

Regionstyrelsen

§126

**Beslut om hyreskostnad nya lokaler för Kvinnohälsovården
Kungsbacka**

RS201456

Beslut

Regionstyrelsen beslutar att

- ge Regionfastigheter i uppdrag teckna avtal med Aranäs Fastighet gällande en förhyrning av extern lokal på Teknikgatan 12 i Kungsbacka. Hyresgäst för Region Halland är Kvinnohälsovården Ambulans, diagnostik och hälsa
- ökad hyreskostnad belastar Regionfastigheter tillfälligt under 2023 och hanteras därefter i ordinarie budgetprocess inför 2024

Ärendet

Kvinnohälsovården har inkommit med lokalbeställningar till Regionfastigheter. Då lokalbehovet ej kan tillgodoses på Hallands sjukhus Kungsbacka så har Regionfastigheter hittat en lösning i extern förhyrning där Aranäs Fastigheter anpassar en lokal åt Kvinnohälsovården.

Baserat på bedömd hyreskostnads kalkyl så har Driftnämnden Ambulans, diagnostik och hälsa tagit beslut om att godkänna den ökade driftskostnad som denna anpassning innebär under förutsättning att nämnden kompenseras för den ökade hyresnivån.

Förslag till beslut

Regionstyrelsens arbetsutskott föreslår regionstyrelsen beslutar att

- ge Regionfastigheter i uppdrag teckna avtal med Aranäs Fastighet gällande en förhyrning av extern lokal på Teknikgatan 12 i Kungsbacka. Hyresgäst för Region Halland är Kvinnohälsovården Ambulans, diagnostik och hälsa
- ökad hyreskostnad belastar Regionfastigheter tillfälligt under 2023 och hanteras därefter i ordinarie budgetprocess inför 2024

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

Regionstyrelsen

Beslutsunderlag

- Beslutsförslag - Beslut om hyreskostnad nya lokaler för Kvinnohälsovården Kungsbacka
- §21 Hyreskostnad nya lokaler för Kvinnohälsovården i Kungsbacka
- Beställning av lokalbehov - ADH, Kvinnohälsovården - Kungsbacka sjukhus (HSK) - behov av nya lokaler

Expedieras till

Driftnämnden Ambulans, diagnostik och hälsa

Paragrafen är justerad

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

Regionkontoret
Ekonomi
Marcus Andersson
Fastighetsförvaltare

Beslutsförslag

Datum	Diarienummer
2022-06-15	RS201456

Regionstyrelsen**Beslutsförslag - Beslut om hyreskostnad nya lokaler för
Kvinnohälsovården Kungsbacka****Förslag till beslut**

Regionstyrelsen beslutar att

- ge Regionfastigheter i uppdrag teckna avtal med Aranäs Fastighet gällande en förhyrning av extern lokal på Teknikgatan 12 i Kungsbacka. Hyresgäst för Region Halland är Kvinnohälsovården Ambulans, diagnostik och hälsa
- Ökad hyreskostnad belastar Regionfastigheter tillfälligt under 2023 och hanteras därefter i ordinarie budgetprocess inför 2024

Sammanfattning

Kvinnohälsovården har inkommit med lokalbeställningar till Regionfastigheter. Då lokalbehovet ej kan tillgodoses på Hallands sjukhus Kungsbacka så har Regionfastigheter hittat en lösning i extern förhyrning där Aranäs Fastigheter anpassar en lokal åt Kvinnohälsovården. Baserat på bedömd hyreskostnads kalkyl så har Driftnämnden Ambulans, diagnostik och hälsa tagit beslut om att godkänna den ökade driftskostnad som denna anpassning innebär under förutsättning att nämnden kompenseras för den ökade hyresnivån.

Bakgrund

Verksamheten bedrivs idag i för små lokaler i äldsta delarna av sjukhuslokalerna i Kungsbacka. Arbetsmiljön och tillgänglighet för patienterna påverkas av att lokalerna är både gamla och för små. Dagens lokaler bedöms vara mycket kostsamma att utveckla för att anpassas till dagens och framtidens behov. Det finns idag ingen yta på Hallands sjukhus Kungsbacka som är möjlig att ta i anspråk och anpassa efter Kvinnohälsovårdens behov. Vi kan heller inte bygga till paviljongen då det finns ett tidsbegränsat bygglov som löper ut.

Kvinnohälsovården i Kungsbacka behöver nya lokaler och förslag till ny lösning har tagits fram i samarbete mellan Regionfastigheter och Ambulans, diagnostik och hälsa. Underlag från Regionfastigheter föreligger som beskriver förslaget och den beräknade hyreskostnaden vid ett byte till nya externa lokaler för Kvinnohälsovården i Kungsbacka, se bilaga.

Övervägande

-

Konsekvensbeskrivning

Ambulans, diagnostik och hälsa bedömer att ärendet inte innebär några konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Kostnad lokalanpassning	Ny hyra	Avtalstid	BRA (m2)
	1 877 750 Mkr exkl. driftskostnader	8 år	1295 m2

Hyra för befintliga lokaler är 668 954 kr/år, yta 556 m2.

Ökad hyreskostnad belastar Regionfastigheter tillfälligt under 2023 och hanteras därefter i ordinarie budgetprocess inför 2024.

Regionkontoret

Jörgen Preuss
Regiondirektör

Per Karlsson
Ekonomidirektör

Bilaga:

DNADH220043 – Protokollsutdrag Driftnämnden ADH 2022-03-29
21§ Hyreskostnad nya lokaler för Kvinnohälsovården i Kungsbacka

Beställning av lokalbehov – ADH, Kvinnohälsovården 2020-12-17

Styrelsens/nämndens beslut delges

Driftnämnden Ambulans, diagnostik och hälsa

**Driftnämnden Ambulans, diagnostik
och hälsa**

§21

Hyreskostnad nya lokaler för Kvinnohälsovården i Kungsbacka DNADH220043

Beslut

Driftnämnden, Ambulans, diagnostik och hälsa beslutar att

- fastslå att lokalbehovet för Kvinnohälsovården i Kungsbacka är angeläget och att det behövs en utökad yta för verksamheten.
- konstatera att den ökade hyreskostnaden inte ryms inom tilldelad ekonomisk ram.
- med tillstyrkan framställa till regionstyrelsen att regionen tecknar avtal om att hyra externa lokaler för Kvinnohälsovården i Kungsbacka i enlighet med föreliggande beslutsunderlag men under förutsättning att nämnden kompenseras för den ökade hyresnivån.

Ärendet

Kvinnohälsovården i Kungsbacka behöver nya lokaler och förslag till ny lösning har tagits fram i samarbete mellan Regionfastigheter och Ambulans, diagnostik och hälsa. Beslutsunderlag föreligger som beskriver den beräknade hyreskostnaden vid ett byte till nya lokaler för Kvinnohälsovården i Kungsbacka.

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår driftnämnden besluta att

- fastslå att lokalbehovet för Kvinnohälsovården i Kungsbacka är angeläget och att det behövs en utökad yta för verksamheten.
- konstatera att den ökade hyreskostnaden inte ryms inom tilldelad ekonomisk ram.
- med tillstyrkan framställa till regionstyrelsen att regionen tecknar avtal om att hyra externa lokaler för Kvinnohälsovården i Kungsbacka i enlighet med föreliggande beslutsunderlag men under förutsättning att nämnden kompenseras för den ökade hyresnivån.

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

**Driftnämnden Ambulans, diagnostik
och hälsa**

Beslutsunderlag

- Beslutsförslag - Hyreskostnad nya för Kvinnohälsovården i Kungsbacka

Expedieras till

Regionstyrelsen
Regionfastigheter

Paragrafen är justerad

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

Datum
2022-03-15**Diarienummer**
DNADH220043

Förslag att hyra externa lokaler för Kvinnohälsovården i Kungsbacka

Förslag

Förslaget är att Driftnämnden Ambulans, diagnostik och hälsa beslutar att:

- fastslå att lokalbehovet för Kvinnohälsovården i Kungsbacka är angeläget och att det behövs en utökad yta för verksamheten.
- konstatera att den ökade hyreskostnaden inte ryms inom tilldelad ekonomisk ram.
- med tillstyrkan framställa till regionstyrelsen att regionen tecknar avtal om att hyra externa lokaler för Kvinnohälsovården i Kungsbacka i enlighet med föreliggande beslutsunderlag men under förutsättning att nämnden kompenseras för den ökade hyresnivån.

Bakgrund och motiv

Verksamheten bedrivs idag i för små lokaler i äldsta delarna av sjukhuslokalerna i Kungsbacka. Arbetsmiljön och tillgänglighet för patienterna påverkas av att lokalerna är både gamla och för små. Verksamheten har under många år påpekat behovet av lokaler. Dagens lokaler bedöms vara mycket kostsamma att utveckla för att anpassas till dagens och framtidens behov. Ett av skälen till att det är dyrt, är att det finns material med asbest i lokalerna.

Kvinnohälsovården i Kungsbacka behöver nya lokaler och förslag till ny lösning har tagits fram i samarbete mellan Regionfastigheter och Ambulans, diagnostik och hälsa. Underlag från Regionfastigheter föreligger som beskriver förslaget och den beräknade hyreskostnaden vid ett byte till nya externa lokaler för Kvinnohälsovården i Kungsbacka, se bilaga.

Kostnader och finansiering

Hysesökningen på cirka 1600 tkr per år ryms inte inom budget. Förvaltningen har en punkt med i Planeringsanalys 2023 som beskriver utmaningen med behovet av större ytor och därmed högre hyra. För att klara detta bedöms ökad finansiering krävas.

Konsekvensbeskrivning jämställdhet

Förvaltningen bedömer att ärendet inte innebär några konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Ambulans, diagnostik och hälsa

Anders Westberg
Förvaltningschef

Bilaga

Underlag från Regionfastigheter - Kostnadsbedömning Inhyrning och lokalanpassning för Kvinnohälsovården i Kungsbacka

Kostnadsbedömning Inhyrning och lokal- anpassning för Kvinnohälsovården Kungsbacka.

Förutsättningar

Beställning: Lokalbehovsärende ADH_2020-23
Regionfastigheter projekt 06759
Berörd verksamhet: Kvinnohälsovården Kungsbacka.
Byggnad: Extern fastighet Teknikgatan 12 Aranäs fastighet AB

Uppdrag

Kvinnohälsovården i Kungsbacka har under flera år lyft frågan om nya lokaler. Regionfastigheter har utrett om ombyggnad kan göras i befintliga lokaler men det är inte ett bra alternativ. Verksamheten har redan i dag svårt att utföra sitt uppdrag i nuvarande lokaler, pga för få rum samt att rummen inte är anpassade för verksamhetens behov.

Åtgärd

Verksamhet och funktionsplanerare har tillsammans arbetat fram en verksamhetsbeskrivning samt lokalförteckning. Utifrån dessa underlag har ett förslag på utformning av lokalerna tagits fram tillsammans med extern fastighetsägare i lokal på Teknikgatan 12 i Kungsbacka. Skissen är genomgången och godkänd av verksamheten och den har också legat till grund för den hyreskostnads kalkyl som fastighetsägaren har lämnat.



Ekonomiska konsekvenser

Bedömd bashyra hyra enligt avtalsutkast 1 877 750Mkr/ år

Blir slutgiltig kostnad lägre än bedömd kostnad justeras hyran mot faktisk kostnad.

Tillkommande kostnader för mediaförbrukning värme mm enligt tabell nedan.

Hyra	Avtalstid
1 877 750kr/år	7 år
EL 84 175kr/år	
Värme, Vatten och avfall 129 500kr/år	

Utrustningsinvesteringar (Inredning/möbler) ev Medicinskteknisk utrustning, passagesystem, kallelse/patientsignalsystem, switchar ingår ej.

Tidplan

Tid för utförande av entreprenad uppskattas till cirka 7 månader från att avtal har slutits.

Regionfastigheter

Datum

2022-02-25

Avdelningschef

Lina Brandelius

Fastighetsförvaltare

Jörgen Silanen

Beställning av lokalbehov

Bilaga till: [Fastighetsprocessen](#)

Syfte med behovsbeskrivningen

Det finns ett antal frågor som måste besvaras tidigt i processen. Vad är behovet och varför önskar verksamheten en förändring? Vad ska uppnås med lokalförändringen? Hur ska lokalerna fungera? Behovsbeskrivningen ska göras utifrån ett verksamhetsperspektiv.

Utifrån verksamhetens behovsbeskrivning gör fastighetsavdelningen sedan en analys av behoven och ger åtgärdsförslag i interna eller externa lokaler.

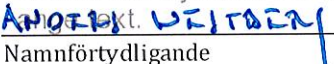
Om behoven förändras, utökas eller skalas ned efterhand så ska även denna blankett revideras och lämnas in. Revideringar skrivs i rött och den reviderade blanketten märks nedan med version och löpnummer i ordningen samt med dagens datum.

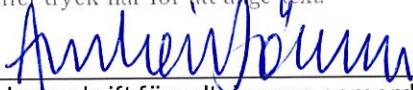
Ärende	Ny lokal Ungdomsmottagningen Falkenberg
Förvaltning/avd inkl dess ärendenr	ADH <u>2020-18</u>
Önskat slutdatum	210531
Utredning	<input type="checkbox"/>
Genomförande	<input checked="" type="checkbox"/>
Faktureringsinfo ZZ nr.	100537 ZZ ADH 537
Godkänd av:	Verksamhetschef <input checked="" type="checkbox"/> Namn: Catrina Johansson Områdeschef <input checked="" type="checkbox"/> Namn: Ros-Marie Persson
Kontaktperson	Marie Polding

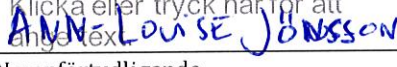
Inlämnad beställning innebär att beställande verksamhet godkänner en utredningskostnad upp till 200 tkr. Vid genomförande av projekt övergår utredningskostnaden i redovisat kostnadsförslag. Vid ej genomfört projekt debiteras beställande verksamhet utredningskostnad innevarande år.

Datum: Klicka eller tryck här för att ange text. Version: Klicka eller tryck här för att ange text.


Underskrift förvaltningschef

Klicka eller tryck här för att

Namnförtydligande

 201030
Underskrift förvaltningens samordnare
för lokalfrågor

Klicka eller tryck här för att

Namnförtydligande

*Om uppgifter saknas på första bladet, kommer det att returneras för komplettering.

Verksamhetens behovsbeskrivning

1. Beskriv behovet

(om det är en åtgärd av enklare karaktär tänk på att skriva byggnad, plan och rumsnr som berörs)

Gamla slitna lokaler. Inspektion utförd av Regionfastigheter. Renovering inte aktuell. Behov av funktionsdugliga lokaler som är verksamhetsanpassade.

2. Behovets ursprung

	Beskriv kortfattat
Myndighetskrav (Ex det finns påpekanden från extern myndighet tex Arbetsmiljöverket)	Klicka eller tryck här för att ange text.
Kunden (Ex integritet, komfort och värden, eller så kan inte säkerheten för patienter, elever eller deltagare garanteras i dagsläget,)	Behov av sekretess skydd mellan arbetsrum.
Arbetsmiljö (Ex kan inte arbetsmiljökrav upprätthållas i dagsläget)	Arbetsrum finns inte till all personal. Köbildning till behandlingsrum med gynstol.
Verksamhetsförändring (Ex. ny verksamhet, uppdrag, vårdmetod, utökad verksamhetsvolym)	Inväntar ett utökat uppdrag för utåtriktad verksamhet som medför en personalförstärkning
Effektivisering (Ex. förändrat arbetssätt)	Behov av bättre vårdflöde vid gynekologiska undersökningar
Vårdhygieniska krav	I dagsläget är personaltoaletten i förrådet
Medicinteknisk investering	Klicka eller tryck här för att ange text.
Miljöpåverkan (Ex ska behovet resultera i minskad miljöpåverkan)	Klicka eller tryck här för att ange text.
Annat	Klicka eller tryck här för att ange text.

3. Vad ska uppnås med lokalförändringen?

För Region Hallands invånare

(Ex. Ökad tillgänglighet, förbättrad kvalitet för kund, förbättrad säkerhet för kund, minskad risk för smittspridning, förbättrad vårdproduktion)

Bättre flöde vid gynekologiska besök. Hygienutrymmen som följer myndigheters krav.
Arbetsrum som är sekretess skyddade. Upplevd arbetsmiljö

För verksamhet och process

(Ex. Korta behandlingstider, ändrat arbetssätt, möjlighet till effektivisering eller synergi)

Ökad effektivisering vid gynekologiska besök

För medarbetaren

(Ex. Förbättrad arbetsmiljö, förbättrad säkerhet)

Bättre arbetsmiljö med verksamhetsanpassade arbetsrum

4. Alternativa lösningar

Lokalförändringar är kostnadsdrivande. I första hand ska alltid verksamhetslösningar utredas innan lokallösningar prövas.

Vilka alternativa åtgärder har prövats. Möblering, organisationsförändring, flödesoptimering, produktionsplanering etc?

Lokalerna kan inte byggas om efter verksamhetens behov

5. Hur ska de nya lokalerna fungera?

Rumsbenämning (Ex: Expedition, Undersökningsrum)	Rumsfunktion (Vad ska utföras i rummet?)	Kommentar: samband (behöver rummet ligga nära någon speciellt funktion?), saker att tänka på m.m.	Antal pers per rum	Antal rum
Mottagningsrum kurator/psykolog	Samtalsbehandling/ administration	Plats för sittgrupp med fåtöljer samt skrivbord	1-3	2
Mottagningsrum barnmorska	Rådgivning, blodtryck mm.	Plats för skrivbord samt besöksstol.	1-3	3
Mottagningsrum läkare/ac	Rådgivning, blodtryck mm.	Plats för sittgrupp med fåtöljer	1-3	1
Undersökningsrum	Gynundersökning	Plats för ultraljud, gynstol, tillgång till handfat	1-3	2
Provtagningsstolett	Självprovtagning urinprov	Med provtagningslucka till sköljrum.	1	1
Behandlingsrum/Sköljrum	Administrera p-stav, undersökning killar, medicinskåp, hantera prover, diskdekont, diskbänk, kylskåp för prover	Plats för undersökningsbrits.	1-3	1
Reception/expedition	Skrivare, post, administrativt material mm	Klicka eller tryck här för att ange text.	1-2	1
Väntrum	Klicka eller tryck här för att ange text.	Tillgång till TV, ljudanläggning mm	10	1
Mötesrum	Skolklasser på besök, APT mm.	Konferensutrustning,	15-20	1
Omklädningsrum personal	Låsbara skåp, möjlighet till viss förvaring av personalkläder, tvättsäck	Angränsande personaltoalett	Klicka eller tryck här för att ange text.	1
Kök med matplats	Spis, kyl/frys, diskmaskin, mikro, bord & stolar	Klicka eller tryck här för att ange text.	8-10	1
Förråd	Förvaring av förbrukningsmaterial, arbetskläder, julpynt mm.	Klicka eller tryck här för att ange text.	Klicka eller tryck här för att ange text.	Klicka eller tryck här för att ange text.
Personaltoalett	Klicka eller tryck här för att ange text.	Gärna i samband med omklädningsrum	1	1

Besökstolett	Klicka eller tryck här för att ange text.	Klicka eller tryck här för att ange text.	1	1
---------------------	---	---	---	---

Yta, antal personer och flöden	Beskriv kortfattat
Innebär det en förändring av lokalyta?	Ja
Önskemål om utemiljö	Gärna möjlighet till uteplats+
Hur många personer omfattas?	6
Finns det starka samband till någon avdelning/några avdelningar alt transportslag eller utbudspunkter. Vilka?	Behöver vara lätt för ungdomar att ta sig till, centralt läge, när till bussar

6. Ekonomi

Beskriv kortfattat	
Nuvarande hyra	252tkr
Budget för projektet (ex takkostnad för ny hyra)	Klicka eller tryck här för att ange text.
Önskat tillträdesdatum	Under 2021
Är behovet temporärt och avgränsat i tid?	Nej
Ökade eller minskade driftskostnader (ex bemanning, personal, servicekostnader för utrustning)	Samma som i dagsläget
Annat	Klicka eller tryck här för att ange text.

Medför projektet investeringskostnader?	Kommentar, Ja/Nej
Medicinteknisk utrustning	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Kommentar:Behov av ytterligare en gynstol med tillhörande undesökningslampa samt reinvestering av nuvarande utrustning.
Verksamhetsutrustning, möbler	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Kommentar:Behov att reinvestera i väntrumsmöbler
IT	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Kommentar:Behov av IT uppkoppling samt WiFi, tillgång till trådlöst nätverk för besökande.

7. Konsekvensbeskrivning

Beskriv konsekvensen för verksamheten om åtgärderna inte genomförs.

Privat hyresvärd. Gamla slitna lokaler. Inte sekretess mellan arbetsrum. Går inte att säkerställa ett effektivt produktionsflöde i dagsläget.

8. Facklig samverkan

Har behovet samverkats med facket?

Ja

Nej

Behövs ej

Planerat datum: Klicka eller tryck här för att ange text.

9. Övriga upplysningar

Personalen mycket positiva till nya effektiva lokaler.

Tänk på att:

Varje förvaltning har sina egna rutiner för hur lokalärenden bereds inom förvaltningen. När ditt ärende har beretts i enlighet med dessa rutiner, så skickas den ifyllda blanketten till Regionfastigheters funktionsbrevlåda: regionfastigheter@regionhalland.se

