

Regionstyrelsen

§127

Beslut om avsiktsförklaring projektering ny lokal Vårdcentralen Hertig Knut, Halmstad RS200848

Beslut

Regionstyrelsen beslutar att

- godkänna bilagd avsiktsförklaring gällande ny extern förhyrning för Vårdcentralen Hertig Knut i Halmstad

Ärendet

Regionfastigheter återrapporterade förstudie gällande lokalbehovet för Vårdcentralen Hertig Knut i Halmstad, till Regionstyrelsen 2021-08-25.

I förstudien framkom behov av att utöka lokalerna och samtidigt stanna kvar i det centrala läget i Halmstad.

Vid beslutet fick Regionfastigheter i uppdrag att gå vidare och teckna avtal för ny lokal.

Regionfastigheter och Närsjukvårdens förvaltning föreslår nu att Vårdcentralen Hertig Knut ingår en avsiktsförklaring att teckna hyresavtal för en lokal i en nyproducerad fastighet vid Lilla Torg i Halmstad.

Produktionsstarten för fastigheten är beräknad till kvartal 2, 2024 och inflyttning till kvartal 2, 2025. Fastighetsägare är Fastighets AB Karl XI.

Vårdcentralen kommer, genom det nya hyresavtalet att få ytterligare ca 450 kvm att förfoga över vilket innebär att de kan göra ytterligare omställning till sitt teambaserade arbete och effektiva vårdflöden. Den nya hyresnivån är 2200 kr/kvm och är vilken är godkänd av Driftnämnden Närsjukvård 2022-06-01.

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

Regionstyrelsen

Förslag till beslut

Regionstyrelsens arbetsutskott föreslår regionstyrelsen beslutar att

- godkänna bilagd avsiktsförklaring gällande ny extern förhyrning för Vårdcentralen Hertig Knut i Halmstad

Beslutsunderlag

- Beslutsförslag - Beslut om avsiktsförklaring projektering ny lokal Vårdcentralen Hertig Knut, Halmstad
- Projekteringsavtal Region Halland

Expedieras till

Driftnämnden Närsjukvård

Paragrafen är justerad

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

Regionkontoret
Ekonomi
Lina Brandelius
Avdelningschef

Beslutsförslag

Datum	Diarienummer
2022-08-11	RS200848

Regionstyrelsen**Beslutsförslag - Beslut om avsiktsförklaring projektering ny lokal Vårdcentralen Hertig Knut, Halmstad****Förslag till beslut**

Regionstyrelsen beslutar att
Godkänna bilagd avsiktsförklaring gällande ny extern förhyrning för
Vårdcentralen Hertig Knut i Halmstad

Sammanfattning

Regionfastigheter återrapporerade förstudie gällande lokalbehovet för
Vårdcentralen Hertig Knut i Halmstad, till Regionstyrelsen 2021-08-25.
I förstudien framkom behov av att utöka lokalerna och samtidigt stanna kvar i
det centrala läget i Halmstad.
Vid beslutet fick Regionfastigheter i uppdrag att gå vidare och teckna avtal för
ny lokal.

Regionfastigheter och Närsjukvårdens förvaltning föreslår nu att
Vårdcentralen Hertig Knut ingår en avsiktsförklaring att teckna hyresavtal för
en lokal i en nyproducerad fastighet vid Lilla Torg i Halmstad.
Produktionsstarten för fastigheten är beräknad till kvartal 2, 2024 och
inflyttning till kvartal 2, 2025. Fastighetsägare är Fastighets AB Karl XI.

Vårdcentralen kommer, genom det nya hyresavtalet att få ytterligare ca 450
kvm att förfoga över vilket innebär att de kan göra ytterligare omställning till

sitt teambaserade arbete och effektiva vårdflöden. Den nya hyresnivån är 2200 kr/kvm och är vilken är godkänd av Driftnämnden Närsjukvård 2022-06-01.

Bakgrund

Regionstyrelsen beslutade om att godkänna den förstudien som genomfördes för Vårdcentralen Hertig Knut sam ge Regionfastigheter i uppdrag att gå vidare med en förhyrning, 2021-08-25.

Förstudien visar att ett antal funktioner saknas idag helt och några fungerar ofullständigt. På grund av bristen på utrymme har det gjorts provisoriska anpassningar för att kunna lösa några av de viktigaste behoven. Sammantaget är lokalerna inte utformade för dagens moderna vård med de riktlinjer, föreskrifter och lagkrav som förväntas att uppfyllas i en modern vårdcentral.

Ytmässigt innebär detta att vårdcentralen behöver disponera ca 2000 m². Ombyggnad av befintlig lokal har utretts och är inte möjlig på grund av byggnadens begränsningar i yta, olika byggnadshöjder mellan huskroppar och låga bjälklagshöjder på plan 2. Yta finns inte för att få en sammanhängande vårdverksamhet på ett våningsplan. En vårdverksamhet där patientmottagning är placerad på två våningsplan är ineffektivt. Vårdcentralen bör vara sammanhållen på samma plan och om möjligt i markplan med tanke på fysisk tillgänglighet, entré för infekterade och för ambulanstransporter och godshantering.

Den optimala placeringen i staden är centralt med närhet till centrumets övriga utbud och service vilket innebär att läget bör vara oförändrat, det vill säga i Halmstads stadskärna. Den centrala placeringen är avgörande med tanke på vårdcentralens patienter och med hänsyn till stadens framtida utveckling.

Övervägande

Avsiktsförklaringen innebär att parterna ingår en överenskommelse om genomförande av projektering och därefter tecknas ett hyresavtal som löper på 15 år. Tidplanen är att inflyttning ska kunna ske kvartal 2, 2025.

Avsiktsförklaringen upphör när ett nytt hyresavtal undertecknats alternativt om förutsättningar för genomförande inte finns.

Konsekvensbeskrivning

Regionfastigheter bedömer att det inte finns någon konsekvens ur ett jämlikhetsperspektiv

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Kostnader för nya lokaler är 2 200 kr/kvm X 2 000 kvm = 4 400 000kr/år

Kostnader för nuvarande lokaler är 2 059 kr/kvm X 1 554 kvm = 3 200 000 kr/år.

Den ökade hyresnivån är godkänd av Driftnämnden Närsjukvård 2022-06-01.

Regionkontoret

Jörgen Preuss
Regiondirektör

Per Karlsson
Ekonomidirektör

Bilaga:

Avsiktsförklaring Hertig Knut

Styrelsens/nämndens beslut delges

Driftnämnden Närsjukvård

2022-03-21
rev. 2022-05-30

Projekteringsavtal

mellan

Fastighets AB Karl XI

och

Region Halland

1. Parter

Fastighets AB Karl XI, 559107-8414, Box 171, 301 05 Halmstad ("**Hyresvärden**")

och

Region Halland - Regionfastigheter, xxxxxx-xxxx, xxxxxxxxxx, xxx xx Halmstad, ("**Regionen**")

gemensamt benämnda ("**Parterna**")

har denna dag träffat följande avtal om projektering för lokaler för Vårdcentral på fastigheten Halmstad Karl XI 7 ("**Projektet**")

2. Bakgrund

2.1 Region Halland har behov av lokaler för att bedriva vårdcentral centralt i Halmstad. Hyresvärden har presenterat ett förslag angående nybyggnation av lokaler på Fastigheten Halmstad Karl XI 7 vid Lilla Torg. ("**Lokalerna**"). Förslaget bygger på att Hyresvärden ska stå för genomförandet av Projektet utifrån avsikten som kommer till uttryck i detta avtal.

3. Avtal om projektet

3.1 Parterna har beslutat att gemensamt genomföra en projektering av lokaler ("**Projektering**").

3.2 Efter Projekteringen är intentionen att Parterna går vidare med Projektet och tecknar ett hyreskontrakt ("**Hyreskontraktet**").

3.3 Preliminära förutsättningar för Hyreskontraktet är en hyresnivå om 2 200:-/m² med en löptid på 15 år. Avtalet förlängs automatiskt med 60 månader. Till hyran kommer debitering för värme/kyla, egen el, moms samt fastighetsskatt.

4. Avtalstid

4.1 Detta projekteringsavtal gäller för tiden från Parternas undertecknanden till och med undertecknande av Hyresavtalet eller då endera Parten meddelar att projekteringsavtalet upphör enligt punkt 11.2.

5. Tidplan

5.1 Parterna har för avsikt att Projektet ska genomföras enligt följande:

Projektering systemhandling	Q4-Q1	2022/2023
Framskrivning och signering kontrakt	Q4	2022
Projektering förfrågningsunderlag	Q2-Q3	2023
Upphandling	Q4	2023
Produktionstart	Q2	2024
Inflyttning	Q2	2025

6. Projektering

6.1 Hyresvärden ska genomföra Projekteringen i nära samråd med Regionen. Hyresvärden är skyldig att, i den mån det är genomförbart, följa de verksamhets- och upphandlingsspecifika krav som Regionen ställer. Entreprenadens omfattning och utförande ska framgå av Projekteringsdokumentationen.

6.2 Det entreprenadkontrakt som Hyresvärden tecknar för genomförande av Projektet ska minst omfatta de handlingar som räknas upp nedan. Ytterligare handlingar kan tillkomma.

- (i) Administrativa föreskrifter
- (ii) Ramhandlingar
- (iii) Huvudtidplan inkl. beskedtidpunkter
- (iv) Situationsplan
- (v) Rumsfunktionsprogram
- (vi) Generell teknisk beskrivning
- (vii) Kvalitets- och miljöplan
- (viii) Regionenens ev. sidoentreprenad
- (ix) Arbetsmiljöplan

6.3 Parterna ska tillhandahålla varandra de handlingar som är nödvändiga för framtagandet av Projekteringsdokumentationen. Hyresvärdens tillhandahållande av handlingar innebär inte att Regionen är skyldig att granska handlingarna eller att Regionen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till överenskommet utförande. Regionen ska, inom skälig tid, och skyndsamt besvara frågor till säkerställande av att de eventuella verksamhetsspecifika kraven beaktas.

7. Tillgänglighet

- 7.1 Hyresvärden ansvarar för att projekteringen tar hänsyn till:
Boverkets byggregler, **BBR**, gällande tillgänglighet i offentlig byggnad

8. Hyresgästmöten

- 8.1 Inför påbörjandet av projekteringen ska Parterna genomföra ett uppstartsmöte och bland annat ta fram en gränsdragningslista för de handlingar som ska tas fram enligt punkten 6.2. Regionen kallar till detta uppstartsmöte och tar fram utkast till gränsdragningslista.
- 8.2 Hyresvärden ska tillse att möten hålls med Regionen vid behov. Vid möten ska respektive Part företrädas av projektansvarig och vid behov även av annan sakkunnig person.
- 8.3 Vid möte ska Hyresvärden föra protokoll, vilka ska översändas till Regionen. I protokollet ska bl. a. anges vilka handlingar respektive Part har tillhandahållit samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats. Protokollen ska justeras av Regionen.

9. Organisation

- 9.1 Parterna har utsett respektive projektorganisation som följer nedan:

- 9.2 Projektansvarigt ombud hos Regionen är:

Namn:
Telefon:
E-post:

Projektansvarigt ombud hos Hyresvärden är:

Namn:
Telefon:
E-post:

- 9.3 Övrig organisation

Byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P) är:

Namn: Utses senare
Telefon:
E-post

10. Upphörande av Projekteringsavtal

- 10.1 Projekteringsavtalet upphör att gälla när Hyresavtalet undertecknats av båda Parter.

10.2 Projekteringsavtalet upphör också att gälla om Part skriftligen meddelar den andra Parten att förutsättningar för genomförande av Projektet inte föreligger.

11. Kostnader

11.1 Med kostnader för Projektet avses att i detta avtal verifierbara och skäliga kostnader som uppkommer för Parterna under Projekteringen ("Projekteringskostnader"). I Projekteringskostnader ingår inte kostnader för Parts resor och traktamenten eller eget arbete.

11.2 För det fall Hyresavtalet tecknas och blir giltigt ingår Projekteringskostnaderna i Hyran enligt Hyresavtalet.

11.3 För det fall Projekteringsavtalet upphör utan att Genomförandeavtal och Hyresavtal tecknats ska Projekteringskostnaderna fördelas lika mellan Parterna, såvida annat inte följer av punkten 11. 4 nedan. Om parterna gemensamt beslutar att avsluta Projekteringsavtalet i förtid ska nedlagda Projekteringskostnader fördelas lika mellan Parterna.

11.4 Vid detta avtals tecknande är Projektet i ett för tidigt skede för att Projekteringskostnaderna ska kunna uppskattas. Så snart det kan ske ska en budget för Projekteringskostnaderna tas fram. För det fall det under Projekteringsavtalets löptid finns skäl att anta att Projekteringskostnaderna kan komma att överstiga 2 000 000 kronor ska Hyresvärden skriftligen inhämta Regionens samtycke. Hyresvärden har inte rätt att göra gällande Projekteringskostnader som överstiger 2 000 000 kronor, såvida inte dessa ligger inom vad som skriftligen godkänts av Regionen.

11.5 Parternas ansvar för Projekteringskostnader begränsas till vad som anges i denna punkt 11.

12. Tvist

12.1 För detta projekteringsavtal gäller svensk rätt. Tvist i anledning av detta Projekteringsavtal ska prövas i svensk allmän domstol.

Ort och Datum

Ort och Datum

Fastighets AB Karl XI

Region Halland