



Bilaga 2 Hallands sjukhus Varberg

Nytt projektkontor

Januari 2020

Halland sjukhus Varberg

Minnesmottagningen

Förstudie 2020

HALLAND SJUKHUS VARBERG	2
MINNESMOTTAGNINGEN	2
FÖRSTUDIE 2019	2
1. SAMMANFATTNING	3
2. BAKGRUND	3
3. VERKSAMHETSFÖRÄNDRINGAR	3
4. BYGGNAD	3
4.1 Bygg	3
4.1.1 Nuläge.....	3
4.1.2 Omfattning renovering.....	3
4.2 VVS	4
4.2.1 Nuläge.....	4
4.2.2 Omfattning renovering.....	4
4.3 El	4
5. MILJÖMÅL	4
6. YTOR	5
7. TIDPLAN	5
8. EKONOMI D UNDERLAG FRÅN	5
Investeringar.....	5
Preliminär hyresberäkning.....	5
Hyres- och driftskostnader i nuvarande lokaler.....	5

BILAGOR

- Kalkyl
- Befintlig Planritning
- Planritning nytt utförande

1. SAMMANFATTNING

För att inrymma minnesmottagningen alternativt tillskapa annan disponibel yta kan Regionfastigheters projektkontor som idag är placerat i byggnad 351 flytta till del av byggnad 711. Ytan har tidigare använts som projektkontor före dagens placering.

2. BAKGRUND

De lokaler som idag disponeras av RFA är i gott skick med mycket plast för interna medarbetare och konsulter. I dagsläget sitter både Regionfastigheter egen personal och konsulter med ramavtal med Region Halland i gena kontor med gott om plats. Lokalen inhyser även ett större konferensrum med plats för upp till 25 personer och ett mindre konferensrum med plats för upp till 10 personer. Även personalutrymmen som personalrum, vilrum och toalett finns.

3. VERKSAMHETSFÖRÄNDRINGAR

De nya lokalerna kommer att kräva viss beteendeändring hos personalen som arbetar där. De egna kontoren kommer att ersättas med ett gemensamt öppet landskap. Ett av mötesrummen kommer att bli betydligt mindre än det mindre mötesrummet som finns i 351.

4. BYGGNAD

4.1 Bygg

Iordningställande av del av byggnad 711 plan 11. Tilläggsisolering eller fönsterbyte är inte medtaget i denna bilaga och är inte heller med i den kalkyl som är framtagen.

4.1.1 Nuläge

Byggnaden 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.

De dimensionerande byggnadsdelarna för byggnadens livslängd planerar att bytas ut för att uppnå en betydligt längre livslängd än dagen 5-10. Ytskikt är i mycket slitna och i stort behov av upprustning.

I denna förstudie inte hänsyn tagits till förstärkning av befintliga glaspartier för utökad bullerskydd då behovet av detta inte är utrett i detta skede. Hänsyn har inte heller tagits för skydd mot solintrålning i fönsterpartier mot öster. Vidare utredning föreslås under projektering.

4.1.2 Omfattning renovering

Föreslagna åtgärder syftar till att lyfta byggnadsdelen i sin helhet. Ny rumsindelning enligt bifogad planskiss där bland annat ytterligare mötesrums tillskapas genom flytt av ventilationsaggregat, nya Golvmattor, ommålning väggar, nytt undertak. Utbyte personalkök, iordningställande toaletter.

4.2 VVS

4.2.1 Nuläge

Installationer gällande ventilation, vatten, avlopp och värme är från när sjukhuset byggdes och i stort behov av renovering. Samtliga VVS systems livslängd är snart slut och för att uppnå en förlängning krävs omfattande åtgärder.

4.2.2 Omfattning renovering

Ventilationsaggregaten är i original utförande och är placerade på plan 11 i byggnaden. Den tekniska livslängden bedöms vara kort är inte energieffektiva. Två nya ventilationsaggregat installeras med värmeväxlare varav det ena förser kontorsytan som denna bilaga avser och det andra förser övriga delar av huset. Ny placering på dessa aggregat placeras utanför den yta som avses i denna bilaga, detta för att skapa mer yta för administration. Ventilationssystem utbyts i sin helhet för att få en energieffektiv byggnad.

För att tillskapa mer yta föreslås att de två olika ventilationsaggregat som är placerade inom området på plan 11 flyttas utanför kunna skapa en god miljö för konferensrummen så placeras ett mindre lokalt ventilationsaggregat.

Ventilationsaggregatet förses med central värme/kyla för att kunna rumsanpassa inomhusmiljön.

Avloppssystem byts ut i sin helhet.

Vattensystem byts ut i sin helhet inne i den del som denna bilaga avser.

Värmesystem behålls och justeras.

4.3 El

4.3.1 Nuläge

Installationer gällande el är från när sjukhuset byggdes och i stort behov av renovering. Samtliga EL systems livslängd är slut och är i stort behov av byte.

4.3.2 Omfattning renovering

El-centraler, Belysning, Tele/Data-system är i original utförande och är placerade inom byggnaden. Den tekniska livslängden bedöms vara slut och behöver bytas i sin helhet inom ombyggnadsytan. Undantag är utrustning för Brandlarmanläggningen som försörjer Sjukhuset i sin helhet.

Nya el-centraler för både prioriterad samt oprioriterad kraft installeras. Inom ombyggnadsytor monteras nya kabelstegar ovan u-tak från el-centraler och tele/datastativ och ut till arbetsplatser eller likvärdig via fönsterbänkskanaler.

Ny infälld belysning i korridorer och gångstråk som styrs via rörelsevakter. Ovan arbetsplatser pendlas belysning styrda via dragströmställare. I Konferensrum/Personalrum installeras dimbar belysning. Övriga utrymmen tänds belysningen via närvarovakter inbyggda i armaturerna. Uttag kraft och data installeras i omfattning enligt PTS.

Heltäckande brandlarm installeras.

5. Miljömål

Byggprodukter ska loggas i SundaHus under projektering och produktion.

6. Ytor

Byggnad 711	BRA
Plan 11	246 m ²

7. Tidplan

Genomförande tid för projektet är c:a 9 månader från dess att beslut om genomförande tas. Efter att beslut är taget startar projektering för att följas av en byggstart i Mars 2020 och lokalerna kan sedan tas i drift vid årsskiftet 2020-2021.

8. EKONOMI

Investeringar

By.711 projektkontor

Fastighetsinvestering	3,3 Mkr
Lokalanpassning	1,9 Mkr
Total investering:	5,2 Mkr

Kapitalkostnad fastighetsinvestering avskrivningstid 25 och 35 år.

- Tekniska installationer avskrivning i 25 år. 137 813 kr/år
Efter 25 års avskrivning är resterande 70 154 kr/år.

Preliminär hyresberäkning lokalanpassning

Förutsättningar:

Internhyresregler tillämpas.

Avskrivningstid: 25år och 35år, internränta: 1,5%, baserat på 2020 års nivå

Kapitalkostnad hyrestillägg (Psykiatrin)	93 700 kr/år i 15år
Bashyra (RFA)	353 800 kr/år

Hyreskostnader i nuvarande lokaler

Hyreskostnad (RFA) by.351	403 719 kr/år
---------------------------	---------------

Regionfastigheter

Sara Jacobsson
Fastighetschef