

## Tjänsteskrivelse - Bygghandling - Nytt logistikcenter, hus 05, Hudiksvalls sjukhus

### Förslag till beslut

Fastighets-, teknik- och miljöutskottet föreslår regionfullmäktige att besluta

1. bevilja 15 000 tkr för framtagande av systemhandlingar och bygghandlingar avseende nya lokaler för transportservice, hus 05, Hudiksvalls sjukhus.
2. framtagandet av systemhandlingar och bygghandlingar beslutas 2024 utanför ramen för övriga byggnadsinvesteringar.
3. uppdra åt regiondirektören att i samverkan med verksamheten och enligt i detta dokument angiven tidplan genomföra arbetet med bygghandlingar enligt detta dokument.
4. resultatet av bygghandlingsskedet utgör underlag för senare beslut avseende genomförande av investering.

### Sammanfattning

Nuvarande logistik- och serviceorganisation utgår från lokaler i hus 02, 05 och hus 10. Lokalerna är slitna och alltför små, och brister i arbetsmiljön föreligger. Det saknas vidare förutsättningar för att uppfylla ett antal lagkrav kopplade till bl a avfallshantering.

Ur ett helhetsperspektiv för sjukhusområdet behöver de nya logistiklokalerna vara färdigställda innan arbetet med planerat nytt vårdblock kan påbörjas, då grävarbeten, kulvertanslutningar och byggtrafik annars blir alltför omfattande och medför alltför stora risker för både projektens genomförande och för den ordinarie, pågående verksamheten på sjukhusområdet.

Programarbete har utförts för nya logistiklokaler i hus 05, i syfte att utröna omfattning, form och yta som krävs för att tillgodose och uppfylla rådande krav och behov för att verksamheten ska kunna genomföras enligt uppställda krav. Därefter har en entreprenadvalsanalys genomförts, i syfte att säkerställa planeringsförutsättningar och förväntningar inklusive tid för genomförande, ekonomi och kvalitet.

Nästa steg utgörs av framtagande av systemhandlingar och bygghandlingar, i syfte erhålla ett kalkylerbart underlag för en byggnadsinvestering. Om det i ett senare skede fattas beslut att genomföra investeringen i nytt logistikcenter kommer utgiften för system och bygghandlingar att ingå i den. Om det i senare skede

beslutas att inte genomföra investeringen i nytt logistikcenter så är utgiften för system och bygghandlingar utan värde och behöver i sin helhet kostnadsföras på innevarande år.

Genomförandet av projektet sker inom ett arbetsområde med svår bygglogistik, vilket ställer stora krav på både byggherre och entreprenör att förebygga störningar på verksamheten.

## Ärendet

Nuvarande logistik- och serviceorganisation utgår från lokaler i hus 02, 05 och hus 10. Lokalerna är slitna och alltför små, och brister i arbetsmiljön föreligger. Det saknas vidare förutsättningar för att uppfylla ett antal lagkrav kopplade till bl a avfallshantering.

I takt med att omfattande ombyggnationer påbörjats på sjukhusområdet, har logistikfunktioner som tidigare utgick från olika byggnader på sjukhusområdet, planerats att utföras från en gemensam punkt; ett logistikcenter. Sjukhusets framtida försörjningsflöden bygger därmed på att ett nytt, utvecklat logistikcenter byggs.

## Nytt logistikcenter

I det nya logistikcentret kommer personal att utgå från samma byggnad, i stället för att, som idag, utgå från tre olika byggnader.

Även de större behållare/containers som idag finns utspridda på sjukhusområdet kommer att flyttas till det nya logistikcentret, vilket ger nya och mer effektiva flöden, samt förutsättningar för demontering och sortering enligt nya regelverk.

Logistik och service kommer att ta över intern distribution av små syrgasflaskor (utförs idag av extern part), och därmed flytta förrådet av dessa från hus 03 till logistikcentret. Detta kräver särskilda förutsättningar i lokalerna där flaskorna förvaras, men innebär lägre kostnader, jämfört med externt utförande av tjänsten.

## Nyttoeffekter vid genomförande

När arbetsmoment kan flyttas mellan arbetsteamerna på ett mer effektivt sätt, t ex att varuförsörjningen kan köra ut sina egna vagnar, godsmottagare kan demontera avfall mellan inkommande bilar, kan kostnaderna minska med motsvarande 2 årsarbetare.

Efter genomförd ombyggnation kommer större behållare/containers att kunna inrymmas, istället för många små, vilket medför färre transporter och färre hyrda små behållare/containers. Detta bidrar till lägre kostnader för behållare/containers. Besparingarna ovan erbjuder organisationen möjlighet att sänka sina kostnader, alternativt öka möjligheter att avlasta hälso- och sjukvården med uppgifter.

## Konsekvenser vid uteblivet genomförande

Ur ett helhetsperspektiv för sjukhusområdet behöver de nya logistiklokalerna vara färdigställda innan arbetet med planerat nytt vårdblock kan påbörjas, då

grävarbeten, kulvertanslutningar och byggtrafik annars blir alltför omfattande och medför alltför stora risker för både projektens genomförande och för den ordinarie, pågående verksamheten på sjukhusområdet.

Om nya logistiklokaler inte färdigställs innan Q1 2026, kommer kostnaderna för logistik och service tvärtom att öka med 2-3 egna personalresurser (jämfört med idag) att krävas för att kunna hantera bland annat fler interna transporter. Även kostnaderna för externa avfallstransporter beräknas öka, då dessa måste förtätas (ökningen uppskattas till 25%), och utgör även en ökad miljöbelastning.

Under genomförandet av det nya vårdblocket (hus 23) kommer tillgången till ytor att vara begränsad runt hus 23, vilket leder till att bland annat avfallshantering måste spridas ut på den redan begränsade ytan som finns på sjukhusområdet. Detta kommer ytterligare utökningar av personal för att klara de ökade antalen transporter till/från olika provisoriska placeringar, och det kommer att krävas tätare hämtningar av avfall från sjukhuset.

### **Genomfört programarbete**

Programarbete har utförts i syfte att utröna omfattning, form och yta som krävs för att tillgodose och uppfylla rådande lagkrav och behov för att verksamheten ska kunna genomföras och utvecklas enligt uppställda krav. Under programarbete har man kommit fram till vilken omfattning, form och ytterligare yta som krävs för att tillgodose och uppfylla dagens krav för verksamheterna. Lokalerna ska inrymma godsmottagning med tillhörande bi-tytor, utrymmen för avfallshantering med fraktioner enligt lagkrav och regionens miljökrav, posthantering, personalutrymmen samt utrymmen för uppställning, etc.

I samband med programarbetet har även detaljplanen för sjukhusområdet ändrats för att möjliggöra en nybyggnation av en ny logistikbyggnad, samt rivning av det gamla gravkapellet. En dagvattenutredning har gjorts efter krav från Hudiksvalls kommun, i syfte att få en tydlig redovisning på hur dagvatten och eventuella föroreningar tas om hand på sjukhusområdet. Även bullerutredning har genomförts, och kommunen har därmed fått sina utredningskrav tillgodosedda.

### **Entreprenadvalsanalys**

En entreprenadvalsanalys genomförts, i syfte att säkerställa planeringsförutsättningar och förväntningar, inklusive tid för genomförande samt ekonomi och kvalitet. Genomförandet av projektet sker inom ett arbetsområde med svår bygglogistik, vilket ställer stora krav på både byggherre och entreprenör att förebygga störningar på verksamheten.

Entreprenadvalsanalysen har resulterat i en rekommendation att upphandla en totalentreprenad i samverkan. En sådan entreprenad utgår från samverkan mellan beställare och entreprenör mot gemensamma mål, med fokus på effektiv framdrift. Entreprenörens tidiga medverkan ger goda produktionsförutsättningar, vilket har stor betydelse för ett arbetsområde med svår bygglogistik. Tidig medverkan är

också optimal för att skapa förutsättningar för att minimera verksamhetspåverkan och kostnadskonsekvenser vid sena förändringar.

I och med entreprenadvalet kommer framtagande av systemhandlingar att och bygghandlingar att slås samman, i stället för att bygghandlingar tas fram som en del av ett senare beslutat byggprojekt. Efter färdigställande av bygghandlingar finns grunden för kalkylarbete och förfrågningsunderlag, följt av ett underlag för genomförandebeslut. Ur ett ekonomiskt perspektiv innebär detta beslut att kostnader för bygghandlingar tas tidigare i beslutsprocessen, i stället för att ingår i själva genomförandebeslutet av projektet. Den uppskattade totala kalkylen är dock densamma.

### **Tidplan för genomförande av programarbete**

Arbetet med system- och bygghandlingar planeras genomföras efter beslut, under Q2 – Q3 2024.

### **Konstnärlig miljögestaltning**

Projektledaren ansvarar för att involvera avdelningen Kultur Gävleborg, för att i samverkan med projektledning ta fram underlag för konstnärlig miljögestaltning. Detta underlag ska komplettera det slutliga beslutsunderlaget för genomförande av investeringen.

### **Kostnader och finansiering**

Utgiften för arbetet med systemhandlingar och bygghandlingar bedöms uppgå till 15 000 tkr.

Utgiften för kommande genomförandebeslut av investeringen skall beräknas enligt framtagna bygghandlingar och kalkylunderlag, och ingå i beslutsunderlaget för genomförande av investering.

Om det i ett senare skede fattas beslut att genomföra investeringen i ett nytt logistikcenter kommer utgiften för system- och bygghandlingar att ingå i den. Den totala investeringsutgiften som även innefattar tidigare programarbete, kommer att medföra kapitaltjänstkostnader i form av avskrivningar och internränta som genom en ökad hyreskostnad minskar kärnverksamheternas resterande budgetutrymme. De årliga avskrivningarna till följd av investeringen har en genomsnittlig avskrivningstid uppgående till 32 år och uppgår år 1-10 till 469 tkr för att sedan sjunka successivt.

Internräntan beräknas utifrån det bokförda värdet och uppgår för räkenskapsår 2024 till 2,5%.

Under 2024-2026 kommer ökade byggnadsinvesteringar att kräva extern finansiering i form av extern upplåning alternativt avyttring av finansiella

placeringar. Alla ökade utgifter kommer därmed att innebära en extern räntekostnad alternativt minskad avkastning på finansiella placeringar.

Byggnation av logistiklokaler beräknas för nuvarande uppgå till ytterligare 55 000 tkr till 75 000 tkr vilket ger en total investeringsutgift om 80 000 tkr +/- 10 000 tkr. Om beslut för genomförande av byggnation i ett nytt logistikcenter uteblir så är den nedlagda investeringsutgiften från system och bygghandlingar utan värde och kostnaden behöver i sin helhet belasta innevarande år.

Investering i byggnation genererar även den avskrivningar och internränta vilka kommer att påverka internhyran. De årliga avskrivningarna till följd av en uppskattad total investeringsutgift om 80 000 tkr har en genomsnittlig avskrivningstid uppgående till 32 år och uppgår år 1-10 till 2 500 tkr för att sedan sjunka successivt.

Investeringsbudgeten för övriga fastighetsinvesteringar är satt till ett belopp som innebär att avskrivningskostnaderna för det befintliga fastighetsbeståndet hålls relativt oförändrade. För att effektivt kunna styra och följa upp detta utgår regionen från vilka beslut som fattas och inte när utgiften till slut belastar böckerna. Investeringsbeslutet ianspråktar stora delar av det beslutsmandat som finns för övriga fastighetsinvesteringar för 2024. För att inte förhindra att nödvändiga fastighetsåtgärder kan vidtas löpande kommer utrymmet i beslutsmandaten för kommande år i stället minskas med en fjärdedel vardera. Därmed bibehålls avsedd effekt att inte öka avskrivningskostnaderna över tid, och därmed inte heller öka internhyran på grund av ytterligare avskrivningar.

### Konsekvensbeskrivningar

Utan bygghandlingar saknas förutsättningar för framtagande av ett kalkylerbart underlag, vilket innebär att beslutsunderlag för en byggnadsinvestering inte håller tillräcklig kvalitet, med risk för att genomförandebeslut inte kan fattas.

### Expedieras till

Regionråd  
Ordförande Fastighets-, teknik- och miljöutskottet

Bengt Persson  
Fastighetsdirektör

Helena Ribacke  
Handläggare