

Regionkontoret
Ekonomi
Marcus Vennersten
Fastighetsförvaltare

Beslutsförslag

Datum	Diarienummer
2021-05-10	RS191307

Regionstyrelsen

Återrapportering av reviderad förstudie gällande verksamhetsanpassningar på Habiliteringen, Berghem, Epidemisjukhuset 1, Halmstad

Förslag till beslut

Regionstyrelsen beslutar att

- Godkänna reviderad förstudie gällande verksamhetsanpassningar/teknikinvestering för habiliteringen i Halmstad daterad januari 2021.
- Ge Regionfastigheter i uppdrag att genomföra föreslagen verksamhetsanpassning/teknikinvestering till en investering av 41 Mkr. Investering är upptagen i mål- och budget för 2022 samt 2023

Sammanfattning

Regionstyrelsen beslutade 2018-10-04 att ge Driftnämnden Regionservice i uppdrag att genomföra förstudie gällande habiliteringen i Halmstad. Bakgrunden till förstudien är en lokalbehovsanmälan från ADH gällande behovet av att förbättra arbetsmiljön för personal och patienter på habiliteringen i Halmstad. Föreslagna åtgärder ska också skapa bättre och effektivare personal- samt patientflöden, vilket i förlängningen ska skapa ökad produktion av vård. Regionfastigheter ser också stora investeringsbehov i fastigheten såsom byte av ex. fönster, tak ventilationsaggregat etc.

Förstudien avrapporterades i Regionstyrelsen i februari 2020. Framtaget förslag innebär en hyresökning för verksamheten med ca 1,4 mkr/år. Driftnämnden för ambulans, diagnostik och hälsa anger i beslut från mars 2020 att den hyresökning som framtaget förslag innebär anses vara för hög för verksamheten att bära. I samma skrivelse framgår att verksamheten kan bära en hyresökning med max 700 tkr/år. Som en följd av detta gav SGFI

projektgruppen i uppdrag att revidera genomförd förstudie så att hyresökningen blir max 700 tkr/år. Projektgruppen avrapporterade den reviderade förstudien i SGFI i februari 2021. Framtaget förslag innebär att verksamheten effektiviserar sina ytor vilket gör att de kan lämna ca 500 m² av de ytor som de hyr idag. Årlig hyresökning är i den reviderade förstudien beräknad till ca 490 tkr/år vilket håller sig inom den ökning som verksamheten kan anse sig bära.

Efter beslut om genomförande bedöms tid för färdigställande till ca 2,5 år.



Bakgrund

Regionstyrelsen beslutade 2018-10-04 att ge Driftsnämnden Regionservice i uppdrag att genomföra förstudie gällande Habiliteringen i Halmstad. Bakgrunden till beslutet är att ADH har lämnat in en lokalbehovsanmälan gällande att lokalerna behöver anpassas för att bättre flöden för personal och patienter vilket ska ge 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.

Förstudien avrapporterades i Regionstyrelsen 2020-02-05. Framtaget förslag innebär en hyresökning för verksamheten med ca 1,4 mkr/år. Regionstyrelsen beslutade att remittera ärendet till Driftnämnden Ambulans, diagnostik och hälsa för ställningstagande om föreslagen hyresökning. Regionstyrelsen beslutade också att projektet ska genomföras under förutsättning att driftnämnden godkänner hyresökningen. Driftnämnden för Ambulans, diagnostik och hälsa har enligt skrivelse daterad 2020-03-31 konstaterat att föreslagen hyra ökar från dagens 3,17 mkr/år till bedömt cirka 4,6 mkr/år är för hög. Verksamheten har möjlighet att effektivisera med motsvarande en ökning med max 0,7 mkr/år.

Styrgrupp för fastighetsinvesteringar (SGFI) gav i juni 2020 arbetsgruppen i uppdrag att revidera framtagen förstudie så att hyresökningen blir max 0,7 mkr/år utifrån dagens hyra. Den reviderade förstudien presenterades och godkändes i lokalgrupp ADH den 2021-02-04. Reviderad förstudie innebär att habiliteringen effektiviserar sin verksamhet och kan då lämna by 125 och då endast bedriva verksamhet i by 124 och 127. Detta innebär att verksamheten minskar sina ytor med ca 500 m². Framtaget förslag innebär en hyresökning med cirka 490 tkr/år, detta innebär att framtaget förslag håller sig inom ramen för den ökning som verksamheten har möjlighet att bära.

Byggnad 124 uppfördes ursprungligen under tidigt 1900- tal, och är ett av sjukhusets äldsta hus. Byggnaden är enligt riksantikvarien, B-klassad, vilket innebär att den 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 under våren 2021. Byggstart beräknas då ske under hösten 2022. Planerad färdigställande av entreprenaden beräknas ske i slutet av 2023. Hyresaktivering sker i anslutning till färdigställande och kommer att påverka verksamheten med start 2024.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Ursprunglig förstudie:

- Total investering exkl.utr: **56,0 Mkr**
- Utrustning: **3,1 Mkr**
- Befintlig bashyra: **3,17 Mkr/år**
- Ökning bashyra: **0,63 Mkr/år**
- Hyrestillägg: **0,77 Mkr/år**
- **Total hyra: 4,57 Mkr/år**

Reviderad förstudie:

- Total investering exkl. utr: **41,0 Mkr**
- Utrustning: **3,4 Mkr**
- Befintlig bashyra: **3,17 Mkr/år**
- Bashyra (exkl. by 125): **Ca 2,6 Mkr**
- Ökning bashyra: **0,48 Mkr/år**
- Hyrestillägg: **0,58 Mkr/år**
- Bedömd hyresökning i reviderad förstudie: **0,5 Mkr/år**
- **Total hyra: 3,66 Mkr/år**

Regionkontoret

Jörgen Preuss
Regiondirektör

Per Karlsson
Ekonomidirektör

Bilaga:

FHK Förstudie Habiliteringen, januari 2021

Styrelsens/nämndens beslut delges

Driftnämnden Ambulans, diagnostik och hälsa
Driftnämnden Psykiatri Halland