



Regionkontoret
Ekonomi
Dennis Andreasson
Fastighetsförvaltare

Regionstyrelsen

Återrapportering förstudie minnesmottagning Hallands sjukhus Varberg

Förslag till beslut

Regionstyrelsen beslutar att, under förutsättning Driftnämnden Psykiatri Halland ställer sig bakom hyresförändringen,

- ge regionfastigheter i uppdrag att genomföra fastighetsanpassningar enligt förslaget alternativ för lokalisering av minnesmottagningen på Hallands sjukhus Varberg till en kostnad om 7 300 000 kr. Investeringen tas av fastlagd investeringsram för 2020

Sammanfattning

2019 togs ett beslut i lokalresursplan (LRP) att genomföra en förstudie för en minnesmottagning på Halland sjukhus Varberg. I uppdraget utförde Regionfastigheter en analys av verksamhetens logistiksamband och en lämplig möjlig placering på sjukhuset i Varberg. Även en konsekvensanalys kring detta gjordes samt en kostnadsrelatering för driftförändring för ytan. Förstudien syftar även till att presentera olika förslag med olika lång nyttjandetid för verksamheten för att kunna erbjuda lokaler på kortare respektive längre sikt.

Förslagen för minnesmottagningen på Varbergs sjukhus var byggnad 299, del i höghusbyggnaden och nyproduktion. Regionfastigheter gjorde bedömningen att inget av de senare förslagen är hållbara.

Del i höghusbyggnaden har en begränsad livslängd mellan 5-10 år och kopplat till det är åtgärden inte att föredra innan Region Hallands lokalförsörjningsplan är framarbetad.

Förstudien resulterade i att byggnad 299 för minnesmottagningen är det bästa alternativet. Det kräver tidsmässigt en kortare åtgärdsinsats och ekonomiskt samt strategiskt är förslaget det mest hållbara. Dock resulterar detta i två konsekvensprojekt. Regionfastigheter lämnar sina lokaler i byggnad 351 till förmån för psykiatristaben och som i sin tur flyttar in i byggnad 711.

Verksamheternas omflyttningar resulterar i kostnad om 7,3 Mkr.

Bakgrund

Höghusbyggnaden uppfördes i slutet på 60-talet till början på 70-talet. Den beräknade livslängden på klimatskal och ytskikt bedöms vara 5-10 år. Status på betongstommen kommer att utredas i den fastighetsutvecklingsplan som nu påbörjats. Erfarenhetsmässigt så bedöms livslängden på stommen vara längre än ytterligare 20 år.

Om del av höghuset iordningställs så kommer den tekniska livslängden att kunna förlängas till något men ventilationssystem och andra tekniska installationer kommer inte att kunna garanteras utan en omfattande renovering av hela byggnaden. Kostnadsuppskattningen för iordningställandet av ett våningsplan i höghuset är baserat på tidigare genomförda projekt. Kostnad 12 mkr.

För en nyproduktion för minnesmottagningen så är tanken att det skulle byggas en enplansbyggnad med enkelkorridor. Utformningen skulle vara i enighet med övriga byggnader på Varbergs sjukhus där byggnaderna är uppbyggda i 7.20 moduler. Någon eventuell placering har denna förstudie inte tagit hänsyn till men beräkningen är framtagen med hänsyn på att el- och tele-installationer, vatten, avlopp, värme och kyla kan anslutas mot befintliga system som finns på Varbergs sjukhus. Kostnad 30 mkr.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Fastighetsinvestering 3,3 Mkr

Lokalanpassning: 2 Mkr

Konsekvensprojekt: 1,9 Mkr

Total Investering: 7,3 Mkr

Preliminär hyresberäkning:

Förutsättningar: *Internhyresregler tillämpas. Avskrivningstid: 5 år, 10 år.*

Internränta: 1,5%, baserat på 2020 års nivå.

Kapitalkostnad hyrestillägg (299) 5år 324 100 kr/år

Kapitalkostnad hyrestillägg konsekvensprojekt 10år
(711,351) 173 000 kr/år

Hyreskostnad i nuvarande lokaler by.299 för Psykiatrin: 279 241 Kr/år

Ny hyreskostnad efter beslut 477 322 Kr/år

Hyreskostnad i nuvarande lokaler by.351 för Regionfastigheter 403 719 Kr/år

Ny hyreskostnad by.711 efter beslut: 353 000 Kr/år

Regionkontoret

Jörgen Preuss
Regiondirektör

Bilagor

Bilaga Förstudie minnesmottagningen

Bilaga 1 Byggnad 351

Bilaga 2 Nytt projektkontor

Styrelsens/nämndens beslut delges

-

