

HABILITERING BERGHEM By 124,125,127

Förstudie 2019

1. SAMMANFATTNING	2
2. UPPDRAG.....	2
3. BAKGRUND.....	2
4. VERKSAMHETSFÖRÄNDRINGAR.....	3
Barn och Vuxenhabilitering	3
Medverkan.....	3
5. GENOMFÖRANDE	4
Habiliteringen.....	4
Övriga berörda verksamheter Capiro/Psyk.....	4
Tider	4
6. BYGGNAD	4
Bygg	4
VVS.....	5
El	6
Brand.....	6
Miljömål	6
Ytor	7
7. EKONOMI	8
Investeringar.....	8
Preliminär hyresberäkning samt driftskostnad för nya lokaler.....	8
Hyres- och driftskostnader i nuvarande lokaler.....	8

BILAGOR

- Översikt
- Markskiss
- Planritningar Byggnad 124,125 plan 10 del 1
- Planritningar Byggnad 127 Plan 10 del 2
- Planritningar Byggnad 124, 125 Plan 11
- Planritningar Byggnad 124,125 Plan 12

1. SAMMANFATTNING

Barn och vuxenhabiliteringen i Halmstad har ett upptagningsområde som omfattar Södra Halland, och utgör 40% av all Habilitering i Halland. Där utförs bedömning och behandling av barn, ungdomar och vuxna med motoriska och intellektuella funktionsnedsättningar.

I Habiliteringens uppdrag ingår även att upptäcka och diagnosticera funktionsnedsättningar. Habiliteringens nuvarande mottagningslokaler är lokaliserade till tre olika byggnader på Berghem, inom Lasarettområdet.

Befintliga lokaler planerades och utformades för enbart Barnhabilitering för snart 30 år sedan. Då utgjordes en stor del av Habiliteringen av öppen förskoleverksamhet för funktionshindrade barn. Idag har vuxenhabiliteringen tillkommit och man har inte längre någon förskoleverksamhet.

Habiliteringen har förändrats fram tills idag och lokalerna behöver anpassas till dagens behov och förutsättningar.

En förstudie har tagits fram för att tydliggöra behovet av en omstrukturering av lokalerna, tydliggöra lokalisering, förbättra och förlägga patientflöden på ett sätt som möjliggör en ökad patientintegritet.

2. UPPDRAG

Regionstyrelsen har 2018-10-04, gett i uppdrag till Driftnämnden Regionservice att genomföra förstudie gällande Habiliteringen i Halmstad.

Lokalerna behöver anpassas för att få bättre flöden och i och med det, en förbättrad arbetsmiljö.

Behovet att förbättra fastigheten är stort och därför skall förstudien även omfatta ett antal stora fastighetsåtgärder som takbyten, fönsterbyten och fasadrenoveringar.

Dessa åtgärder behöver vidtagas oavsett genomförande av denna förstudie.

3. BAKGRUND

Antal besök inom Habiliteringen uppgick till 899 patienter under 2018, varav 507 barn och 392 vuxna. Besök till paramedicinsk personal uppgick till 8214 och antalet läkarbesök var 472. Arbetsplatsen har ca 38 tjänster som bemannas av 44 personer.

Befintliga lokaler är från början inte anpassade för både Barn och Vuxenhabilitering.

Vuxenhabiliteringen flyttade in i lokalerna 2011, utan ombyggnad eller anpassning av lokalytorna.

För att svara upp mot dagens behov, har verksamheten behov av att placera administration och mottagning på olika våningsplan för att tydliggöra och förbättra arbetsmiljö och flöden både för personal och patienter.

Man vill också göra patienternas kommunikationsvägar säkrare genom att se över andra verksamheters flöden genom lokalerna för att minimera störningar för patienter.

Byggnaderna upptagna i förstudien har utöver verksamhetsförändringarna behov av större underhållsåtgärder såsom fönsterbyten, aggregatbyten, takbyten mm. Dessa åtgärder behöver vidtagas oavsett om förstudien genomförs eller ej.

4. VERKSAMHETSFÖRÄNDRINGAR

Barn och Vuxenhabilitering

Barn och vuxenhabiliteringen bedriver idag mottagning, behandling och administration blandat på tre plan i tre olika byggnader.

Antalet anställda och patienter har ökat sen 2011 då Vuxenhabiliteringen flyttade in i lokalerna. Barnhabiliteringen har också fått utökade psykolog och logopedinsatser för utredning av barn med autism. Lokalerna har ej anpassats tidigare efter dessa förändringar.

Idag blandas patientgrupper i väntrum och i korridorer på ett icke patientsäkert sätt.

Vuxna utåtagerande patienter möter barn. Patientgrupperna har behov av avskilda anpassade lokaler. Expeditioner ligger blandat med mottagningsrum och behandlingsrum. Det finns idag tre olika receptioner/väntrum och två patiententréer.

Detta skapar otydlighet och otrygghet för patienterna och patientflödena fungerar inte optimalt. Det blir extra påtagligt för denna typ av verksamhet eftersom majoriteten av patienterna har ett stort behov av tydlighet och begriplighet. Arbetet blir inte effektivt eftersom personalen får lägga mycket tid på att hjälpa besökare som går fel.

Förbättringar kommer att uppnås efter en ombyggnad då det bland annat kommer att införas en bemannad centralt placerad gemensam reception på entréplanet i By 124. Där hänvisas patienterna antingen till Barn eller Vuxenmottagningen, som båda är belägna på entréplanet och har separata väntrum i var sin del.

Hela patientflödet med mottagningar är samlade på entréplanet, plan 11.

Det administrativa lokalerna för Barn är samlade i By 124 plan 12 och Vuxenhabiliteringen i By 127 , plan 10. Att samlokalisera respektive expeditioner främjar samarbete som gynnar båda patientgrupperna.

Behandling och undersökningsrummen behöver anpassas till de patientgrupper som dominerar rehabiliteringen, patienter med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar.

Anpassning med större säkerhetstänk är viktig både ur patientsäkerhetssynpunkt och ur arbetsmiljösynpunkt.

Eftersom många patienter har svårt att orientera sig utanför byggnaderna så behövs även ett tydliggörande av huvudentrén utifrån med stråk från busshållplats och parkering.

Detta görs genom en förändring av gårdsmiljön mellan By 124 och By 127.

Genom att nyttja lokalerna mer effektivt, kan verksamhetsytorna minskas och upplåtas till andra verksamheter.

Ett genomförande av förstudien skulle ge verksamheten bättre patientflöden och ökat samarbete vilket ger goda förutsättningar för en ökad produktion av vård.

Medverkan

Representanter från Barn resp Vuxenhabiliteringen har varit delaktiga i framtagandet av beslutsunderlag och förstudie. Fackliga representanter är informerade om projektet.

5. GENOMFÖRANDE

Habiliteringen

Ombyggnad kan ske i 4 etapper.

Etapp 1 Byggnad 127

Evakuering inom By 124 och By 125.

Etapp 2 Byggnad 125 (Hela)

Evakuering inom By 124,126 och 127.

Etapp 3 Byggnad 124 Plan 10 och 11.

Evakuering inom By 124 plan 12, 126 och 127.

Etapp 4 Byggnad 124 Plan 12.

Evakuering ev. inom by 124 plan 10 och 11, 126 och 127.

Verksamheten nyttjar utöver befintliga byggnader, även By 126 som evakuering.

Provisorisk ventilation By 124 placeras på vind (plan 13) i By 124.

Övriga berörda verksamheter Capio och Psykiatri

Evakuering av omklädningsrum för CAPIO under ombyggnationen i By 125, kommer att ske inom bef. lokaler.

Flöden för CAPIO och Psyk inom By 124 och 125 kommer att justeras efter ombyggnaden, för att säkerställa tryggheten för Habiliteringens patienter. Kommunikationsvägarna till in och utlastning blir tydligare. Huvudsaklig kommunikation och transporter från Capio till bland annat omklädningsrum, in och utlastning, mm i Byggnad 125, kommer ske via plan 10. Transporter på plan 11 skall undvikas, eftersom det är Habiliteringens patientplan i By 124 och 125.

Tider

Genomförande tid för projektet är c:a 2,5 år från dess att beslut om genomförande tas.

Omflyttning av verksamheter är inkluderade i ovanstående tid.

6. BYGGNAD

Bygg

Byggnad 124 och 126 uppfördes ursprungligen under tidigt 1900-tal, och är två av sjukhusets äldsta hus. Byggnaderna är enligt riksantikvarien, B-klassade, vilket innebär att de innehar högt kulturintresse och bör skyddas i detaljplan och områdesplan. Inga stora yttre förändringar får göras. Byggnad 125 uppfördes senare, och omfattas ej av B-klassningen.

Det gör ej heller byggnad 127 som byggdes runt 1990.

Befintlig gemensam entré till Habiliteringen skall behållas. Den byggdes 1993 och är placerad mellan by 124 och 127. Entrén är svår att hitta idag på grund av mycket växtlighet och otydliga gångvägar från buss och parkering.

En översyn av markbehandlingen kommer att göras, där man tydliggör stråk och entré och håller ner växtligheten utanför. Befintlig markplanering med lekplats utformades med tanke på att det var öppen förskola i lokalerna.

Befintlig terrass i Byggnad 127 kommer att bli utrymningsväg och behöver nivåanpassas.

Man har valt att göra entréplanet, plan 11 till ett patient och mottagningsplan med gemensam reception. Barnmottagningen ligger i By124 och Vuxenhabiliteringen i byggnad 125. Detta innebär att Habiliteringens mottagningspatienter inte alls behöver gå in i byggnad 127. Besök till bassäng och gymnastiksal i by 127, sker även fortsättningsvis via huvudentrén, Vuxenadministration placeras på plan 10 i By 127. Barnadministration placeras på plan 12 i By 124.

Byggnad 124 är uppbyggd med murade väggar, och där görs inga större förändringar i planlösningen. Nya öppningar i bärande väggar växlas av med stålbalkar. Ytskiktsrenovering. Fönster, yttertak, utvändiga och invändiga dörrar samt ljusbrunnar behöver bytas i denna byggnad. Bef fläktrum på plan 13 behåller sitt nuvarande läge och storlek så det föranleder ej någon förstärkning av betongbjälklaget.

Byggnad 125 byggs plan 12 om till gemensamt personalutrymme. Här rivs en del väggar för att få en större öppenhet. Fönster, plåtyttertak, utvändiga och invändiga dörrar behöver bytas och ytskikten skall ses över.

I Byggnad 127 omfattas endast plan 10 delvis, genom ommålning.

Plan 11 (Gymnastik och bassäng) omfattas ej av ombyggnaden.

Byggnadernas exteriöra karaktär skall behållas.

Befintliga brandgränser anpassas vid ny rumsbildning.

Fuktproblem i källare, plan 10, åtgärdas genom att befintliga ljusbrunnar rives och ersätts med nya med öppen botten.

VVS-installationer

Byggnad 124 förses med nytt ventilationsaggregat. Don i rum byts från deplacerande ventilation till omblandandeventilation och kompletteras i erforderlig omfattning. Sanitetsutrustning byts ut i befintliga rum och erforderliga nya sanitetsutrustningar installeras. Värmesystem byts ut till nytt. Befintliga avlopp i plattan bibehålls men status utreds vidare i projekteringsfasen.

Nytt ventilationsaggregat samt värmesystem ansluts till styr- och övervakningsanläggning via nytt apparatskåp placerat i fläktrum på vindsvåning. Integration till överordnat system kommer att utföras.

Byggnad 125 förses med nytt ventilationssystem, befintligt ventilationsaggregat bibehålls. Sanitetsutrustning byts ut i befintliga rum och erforderliga nya sanitetsutrustningar installeras. Befintliga avlopp i plattan ersätts med nya i erforderlig omfattning. Värmesystem byts ut till nytt. Värmesystem ansluts till styr- och övervakningsanläggning via nytt apparatskåp, placerat i undercentral i plan 10. Integration av värmesystem samt nytt ventilationsaggregat till överordnat system kommer att utföras.

Byggnad 127 installationer anpassas nya rumsfunktioner. Erforderlig rivning av befintliga VVS-installationer utförs.

EI

Byggnadernas el- och telesystem är i stor utsträckning gamla och kommer huvudsakligen ersättas med nya installationer. Nya kanalisationsstråk utförs med kabelstege ovan undertak i korridorer och som fönsterbänkskanal i expeditioner/behandlingsrum. Kraft i form av el centraler, uttag och huvudledningar byts ut.

Belysningsarmaturer byts till LED armaturer och belysningsstyrningar enligt PTS installeras. Teletekniska system som datanät, patientsignal/kallelsesignal/upptagetanläggning, passagesystem och tidgivningssystem byts/anpassas.

Brand

I samband med ändringen anpassas brandskyddet så att ändrade delar uppfyller gällande myndighetskrav. Detta innebär att utrymningsförhållandena från plan 11 i både by 124 och 125 förbättras till den grad att personer med nedsatt rörelseförmåga kan utrymma utan assistans. En av utrymningsvägarna mynnar till en utrymningsplats där personer med rörelsenedsättning kan avvakta hjälp för vidare utrymning. Från en utrymningsplats finns möjlighet till tvåvägskommunikation med räddningstjänsten. Dörrar för utrymning från plan 11 i by 124 och by 125 förses med dörröppnarautomatik med säkerställd strömförsörjning. Plan 12 i by 124 och by 125 anpassas brandteknisk till verksamhetsklass 1 vilket innebär att personerna som vistas förväntas ha god lokalkännedom.

I by 127 byggs en ramp från terrassen utanför poolen. Att utrymning inte kunnat ske till säker plats (gata eller motsvarande) har varit en anmärkning räddningstjänsten påpekat under de senaste åren. I samband med ändringen vidtas således dessa åtgärder då marken ändå ska ändras och en bra integrering mellan ramp och utemiljö blir möjlig.

Skydd mot brandspridning mellan by 124 och by 127 förbättras till gällande kravnivå då skyddet befintligt är bristfälligt i dörrparti mot förbindelsegången som förbinder by 124 med by 127.

Miljömål

Energi och miljö

Region Hallands klimat och miljöpolicy samt riktlinjer för det interna klimat- och miljöarbetet ska efterföljas i projektet. Region Halland har som mål att energianvändningen ska minska 20 % mellan 2010-2020. Behovet av tillförd energi ska minimeras så mycket det är möjligt.

Vid val av teknik och utrustning ska hänsyn tas till regionens energimål och LCC-beräkning ska genomföras. Under projektering och produktion ska alla byggprodukter registreras i Sunda Hus Miljödata. För att undvika framtida fuktproblem ska projektering och produktion ske med hög fuktsäkerhet. Miljöinventering ska genomföras i byggnaden innan ombyggnation. I projekteringen ska miljöprogram – och plan med specifika energi- och miljömål tas fram.

Ytor

Berörda ytor

Byggnad 124,125,127

BTA

Plan 10	1177 m2
Plan 11	1068 m2
Plan 12	875 m2
Plan 13 (fläktrum)	207 m2

Tot 3 327 m2

Verksamhetsytor

Habiliteringen Byggnad 124,125,127

Plan 10	402 m2
Plan 11	716 m2
Plan 12	632 m2

BRA

Tot 1 750 m2

7. EKONOMI

Investeringar

Fastighetsinvestering	56,0 Mkr
Utrustningsinvesteringar	<u>3,1 Mkr</u>
Total investering:	59,1 Mkr

Utifrån ovan budget hyresberäknas kostnaderna enligt nedan fördelning:

Verksamhetsanpassningar (inkl. utrustning):	38,9 Mkr
Fastighetsinvesteringar:	20,2 Mkr

Nuvarande hyreskostnad för hyresgäst, by 124, 125, 127.

Hyreskostnad (bashyra)	3,17 Mkr/år
------------------------	-------------

Preliminär hyresberäkning för hyresgäst, by 124, 125, 127.

Förutsättningar:

Internhyresregler tillämpas.

Avskrivningstid: 25-40 år, Internränta: 1,5 %, baserat på 2018 års nivå

Ny bashyra:	3,80 Mkr/år
Hyrestillägg:	0,77 Mkr/år

Ekonomisk påverkan för kostnader baserat på utrustningsinvestering.

Förutsättningar:

Internhyresregler tillämpas.

Avskrivningstid: 25-40 år, Internränta: 1,5 %, baserat på 2018 års nivå

Kapitaltjänstkostnad:	0,85 Mkr/år
-----------------------	-------------

Regionfastigheter

Sara Jakobsson
Fastighetschef

Habiliteringen i Halland

Anders Westberg
Förvaltningschef ADH

BILAGOR

- Översikt
- Markskiss
- Planritningar Byggnad 124,125 plan 10 del 1
- Planritningar Byggnad 127 Plan 10 del 2
- Planritningar Byggnad 124, 125 Plan 11
- Planritningar Byggnad 124,125 Plan 12