

## Fastighetsägande och -utveckling – Strategi

<b>Titel:</b> Fastighetsägande och -utveckling	<b>Dokumentkategori:</b> Strategi	<b>Omfattning:</b>
<b>Dokumentägare:</b>	<b>Dokumentansvarig:</b>	<b>Beslutsinstans:</b> Regionfullmäktige
<b>Diarienummer:</b>		<b>Datum för översyn:</b>

**Innehåll**

1.	Syfte och omfattning .....	2
2.	Ansvar inom ramen för förvaltandet av fastigheter .....	2
3.	Vägledande principer för fastighetsförvaltandet.....	3
4.	Vägledande princip för verksamheternas utnyttjande av lokaler .....	3
5.	Fastighetsägande och hyra.....	3
5.1.	Vårdbyggnader.....	3
5.2.	Folkhögskolor .....	4
5.3.	Administrativa lokaler .....	4
5.4.	Anskaffande av lokaler .....	4
5.5.	Avyttring och rivning .....	4
5.6.	Tillhandahållande av lokaler.....	4
6.	Utveckling av fastigheterna .....	5
6.1.	Fastighetsunderhåll .....	5
6.2.	Framtidsbygget.....	5
6.3.	Annan fastighetsutveckling.....	5
7.	Försörjning av teknik och service.....	5
8.	Kommunikation och implementering .....	5
9.	Medverkande och granskare .....	5
10.	Referenser .....	6

---

## **1. Syfte och omfattning**

Regionens fastigheter är en av regionens strategiskt mest värdefulla ekonomiska resurser, eftersom den inte bara representerar ett ekonomiskt värde utan även är en grundförutsättning för att verksamheten ska kunna bedrivas. Förvaltandet ska ske med utgångspunkten i att värdet av fastigheterna under dess livslängd ska förbli minst det samma, undantaget tillfälliga konjunkturförändringar.

Region Gävleborg ska genom sitt fastighetsförvaltande säkerställa att alla regionens verksamheter över tid har ändamålsenliga och kostnadseffektiva fastigheter och lokaler, med en god nivå av service som bidrar till att verksamheten kan fokusera på sin kärnverksamhet. Detta kommer till uttryck i regionens fastighetspolicy.

Fastighetsstrategin lägger fast övergripande och långsiktigt förutsägbara, transparenta och hållbara principer för regionens fastighetsinnehav, i syfte att minimera ekonomiska risker, minska miljöpåverkan, öka robustheten samt möjliggöra att regionens fastighetskapital förvaltas långsiktigt effektivt.

## **2. Ansvar inom ramen för förvaltandet av fastigheter**

Regionstyrelsen ansvarar för förvaltningen av regionens fastigheter och övriga lokaler.

Inom ramen för förvaltningen av fastigheter ska säkerställas att det finns etablerade och väl fungerande forum för att fånga upp verksamheternas behov, samordna beslutsprocesser och säkerställa rätt resultat.

### 3. Vägledande principer för fastighetsförvaltandet

I förvaltningen av fastigheter ska följande principer vara vägledande:

1. Fastigheterna ska förvaltas med god kostnadseffektivitet och framförhållning. I förvaltandet ska finnas ett tydligt livscykelperspektiv med utgångspunkten att byggnaderna under så lång tid som möjligt ska ha ett bestående ekonomiskt och verksamhetsmässigt värde. Den tekniska livslängden vad gäller komponenter och infrastruktur i byggnader är olika, vilket behöver tas hänsyn till i ett proaktivt underhållsarbete. Hänsyn behöver också tas till den funktionella livslängden, det vill säga hur väl byggnaden motsvarar verksamhetens behov vad gäller planlösning, logistik, vårdflöden, standard och digitalisering.
2. I fastigheterna ska säkerställas en adekvat nivå av säkerhet samt robust infrastruktur och försörjning av materiel och service. Fastigheterna ska så långt möjligt vara anpassade för det oväntade, vilket inkluderar olika typer av kris och krig.
3. Lokalerna ska vara ändamålsenliga, tillgängliga och hållbara med god arbetsmiljö, energieffektiva lokallösningar och miljövänliga material och inventarier.
4. Lokalanvändandet ska optimeras i syfte att inte använda större yta än vad som behövs.
5. Vid planering av verksamhetslokalernas utformning ska delaktighet av verksamheterna prioriteras.

### 4. Vägledande princip för verksamheternas utnyttjande av lokaler

Alla nämnder och bolag ansvarar för att nyttja regionens gemensamma lokaler så effektivt som möjligt. Samlokalisering ska eftersträvas av olika verksamheter där det är lämpligt.

### 5. Fastighetsägande och hyra

Regionen ska som huvudregel äga de fastigheter där nyttan av att äga på lång sikt överväger andra intressen, t.ex. ekonomisk risk. Det kan exempelvis vara lokaler för verksamheter som kräver en hög grad av specialanpassning eller för att regionen ska stå rustad för kriser och krig.

#### 5.1. Vårdbyggnader

Region Gävleborg ska äga samtliga strategiskt viktiga byggnader på sjukhusområdena vilket också innefattar att vi ska äga byggnaderna på våra fastigheter.

Regionen kan med fördel hyra in de lokaler där regionen bedriver primärvård och annan mottagningsverksamhet. Motiven för inhyrning är att regionen då har bättre förutsättningar att vara flexibla, sett till yta och läge, och att den typen av lokaler sällan behöver anpassas mer än

i begränsad omfattning för verksamhetens behov och därmed blir det också ekonomiskt gynnsamt vilket ska eftersträvas.

## 5.2. Folkhögskolor

Regionen bör äga de fastigheter och lokaler som ligger samlade på specifika områden och som används för att bedriva folkhögskoleverksamhet. Regionen har ett långsiktigt ansvar för denna verksamhet och det finns behov av att lokalerna är anpassade för verksamhetens särskilda förutsättning på ett sätt som innebär kapitalförlust vid omställning till annan verksamhet.

## 5.3. Administrativa lokaler

Administrativ verksamhet ska i första hand inrymmas där plats medges i fastigheter som regionen äger. I övrigt ska regionen, om det är ekonomiskt mest gynnsamt, hyra lokaler för administrativ verksamhet.

Det finns lokaler som behövs för verksamhet av särskild art, t.ex. arkiv, logistik och teknisk infrastruktur, vilka kräver stora anpassningar eller som förutsätter ett långsiktigt engagemang för kostnadseffektivitet, och vilka regionen kan överväga att äga.

## 5.4. Anskaffande av lokaler

Region Gävleborg kan hyra lokaler för egen verksamhet om:

- Regionen inte har möjlighet att tillgodose ett lokalbehov i de egna fastigheterna
- Det är långsiktigt kostnadseffektivt fördelaktigt att hyra i stället för att äga själv
- Inhyrningen avser att tillgodose ett tillfälligt lokalbehov

Region Gävleborg ska endast om det finns särskilda skäl hyra in lokaler som därefter hyrs ut i andra hand.

När regionen ska tillgodose ett tillfälligt lokalbehov genom att hyra en lokal får hyrestiden inte överstiga tre år. Om det finns särskilda skäl får hyrestiden förlängas med som längst tre år i taget.

## 5.5. Avyttring och rivning

De fastigheter som regionen inte behöver äga långsiktigt bör avyttras. Vid verksamhetsavveckling eller avyttring av en fastighet och/eller lokal bör en risk- och konsekvensanalys tas fram.

När kostnaden för att behålla en fastighet överstiger värdet av att behålla den, och det saknas möjlighet att avyttra den på annat sätt, ska förutsättningarna för att riva fastigheten utredas.

## 5.6. Tillhandahållande av lokaler

Region Gävleborg bör endast tillhandahålla lokaler till interna verksamheter och till leverantörer av tjänster som regionen har avtal med.

## 6. Utveckling av fastigheterna

### 6.1. Fastighetsunderhåll

Kontinuerligt underhåll av regionens fastigheter är en viktig förutsättning för fastigheternas ekonomiska och verksamhetsmässiga värde. Utveckling av fastigheterna genom om-, ny- och tillbyggnad måste balanseras mot behovet av underhåll.

### 6.2. Framtidsbygget

Region Gävleborg har sedan 2014 arbetat med att skapa vårdmiljöer för framtiden med syfte att utveckla Gävle och Hudiksvalls sjukhus för framtida behov genom om- och nybyggnationer. Ett övergripande mål med byggprogrammet Framtidsbygget är att leverera moderna, hållbara och kostnadseffektiva lokaler som stödjer hälso- och sjukvårdens bärande principer: god och säker vård, attraktiv arbetsplats, optimerad logistik samt verksamhetsutveckling. Programmålet är att, utifrån beslutade direktiv och krav, leverera ändamålsenliga lokaler för Gävle och Hudiksvalls sjukhus.

Framtidsbygget är Region Gävleborgs primära strategi för att skapa moderna och effektiva lokaler för hälso- och sjukvården i Gävleborgs län.

### 6.3. Annan fastighetsutveckling

Regionens fastighetsbestånd ska utvecklas genom om-, till- och nybyggnad för att säkerställa att lokalerna är ändamålsenliga för verksamheterna som inryms i dem. Vid utvecklingen ska det göras aktiva val gällande tekniska, ekonomiska och hälsofrämjande lösningar, med fokus på fastigheternas minskade miljöpåverkan, ökad robusthet, redundans och energioptimering.

## 7. Försörjning av teknik och service

För att regionens lokaler ska fungera på ett ändamålsenligt sätt förutsätts att de fungerar i samklang med den tekniska infrastrukturen, exempelvis ventilation, el och vatten, och servicefunktionaliteter, exempelvis försörjning av läkemedel och sjukvårdsmateriel, livsmedel, transporter och lokalvård. Fastighetsförvaltning och planering för försörjning och service måste ske samordnat för att fungera robust, hållbart och kostnadseffektivt.

## 8. Kommunikation och implementering

Efter fastställande kommer information publiceras på intranätet Plexus och på externwebben regiongavleborg.se.

## 9. Medverkande och granskare

Strategin har beslutats i regionfullmäktige. Dessförinnan har den beretts i Fastighets-, teknik och miljökommittén, inom Fastighetsförvaltningen och i koncernledningen.

## 10. Referenser

Dokumentnamn	Plats