



Saksframlegg

Dato: 09.11.2015
Arkivref: 2015/4174-37099/2015 / G40

Saksbehandler: Gunn-Kristin Hermansen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedsamarbeidsutvalget	
	Administrasjonsutvalget	
	Fylkestingets kultur-, nærings- og helsekomité	
	Fylkestinget	

NY TANNKLINIKK LILLESAND

1. FORSLAG TIL VEDTAK

Fylkesrådmannen fremmer slikt forslag til vedtak:

Innenfor de rammer som fremgår av denne saken gis fylkesutvalget fullmakt til å godkjenne leiekontrakt på 15 år med rett til forlengelse på ytterligere 5 år for nye lokaler for tannhelsetjenesten på Lillesand senter, Tingsaker.

2. SAMMENDRAG

Nåværende tannklinikk i Lillesand ble etablert i 1985. Pasientgrunnlaget har siden økt, og tannhelsetjenesten har nå behov for større og mer moderne lokaler. Det er blant annet behov for seks behandlingsrom med mulighet til et syvende behandlingsrom i leieperioden. En har annonsert i lokale medier og mottatt fem henvendelser fra interesserte utleiery, med totalt seks alternativer. Det foreslås etter evaluering av de innkomne tilbud at fylkesutvalget får fullmakt til å godkjenne leiekontrakt for nye lokaler for tannhelsetjenesten i Lillesand senter, Tingsaker.

3. BAKGRUNN FOR SAKEN

Tannklinikken i Lillesand ble etablert i 1985. Siden den gang har pasientgrunnlaget økt. Klinikken framstår som nedslitt og gammel, lokalene er for små og ikke egnet for videre drift. Klinikken har i dag fire behandlingsrom. Klinikken mangler resepsjon, lagerplass, kontor og premedisineringsrom. Pasienter som premediseres må i dag vente på samme venterom som andre pasienter. Det er ikke en tilfredsstillende løsning. I tillegg har lokalene dårlig lydisolering og dette fører til utfordringer knyttet til taushetsplikten. Det er dårlig inneklima på klinikken. Samtidig er det ikke mulig å installere nytt ventilasjonsanlegg uten omfattende byggearbeid. Det er heller ikke mulighet for utvidelse av klinikken på samme plan i denne bygningen.

Det er annonsert etter nye lokaler hvor man spør etter lokaler til anvendelse av en tidsmessig og funksjonell tannklinikk som oppfyller alle krav til universell utforming. Lokalene må være lett tilgjengelige i forhold til kollektivtransport og parkering. Arealbehovet bes om å være opp mot 500 kvm på ett plan. Det er kommet inn fem skriftlige henvendelser på seks lokasjoner fra interesserte utleiery.

Det tas høyde for å leie lokaler som gir mulighet for å håndtere flere pasienter i framtiden. I likhet med Krøgenes og Tvedestrand tannklinikk er det aktuelt å la et behandlingsrom være uten innredning inntil videre.

4. FORSLAG TIL LØSNING OG KONSEKVENSER

Det er ønskelig med lokaler som har en sentral plassering i forhold til skoler og helseinstitusjoner. Alle henvendelsene som er mottatt oppfyller dette behovet.

Arealbehov, tilgjengelighet, planløsning, universell utforming og tidsaspektet har vært sentrale kriterier for valg av lokaler. Av de seks henvendelsene ble tre vurdert lite egnet.

Ett alternativ hadde for lav takhøyde, noe som problematiserer spesielle tanntekniske installasjoner. Et annet alternativ hadde mye skråtak. Sammen med manglende muligheter for parkering er dette årsaken til at man ikke valgte å gå videre med dette alternativet. Et tredje alternativ var å utvide eksisterende lokaler med en etasje til, men man mener at en tannklinikk fordelt over to etasjer er en lite funksjonell løsning. Sammen med begrensede parkeringsmuligheter var dette årsaken til at man heller ikke gikk videre med dette alternativet.

Det fjerde alternativet er avhengig av behandling av kommunal reguleringsplan som forespeiles ferdig våren 2017. Man mener at dette gir en for usikker tidshorisont.

De to gjenstående lokalene ligger henholdsvis i Lillesand sentrum og på Tingsaker. Fylkesrådmannen vurderer at i forhold til brukergruppene er den geografiske plasseringen like bra.

Arealbehovet, planløsningen, universell utforming og tidsaspektet kan løses tilfredsstillende på begge lokasjoner. Tilbakemeldinger fra pasienter, prioriterte og betalende, viser at tilgjengelighet og parkeringsmuligheter har stor betydning. En vurderer at tilgjengeligheten samlet sett (vegforbindelse, kollektivforbindelse, parkeringsmuligheter) er best ved Tingsaker.

Nåværende lokaler i Lillesand har brutto leieareal på 190 kvm. Differensen i leiekostnaden mellom dagens lokaler og nye lokaler er 400 000 kroner på lokasjonen i sentrum og 450 000 kroner ekskl. mva på lokasjonen på Tingsaker. I tillegg kommer leietakers andel av felleskostnader som drift og vedlikehold av fellesarealer innvendig og utvendig slik som: strøm, vasking, snømåking, alarm, brannsikring, vaktmestertjenester, etc. Ved leie på Tingsaker vil ansatte og pasienter kunne benytte seg av fri parkering, i sentrum kommer evt. parkering i tillegg.

Totalt vil leie av lokalene ved Tingsaker være 150 000 kroner ekskl. mva høyere enn lokalene som er til leie i sentrum når man inkluderer felleskostnader og parkering.

Det er innarbeidet 0,2 mill. kroner i budsjett for 2016, og 0,5 mill. kroner i økonomiplanen til økte årlige leiekostander for resten av perioden. Gjeldende leiekontrakt har tolv måneders oppsigelse og er sagt opp.

Lokalene i Lillesand sentrum er lokalisert i Strandgaten. Tannhelsetjenesten er tenkt plassert i andre etasje med egen inngang og heis. I første etasje er det matbutikk.

Lokalene på Tingsaker er på Lillesand senter som er et lokalsenter for Lillesand og omegn. Senteret har per dags dato 17 butikker. Lokalene som er tiltenkt tannhelsetjenesten er plassert i en egen "helsedel" i andre etasje på senteret. Her er det bl.a. inngått leieavtale med et røntgensenter. Etablering av en tannklinikk på Tingsaker vil ikke stride mot regionale planer.

Leiearealet til klinikken er beregnet til 410 kvm eksklusiv fellesarealer. Arealet inneholder plass til sju behandlingsrom, resepsjon, kontor, pauserom, lab, steril, garderobe, venterom, premedisineringsrom og lager. Leiesummen fordeles på byggekostnader, generelle byggtekniske installasjoner og spesielle tekniske installasjoner.

Det må gjøres en rekke spesielle tekniske installasjoner før lokalene kan benyttes som tannklinikk. Utleier må blant annet besørge tilkobling for unit som krever tilførsel av trykkluft, vakumsug, vann, datalinjer og elektrisitet. Lokalene må være egnet for bruk av røntgen, tilkoblinger for annet tannteknisk utstyr som for eksempel autoklav, sterilisering, oppvaskmaskin etc.

Det foreslås femten års leietid fra 01.01.2017 med mulighet til forlengelse med ytterligere fem år.

I forbindelse med innflytting i nye og større lokaler er det også behov for anskaffelser av innredning og utstyr. Det er behov for seks unit med komplett innredning, større medisinsk utstyr som for eksempel autoklav, oppvaskmaskin, kompressor og annet mindre medisinsk utstyr. I tillegg kommer kostnader knyttet til innredning av pauserom, venteværelse, IT utstyr, flyttekostnader og demontering i gamle lokaler. Utstyr som kan gjenbrukes vil tas med

til ny klinikk eller erstatte gammelt utstyr på andre klinikker. Kostnaden er beregnet til å være 7 mill. kroner. Beløpet er innarbeidet i budsjett 2016.

5. KONKLUSJON

Fylkesrådmannen vurderer at tilgjengeligheten samlet sett (vegforbindelse, kollektivforbindelse, parkeringsmuligheter) er best ved Tingsaker, samtidig er husleiekostnadene per år 150 000 kroner høyere enn i sentrum. Ut fra en samlet vurdering er fylkesrådmannen hvor tilgjengelighet for alle pasientgruppene er vektlagt kommet fram til at det beste alternativet for lokalisering av ny tannklinikk er etablering på Lillesand senter, Tingsaker.

Fylkesrådmannen tilrår at en gir fylkesutvalget fullmakt til å godkjenne en leiekontrakt på 15 år med mulighet for forlengelse i ytterligere fem år for nye lokaler for tannhelsetjenesten i Lillesand senter, Tingsaker.