

Regionkontoret
Ekonomi
Thina Holmgren
Fastighetsförvaltare

Beslutsförslag

Datum	Diarienummer
2021-05-27	RS200848

Regionstyrelsen**Beslutsförslag Återrapportering Förstudie
Vårdcentralen Hertig Knut****Förslag till beslut**

Regionstyrelsen beslutar att

- Godkänna framtagna förstudie
- Ge Regionfastigheter i uppdrag att teckna avtal för ny lokal enligt förstudierapport under förutsättning att Driftnämnden Närsjukvården ställer sig bakom hyresökningen

Sammanfattning

Regionfastigheter fick i uppdrag av Regionstyrelsen 26 augusti 2020 att beskriva hur en modern vårdcentral med komplett utbud enligt modellbeskrivning för Vårdval Halland bör se ut och hur stor ytbehovet ska vara.

I förstudien framkommer ett tydligt behov av nya lokaler. Nya lokaler möjliggör en betydligt förbättrad säkerhet och tillgänglighet för personal och besökare i lokalerna och bidrar till en attraktiv arbetsmiljö.

Ombyggnad av befintlig lokal har utretts och är inte möjlig på grund av byggnadens begränsningar i yta, olika byggnadshöjder mellan huskroppar och låga bjälklagshöjder på plan 2. Yta finns inte för att få en sammanhängande vårdverksamhet på ett våningsplan. En vårdverksamhet där patientmottagning är placerad på två våningsplan på detta sätt är mycket ineffektiv.

Att flytta från befintlig lokal är fördelaktigt både för verksamhet och ur ett kostnadsperspektiv då evakueringslokal ej behövs.

Förstudien påpekar vikten av att placera verksamhetens vård på samma plan och om möjligt i markplan med tanke på fysisk tillgänglighet, entré för infekterade och för ambulanstransporter och godshantering.

Den optimala placeringen i staden är centralt med närhet till centrumets övriga utbud och service vilket innebär att läget bör vara oförändrat, det vill säga i Halmstads stadskärna. Den centrala placeringen är avgörande med tanke på vårdcentralens patienter och med hänsyn till stadens framtida utveckling.

En jämförelse mellan dagens hyresnivå och en bedömd hyresnivå för ny lokal innebär en hyresökning för Närsjukvården Halland om ca 600 000kr/år. Hyresökningen beror på att lokalytan ökas för att få en fungerande vårdcentral som uppfyller dagens krav för vårdhygien, säkerhet, tillgänglighet och flöden.

Bakgrund

Sedan verksamheten startade i slutet av 70-talet har patientunderlaget ökat stadigt. Verksamheten började som distriktsläkar- och distriktssköterskemottagning i de lokaler som fortfarande används på plan två. Första anpassningen av lokalerna gjordes i slutet av 80-talet men mottagningen blev snart trångbodd igen. Verksamheten kunde utökas 2008 då det frigjordes yta på entréplanet och lokalanpassning gjordes för reception, rehab, psykologer och barnavårdcentral. Vårdcentralen fick då ett samlat komplett utbud enligt modellbeskrivning Vårdval Halland.

Då lokalbehovet varit stort under en tid beslutade Regionstyrelsen 2020 att ge Regionfastigheter i uppdrag att arbeta fram en förstudie i syfte att beskriva hur en modern vårdcentral med komplett utbud enligt modellbeskrivning för Vårdval Halland bör se ut och hur stor ytbehovet är.

Hertig Knut strävar efter att arbeta teambaserat sedan många år men lokalernas utformning och brister innebär svårigheter i att möjliggöra arbetssättet. En grundförutsättning för arbetssättet är effektiva vårdflöden vilket begränsas av lokalernas utformning med bland annat patientarbete på två våningsplan.

Förstudien visar att ett antal funktioner saknas idag helt och några fungerar ofullständigt. På grund av bristen på utrymme har det gjorts provisoriska anpassningar för att kunna lösa några av de viktigaste behoven. Sammantaget innebär detta att lokalerna inte är utformade för dagens moderna vård med de

riktlinjer, föreskrifter och lagkrav som förväntas att uppfyllas i en modern vårdcentral. Ytmässigt innebär detta att vårdcentralen bör ha ca 2000 m².

Övervägande

Utifrån förstudiens resultat föreslås nu Hertig Knuts Vårdcentral att omlokaliseras till en ny lokal med något större yta för att skapa förutsättningar för en mer effektiv och modern vårdcentral.

Detta innebär att Regionfastigheter får i uppdrag att teckna nytt hyresavtal i detta syfte.

Konsekvensbeskrivning

Om Regionfastigheter får i uppdrag att teckna hyresavtal blir Region Hallands Upphandling involverad i projektet samt resurser från Regionfastigheter, Medicinsk Teknik Halland och Vårdcentralen Hertig Knut.

Nuvarande hyresavtal med villkor måste sägas upp för omförhandling senast september 2021.

Ny lokal måste identifieras och nytt hyresavtal tecknas. Hyresavtalet kommer därefter lyftas i Regionstyrelsen Arbetsutskott för godkännande.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Hyresavtal kan upprättas med en Fastighetsägare till en fast hyresnivå och marknadshyra. Anpassningarna för Vårdcentralen är upphandlingspliktiga enligt Lagen om Offentlig Upphandling. Investeringen, som Fastighetsägaren står för, blir då en del av hyran och regleras i hyresavtalet.

Kostnader för utrustning har inte analyserats i denna förstudie.

Nuvarande hyreskostnad, yta 1 554 m²	3 100 000 kr/år
El och fastighetsskatt ca	300 000 kr/år
Total uppskattad hyreskostnad år 2021	3 400 000 kr/år
Nya lokaler, yta ca 2 000 m²	3 800 000 kr/år
Bedömd marknadshyra år 2021 ca 1 900kr/m ²	
El och fastighetsskatt ca	200 000 kr/år
Total uppskattad ny hyra år 2021	4 000 000 kr/år

Regionkontoret

Jörgen Preuss
Regiondirektör

Per Karlsson
Ekonomidirektör

Bilaga:

Förstudierapport

Styrelsens/nämndens beslut delges

Driftnämnden Närsjukvården
Regionfastigheter Ekonomi