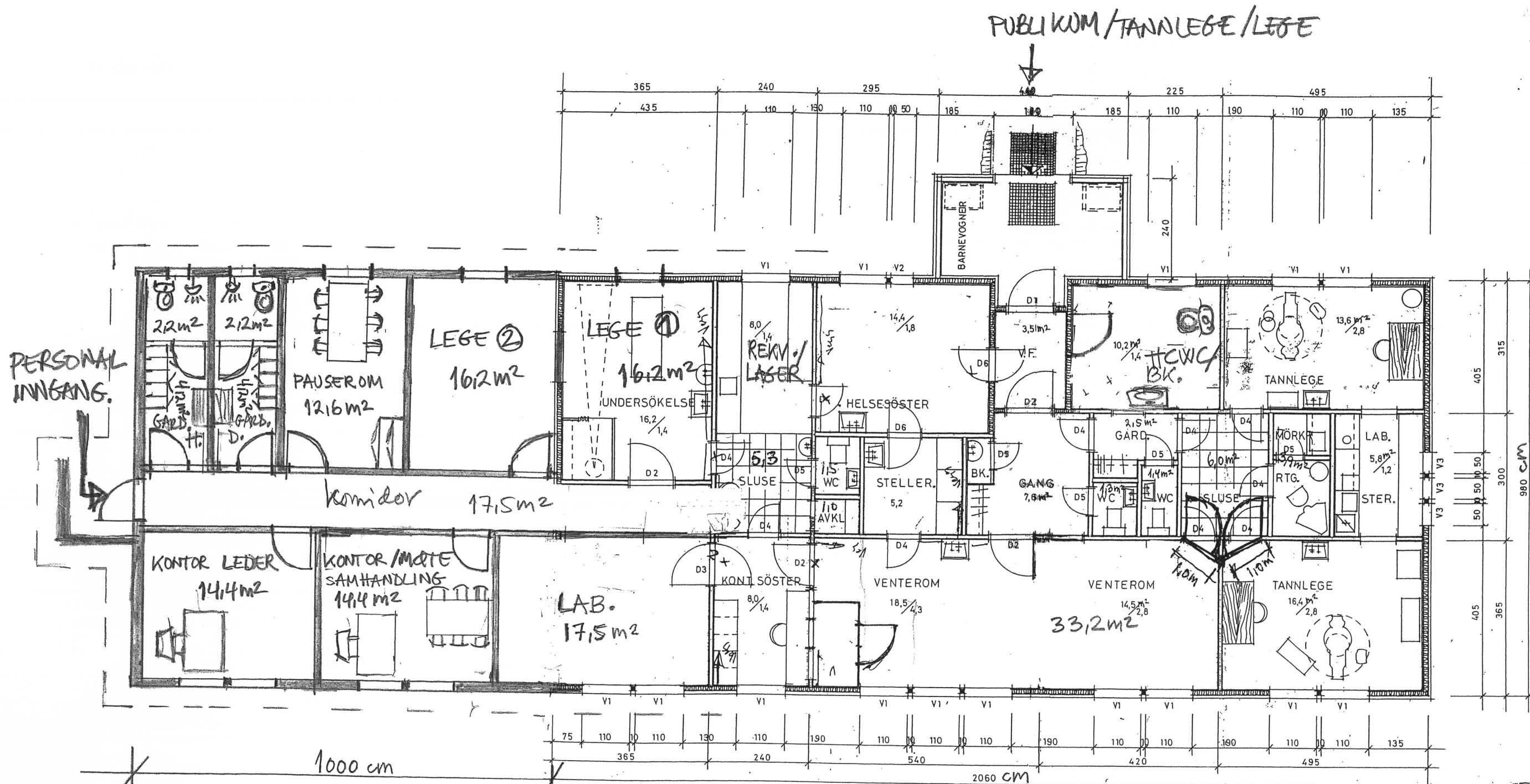
Dato: 09.09.2021

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N

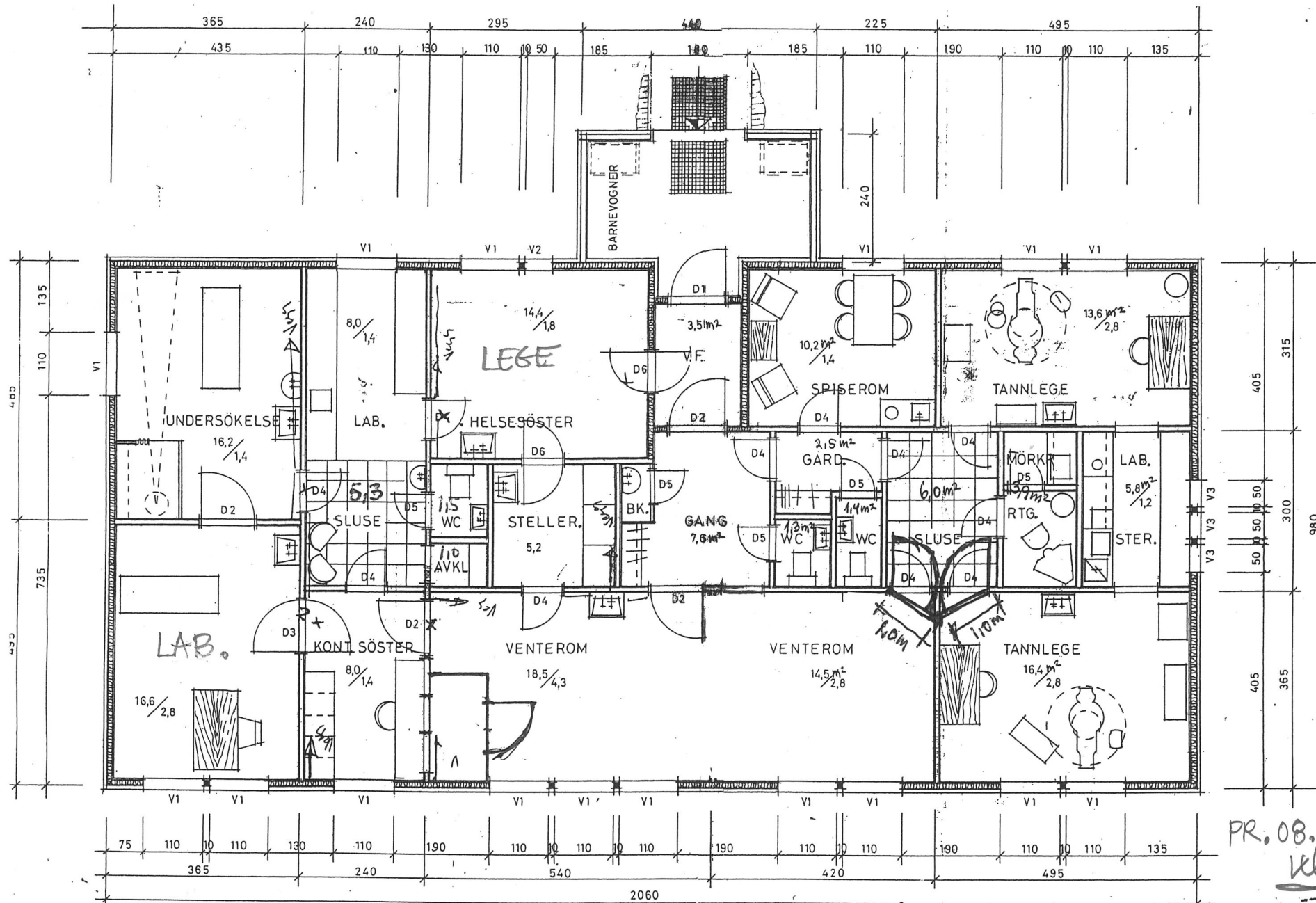


RØDØY KOMMUNE.
 TJONSFJORD LEGEKONTOR.
 SITUASJONSPLAN.
 REHAB./UTBYGG.
 M=1:500 i Ak. 09.09.21. *[Signature]*



LEGEKONTOR : Totalt 190 m² ntd. } Sum = 264 m² ntd.
 TANNLEGE : Totalt 74 m² ntd.

RØDDØY KOMMUNE.
 TJONGSØJ. HELSEHUS; LEGE/TANNLEGE
 PLAN 1. ETG.
 OMBYGGING/UTVIDELSE LEGEKONTOR.
 M=1:100 i A3. 08.09.2021 *[Signature]*



PR. 08.09.2021
[Signature]

LEGE ↔ TANNLEGE

LEGE : Totalt 101,0 m² nto.
 TANNLEGE : Totalt 81,0 m² nto. } Sum = ~ 182 m² nto.

R&D&P KOMMUNE.
 HELSEHUS I TJONGSFJORD, KILA.
 PLAN 1. ETG.
 M = 1:100 i A4. 25.11.2016. *[Signature]*