

Tjänsteskrivelse - Lokalåtgärder - Andersbergs HC, Gävle

Förslag till beslut

Regionfullmäktige föreslås besluta följande

1. Upphäva av regionfullmäktige tidigare beviljad investering (2023-03-30 §73) avseende ombyggnationer av Andersbergs Hälsocentral, Gävle.
2. Medge en ny investering på 17 600 tkr avseende lokalåtgärder vid Andersbergs Hälsocentral, Gävle.
3. Investeringen beslutas 2024 inom ramen för övriga byggnadsinvesteringar.

Sammanfattning

En översyn av fastighetens behov och verksamhetens behov genomfördes 2022, och ett programarbete genomfördes och resulterade i programhandlingar, vilka låg till grund för kalkylering av ombyggnationer ur både fastighetsperspektiv och verksamhetsperspektiv, samt installation av solcellsanläggning på byggnadens tak. Genomförandebeslut på totalt 19 500 tkr (inklusive solcellsanläggning 700 tkr) fattades av regionfullmäktige i mars 2023 (RS 2022/2846).

Efter marknadsutsättning av ombyggnationerna har framkommit att kostnaderna för ombyggnationerna överstiger beslutet. För att inte överskrida det beslutade beloppet har fastighetsförvaltningen och hälso- och sjukvårdsförvaltningen gemensamt arbetat igenom ursprungliga behovsanalyser, och gemensamt prioriterat nya förutsättningar som ligger till grund för ett reviderat ärende.

Ärendet

Andersbergs Hälsocentral i Gävle har ett stort behov av lokalåtgärder för att tillgodose verksamhetens behov av ändamålsenliga lokaler som bättre stödjer flöden och funktioner, krav på städbarhet/hygien, tillgänglighet och arbetsmiljö. Det föreligger även ett stort behov av nya fastighetstekniska installationer, med perspektiv på fastighetens tekniska livscykel, i form av värme- och ventilationssystem, el (belysning), kallelsesystem och renovering av ytskikt.

Efter marknadsutsättning av ombyggnationerna har framkommit att kostnaderna för ombyggnationerna överstiger det belopp som ingick i det av regionfullmäktige fattade beslutet på totalt 18 800 tkr (exklusive solcellsanläggning). Anledningen till denna diskrepans tillskrivs den instabilitet och de brister som råder på marknaden, som en konsekvens av pandemin och av kriget i Ukraina. Detta har förvärrats under den tid som gått från framtagande av kalkyler till genomförande av beslut, och överstiger kalkylerade poster för oförutsett.

För att inte riskera överskrida den av regionfullmäktige beslutade budgeten för det ursprungliga ärendet har fastighetsförvaltningen och hälso- och sjukvårdsförvaltningen gemensamt arbetat igenom ursprungliga behovsanalyser, och gemensamt prioriterat nya förutsättningar som ligger till grund för detta reviderade ärende.

I detta reviderade ärende har prioriterats de allra mest nödvändiga tekniska installationer som krävs för en tillräckligt god arbetsmiljö.

I detta reviderade ärende ingår utbyte av ventilationsaggregat och fastighetens värme-, vatten-, och sanitetsanläggning. Vissa ytskikt åtgärdas i lab och skölj.

Alternativa lösningar som utretts

Alternativa lösningar har utretts, där endast delar av fastighetens tekniska installationer åtgärdas. Byggnadens ålder och dess äldre (samtidiga) installationer kräver dock ett helhetsgrepp för att möjliggöra de lokalåtgärder som verksamheten kräver för att uppfylla de krav som ställs. Nya tekniska installationer bedöms även vara nödvändiga ur ett fastighetsägarperspektiv, för att bibehålla fastighetens funktion och värde.

Verksamhetens behov omfattar dels brister i arbetsmiljön, i form av undermålig värme och ventilation, och dels behov av ändamålsenliga lokaler som bättre stödjer flöden och funktioner, krav på städbarhet/hygien, tillgänglighet och arbetsmiljö. De prioriteringar som gjorts bedöms komma verksamhetens arbets- och patientmiljö till godo, men att de lokalförändringar som är kopplade till rumsfunktioner och flöden får anstå, tills vidare.

Konstnärlig miljögestaltning

Enligt beslut i Landstingsfullmäktige 2011/698 är inriktningen att 1 % av den totala byggkostnaden vid om-, till- och nybyggnation ska avsättas för konstnärlig miljögestaltning. Syftet är att skapa en stimulerande och humanistisk miljö för patienter, deltagare, personal och andra brukare.

Detta ärende avser framför allt avser tekniska installationer, och omfattar inte ytskiktsreoveringar eller ombyggnationer av lokaler hälsocentralen där personal och patienter vistas. Därför föreslås att medel för konstnärlig miljögestaltning avsätts motsvarande 0,5% av investeringen, vilket motsvarar 88 tkr. För arbetet med konstnärlig miljögestaltning ansvarar avdelningen Kultur Gävleborg i samarbete med verksamhet och projektledning.

Tidplan för genomförandearbetet

Genomförande efter beslut har uppskattats till Q2 2024 till och med Q3 2025.

Kostnader och finansiering

Investeringen beräknas totalt uppgå till 17 600 tkr.

Investeringen finansieras inom ramen för övriga byggnadsinvesteringar.

Gemensamma resurser fastighet

Sida 3 av 4

Investeringsutgiften ligger inom ramen för vad regionen klarar utan höjda avskrivningar på sikt. Räntan kan dock komma att höjas och därmed öka hyreskostnaden för kärnverksamheten och därmed minska deras resterande budgetutrymme.

Ekonomi

Investeringen beräknas uppgå till 17 600 tkr.

Avskrivningstid 15 år.

Den årliga avskrivning- och driftkostnaden inklusive ränta beräknas uppgå till 1 600 tkr.

Kapitaltjänstkostnaderna ska finansieras i Fastighetsavdelningens driftbudget. Avskrivningarna redovisas som externa kostnader medan räntorna redovisas som interna kostnader. Fastighetsavdelningen ska i budget för år 2025 tag hänsyn till ökade driftkostnader på grund av kapitaltjänstkostnaderna. Kapitaltjänstkostnader för resterande år läggs in i Fastighetsavdelningens framtida driftbudgetar.

Konsekvensbeskrivningar*Patientsäkerhet*

Förbättrad värme och ventilation bidrar till en bättre miljö för patienter och medarbetare som i nuläget upplever problem med temperaturer och för låg luftomsättning.

Vårdhygien

Ombyggnad av skölj och utbyte av ventilationsaggregat och fastighetens värme-, vatten- och sanitetsanläggning bidrar till förbättrade förutsättningar för verksamheten att upprätthålla god vårdhygien. Städbarheten i lokalerna har dock fortsatt brister pga uttjänta ytskikt.

Barn- och ungdomar

Se patientsäkerhet.

Hälsa

Dålig cirkulation på befintlig tilluft gör att medarbetare mår dåligt och upplever svårigheter att genomföra sitt arbete på ett patientsäkert sätt. Risk finns för ohälsa hos medarbetare.

Miljö

Energikostnaden för lokalen beräknas vara oförändrad även efter installation av nytt ventilationsaggregat, trots att det nya aggregatet har kyld till-luft, vilket ger en ökad energiförbrukning.

Arbetsmiljö

Den undermåliga ventilationen ger upphov till trötthet, huvudvärk och illamående hos medarbetare, och nuvarande värmesystem förmår inte värma upp lokalerna tillräckligt.

Gemensamma resurser fastighet

Sida 4 av 4

Drift och förvaltning

Byggnadens eftersatta underhåll resulterar i att VVS-installationer frekvent drabbas av driftstopp i form av stopp i avloppen och läckande värmesystem, som kräver och felavhjälpande åtgärder.

Byggnaden har uppnått den ålder då det är dags att byta ut de vitala delarna, därför har utredningar kring VVS gjorts som bekräftar behovet av att byta ut ventilationsaggregat, delar av avloppssystem och värmesystem och därmed uppnå större driftsäkerhet. I ett helhetsperspektiv skulle föreslagna insatser resultera i en driftsäker och mer energieffektiv byggnad.

Expedieras till

Regionstyrelsen
Regionfullmäktige

Bengt Persson
Fastighetsdirektör