

Regionstyrelsen

§128

Beslut om tecknande av hyresavtal gällande anpassning av nya lokaler för ungdomsmottagningen i Falkenberg

RS201287

Beslut

Regionstyrelsen beslutar att

- ge Regionfastigheter i uppdrag teckna avtal med AB Stenhörnet gällande anpassning av nya lokaler för ungdomsmottagningen i Falkenberg. Samtidigt sägs befintligt hyresavtal upp
- ökad hyreskostnad belastar Regionfastigheter tillfälligt under 2023 och hanteras därefter i ordinarie budgetprocess inför 2024

Ärendet

Ungdomsmottagningen i Falkenberg är trångbodda och nuvarande lokaler går ej att anpassa efter verksamhetens behov. Ett förslag på nya lokaler har arbetats fram tillsammans med en extern fastighetsägare där viktiga aspekter såsom sekretess, hygienutrymmen, ökade möjligheter till gynekologiska besök har tagits i beaktande. Baserat på bedömd hyreskostnadskalkyl 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 AB Stenhörnet gällande anpassning av nya lokaler för ungdomsmottagningen i Falkenberg. Samtidigt sägs befintligt hyresavtal upp
- 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 tecknande av hyresavtal gällande anpassning av nya lokaler för ungdomsmottagningen i Falkenberg (596792) (0)_TMP
- Beställning av lokalbehov - ADH, Falkenbergs Ungdomsmottagning - Nya lokaler
- §20 Hyreskostnad nya lokaler för Ungdomsmottagningen i Falkenberg

Expedieras till

Driftnämnden Ambulans, diagnostik och hälsa

Paragrafen är justerad

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

Regionkontoret
Ekonomi
Jonny Lindmark
Handläggare

Beslutsförslag

Datum	Diarienummer
2022-06-15	RS201287

Regionstyrelsen**Beslutsförslag - Beslut om tecknande av hyresavtal gällande anpassning av nya lokaler för ungdomsmottagningen i Falkenberg (596792) (0)_TMP****Förslag till beslut**

Regionstyrelsen beslutar att

- ge Regionfastigheter i uppdrag teckna avtal med AB Stenhörnet gällande anpassning av nya lokaler för ungdomsmottagningen i Falkenberg. Samtidigt sägs befintligt hyresavtal upp.
- ökad hyreskostnad belastar Regionfastigheter tillfälligt under 2023 och hanteras därefter i ordinarie budgetprocess inför 2024.

Sammanfattning

Ungdomsmottagningen i Falkenberg är trångbodda och nuvarande lokaler går ej att anpassa efter verksamhetens behov. Ett förslag på nya lokaler har arbetats fram tillsammans med en extern fastighetsägare där viktiga aspekter såsom sekretess, hygienutrymmen, ökade möjligheter till gynekologiska besök har tagits i beaktande. 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.

Konsekvensbeskrivning

Verksamheten bedömer att ärendet inte genererar några konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Kostnad lokalanpassning	Ny hyra	Avtalstid	BRA (m2)
6,1 Mkr	1 026 000 kr/år (år 1–10) 438 000 kr/år (år 11-)	10 år	398 m2

Hyra för befintliga lokaler är 245 000 kr/år, yta 200 m2.

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

Regionkontoret

Jörgen Preuss
Regiondirektör

Per Karlsson
Ekonomidirektör

Bilaga:

Beställning av lokalbehov – ADH, Falkenbergs Ungdomsmottagning – nya lokaler
Protokollsutdrag Driftnämnden Ambulans, diagnostik och hälsa

Styrelsens/nämndens beslut delges

Driftnämnden Ambulans, diagnostik och hälsa

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.

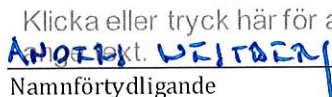
Om behoven förändras, utökas eller skalas ned efterhand så ska även denna blankett revideras och lämnas in. Revideringar skrivs i rött och den reviderade blanketten märks nedan med version och löpnummer i ordningen samt med dagens datum.

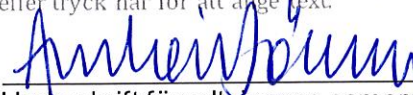
Ärende	Ny lokal Ungdomsmottagningen Falkenberg
Förvaltning/avd inkl dess ärendenr	ADH <u>2020-18</u>
Önskat slutdatum	210531
Utredning	<input type="checkbox"/>
Genomförande	<input checked="" type="checkbox"/>
Faktureringsinfo ZZ nr.	100537 ZZ ADH 537
Godkänd av:	Verksamhetschef <input checked="" type="checkbox"/>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

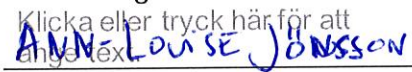
Inlämnad beställning innebär att beställande verksamhet godkänner en utredningskostnad upp till 200 tkr. Vid genomförande av projekt övergår utredningskostnaden i redovisat kostnadsförslag. Vid ej genomfört projekt debiteras beställande verksamhet utredningskostnad innevarande år.

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



**Driftnämnden Ambulans, diagnostik
och hälsa**

§20

Hyreskostnad nya lokaler för Ungdomsmottagningen i Falkenberg DNADH220042

Beslut

Driftnämnden, Ambulans, diagnostik och hälsa beslutar att

- fastslå att lokalbehovet för Ungdomsmottagningen i Falkenberg 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 om regionen tecknar avtal att hyra externa lokaler för Ungdomsmottagningen i Falkenberg i enlighet med föreliggande beslutsunderlag så är det under förutsättning att nämnden kompenseras för den ökade hyresnivån.

Ärendet

Ungdomsmottagningen i Falkenberg 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 Ungdomsmottagningen i Falkenberg.

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår driftnämnden besluta att

- fastslå att lokalbehovet för Ungdomsmottagningen i Falkenberg 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 om regionen tecknar avtal att hyra externa lokaler för Ungdomsmottagningen i Falkenberg i enlighet med föreliggande beslutsunderlag så är det under förutsättning att nämnden kompenseras för den ökade hyresnivån.

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

**Driftnämnden Ambulans, diagnostik
och hälsa**

Beslutsunderlag

- Beslutsförslag - Hyreskostnad nya lokaler för Ungdomsmottagningen i Falkenberg

Expedieras till

Regionstyrelsen
Regionfastigheter

Paragrafen är justerad

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

Datum
2022-03-15

Diarienummer
DNADH220042

Förslag att hyra andra externa lokaler för Ungdomsmottagningen i Falkenberg

Förslag

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

- fastslå att lokalbehovet för Ungdomsmottagningen i Falkenberg 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 om regionen tecknar avtal att hyra externa lokaler för Ungdomsmottagningen i Falkenberg i enlighet med föreliggande beslutsunderlag så är det under förutsättning att nämnden kompenseras för den ökade hyresnivån.

Bakgrund och motiv

Verksamheten bedrivs idag i för små lokaler i gamla stationshuset i Falkenberg. Arbetsmiljön och tillgänglighet för patienterna påverkas av att lokalerna är både gamla och för små. Ungdomsmottagningen i Falkenberg 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 Ungdomsmottagningen i Falkenberg, se bilaga.

Kostnader och finansiering

Hyresökningen på cirka 780 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 lokalanpassning för Ungdomsmottagningen i Falkenberg

Kostnadsbedömning lokalanpassning för Ungdomsmottagningen i Falkenberg.

Förutsättningar

Beställning: Lokalbehovsärende ADH_2020-18

Regionfastigheter projekt 06506

Berörd verksamhet: Ungdomsmottagningen / Hälsa- och funktionsstöd

Byggnad: Extern fastighet

Uppdrag

Ungdomsmottagningen i Falkenberg sitter idag i inhyrda lokaler i Falkenberg. Lokalerna är slitna och går ej att anpassa efter verksamhetens behov. Verksamheten framför också behov av att kunna förbättra sekretessen för patienterna samt att man också har ett stort behov av att skapa en ökad effektivisering vid gynekologiska besök. Att skapa hygienutrymmen som följer myndighetskraven är

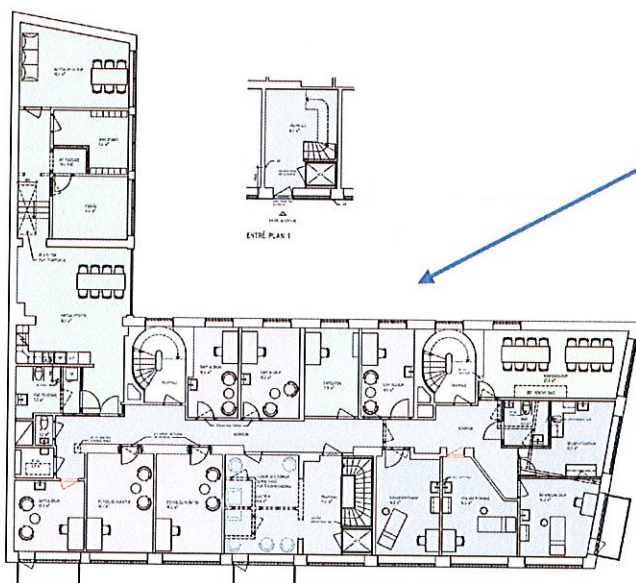
också en viktig punkt. Ett uppdrag om att hitta lämpliga lokaler har inkommit till Regionfastigheter och aktuell lokal på Nygatan 44 har ansetts vara den som är mest lämplig.

Åtgärd

Verksamhet och funktionsplanerare har tillsammans arbetat fram en verksamhetsbeskrivning samt lokalförteckning. Utifrån dessa underlag har ett förslag på utformning av lokalerna tagits fram.

Denna

skiss är genomgången och godkänd av verksamheten och den har också legat till grund för den hyreskostnadskalkyl som fastighetsägaren har lämnat. Tänkt utformning på lokalerna enl. nedan.



Ekonomiska konsekvenser

Av fastighetsägaren bedömd kostnad för fastighetsanpassning är 6,3 Mkr.
Blir slutgiltig kostnad lägre än bedömd kostnad baseras hyreskostnaden på faktiskt utfall.

Kostnaden mot befintligt hyresavtal blir markant högre utifrån att den hyrda ytan ökar från 200 m² till ca 398 m². Hyran de första 10 åren inkluderar också avskrivningskostnaden för den totala fastighetsinvesteringen på 6,3 Mkr. År 11 och framåt betalas endast en bashyra.

Kostnad lokalanpassning	Ny hyra	Avtalstid	BRA (m ²)
Lokalanpassning	588 204 kr/år (år 1–10)	10 år	398 m ²
Bashyra	437 796 kr/år		
Summa	1 026 000 kr/år		

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

	Befintlig hyra	Avtalstid	BRA (m ²)
	245 186 kr/år	T o m 2022-08-31	200 m ²

Tidplan

Tid för utförande av entreprenad uppskattas till 7-8 månader från att avtal har slutits.

Regionfastigheter

Datum

2022-02-28

Avdelningschef

Lina Brandelius


Fastighetsförvaltare
Marcus Vennersten