



Regionkontoret  
Ekonomi  
Fastighetsförvaltare

## Regionstyrelsen

### **Återrapportering av förstudie gällande lokalanpassning/teknikinvestering på Habiliteringen, by 124, 125 och 127, Epidemisjukhuset 1 i Halmstad**

#### **Förslag till beslut**

Regionstyrelsen beslutar att

- anteckna förstudien till protokollet
- genomföra projektet under förutsättning att Driftnämnden Ambulans, diagnostik och hälsa godkänner föreslagen hyresökning
- remittera ärendet till Driftnämnden Ambulans, diagnostik och hälsa för ställningstagande om föreslagen hyresökning

#### **Sammanfattning**

Driftnämnden Regionservice fick i augusti 2018 i uppdrag av Regionstyrelsen att genomföra en förstudie gällande Habiliteringens lokalbehov kopplat till de underhålls/investeringsbehov som finns. Bakgrunden är det uppdrag som har kommit från ADH gällande behovet av att effektivisera ytorna samt flöden. Till detta så kopplas det omfattande investeringsbehov på de komponenter i fastigheten vars tekniska livslängd är slut, ex. tak, fönster, fasad och ventilationsaggregat. I projektet så kommer man också att iordningställa utemiljön för att exempelvis underlätta för de patienter som har svårt att orientera sig. För att lösa detta görs stråk till huvudentrén från parkering och busshållplatser. Även ett antal luftbehandlingsaggregat kommer att bytas ut för att förbättra innemiljön i lokalerna. Stor del av byggnadens el- och telesystem kommer att bytas ut. Även alla belysningsarmaturer kommer att bytas till mer energieffektiv LED-armaturer.

Förstudien har konstaterat att Alla i förstudien redovisade investeringsbehov kommer att behöva genomföras oavsett om fastighetsanpassningen genomförs eller inte om fortsatt verksamhet ska bedrivas i lokalerna

#### **Bakgrund**

Regionstyrelsen beslutade 2018-10-04 att ge Driftnämnden Regionservice i uppdrag att genomföra förstudie gällande Habiliteringen i Halmstad. Bakgrunden till detta beslut är att ADH har lämnat in en lokalbehovsanmälan gällande att lokalerna

behöver anpassas för att bättre flöden för personal och patienter och som en konsekvens av detta en bättre arbetsmiljö. För att habiliteringen ska kunna svara upp mot dagens behov, har verksamheten behov av att placera administration och mottagning på olika våningsplan i syfte att tydliggöra och förbättra både patient- samt personalflöden. Ett genomförande av föreslagna åtgärder ska ge verksamheten bättre patientflöden och ökat samarbete vilket ger goda förutsättningar för en ökad produktion av vård. Parallellt med detta har Regionfastigheter signalerat ett stort kunderhåll/investeringsbehov i fastigheten. Att utföra dessa åtgärder i samband med verksamhetsanpassningen är av både ekonomiska samt verksamhetsmässiga skäl lämpligt att utföra samtidigt. Fastighetsbehoven kommer att behöva utföras oavsett om verksamhetsanpassningarna utförs eller inte då det är väsentliga delar av fastigheten som behöver bytas ut då dess tekniska livslängd är slut. Här rör det sig om ex. fönster, tak, el, ventilationsaggregat etc.

Byggnadernas el- och telesystem är i stor utsträckning gamla och kommer huvudsakligen ersättas med nya installationer. Kraft i form av el centraler, uttag och huvudledning byts ut. Belysningsarmaturer byts till LED. Teletekniska system som datanät, patientsignal/kallelsesignal/upptagetanläggning, passagesystem och tidgivningssystem byts/anpassas.

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.

I samband med ändringarna inne i lokalerna så anpassas brandskyddet så att ändrade delar uppfyller gällande myndighetskrav. Detta innebär att utrymningsförhållandena från plan 11 i både by 124 och 125 förbättras så att personer med nedsatt rörelseförmåga kan utrymma utan assistans.

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. Detta är något som är viktigt att förhålla sig till i projektet. Planerad byggtid för hela projektet (från beslut till färdigställande) beräknas till 2,5 år. Om beslut tas kommer projektering att påbörjas i slutet av 2019 och byggstart beräknas ske december 2020. Planerad färdigställande av entreprenaden beräknas ske under hösten 2022. Hyresaktivering sker i anslutning till färdigställandet och kommer att påverka verksamheten under ett par månader 2022.



## **Ekonomiska konsekvenser av beslutet**

### **Investeringar**

Fastighetsinvestering:	56,0 Mkr
Utrustningsinvesteringar:	3,1 Mkr
<b>Totalt:</b>	<b>59,1 Mkr</b>

### **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 och 127:**

Hyreskostnad (bashyra):	3,17 Mkr
-------------------------	----------

### **Preliminär hyresberäkning för hyresgäst:**

Förutsättningar:

*Internhyresregler tillämpas.*

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

Ny bashyra/år:	3,80 Mkr
Hyrestillägg/år:	0,77 Mkr
<b>Total hyra/år:</b>	<b>4,57 Mkr</b>

Ambulans, diagnostik och hälsa har signalerat att med dagens budgetanslag kan de enbart bära 3/4 av den hyresökning som förslaget innebär.

## **Regionkontoret**

Jörgen Preuss  
Regiondirektör

### **Bilaga:**

FHK Förstudie HABILITERING 190415

### **Styrelsens/nämndens beslut delges**

Driftnämnden Ambulans, diagnostik och hälsa

