

# Fastighetsinvesteringar 2019- Personalboende i Gällivare

Dnr 03477-2019

## Förslag till beslut

Regionstyrelsen fattar följande beslut:

1. Fastighetsinvesteringen för ombyggnad av nytt personalboende vid Gällivare sjukhus på 8,1 mnkr godkänns.
2. Medel tas från beslutad ram för fastighetsinvesteringar 2019 genom omprioriteringar samt tidigare beslutad projektering 2018 om 0,6 mnkr.

## Sammanfattning

Beslut om projektering och anbudsinfordran för personalboendet togs av Regiondirektören den 25 september 2018 vilket är genomfört.

I den av Regionstyrelsen fastställda fastighetsstrategin ingår uppdraget att effektivt utnyttja befintliga lokaler och sänka regionens kostnader. Förslaget innebär minskade kostnader för köpta hotellnätter samt en bättre användning av Gällivare sjukhus och förbättrar möjligheten att erbjuda personalboende i Gällivare.

Anbudsinfordran avseende ombyggnationen för nytt personalboende innefattande sju rum vid Gällivare sjukhus har genomförts. Det medför en fastighetsinvestering om 8,1 mnkr. Investeringen ger en ökad årlig fastighetskostnad som ger en ökad internhyra för Facility Management inom division Service (FM) som i sin tur hyr ut personalboendena till regionens verksamheter.

## Ärendet

I Regionstyrelsens plan 2019 har 124,5 mnkr beslutats som investeringsram för fastighetsinvesteringar. Kvar av investeringsram för fastighetsinvesteringar för år 2019 är <sup>1</sup>14 mnkr efter överflyttning av 67 mnkr till investeringsram 2020 (enligt Finansplan 2020-2022).

Styrelsen har direkt eller via delegation tidigare beslutat och fördelat fastighetsinvesteringar för <sup>1</sup>44 mnkr för år 2019. Vid beslut om nedanstående förslag har styrelsen beslutat om investeringar för 52,1 mnkr. Beslutade medel för investeringen frigörs genom omprioriteringar inom befintlig ram samt tidigare beslutad projektering 2018 om 0,6 mnkr. Investeringsmedel för byte av yttertak på Björkskatan är budgeterat i 2020 års investeringsram. Genom

<sup>1</sup> Dessa belopp förutsätter att ärendet med diarienummer 03318-2019 Takbyte på Björkskatan HC blir av, om det inte blir godkänt så måste beloppen räknas om.

denna omprioritering frigörs således investeringsmedel för eventuella andra behov under år 2020.

Ram i budget för investeringar i fastigheter för 2019	124,5 mnkr	Varav:					
		Fastighet	Konstnärlig gestaltning	Statsbidrag	Verksamhetsinventarier och utrustning		Driftkostnad
<b>Objekt</b>		<i>Belastar investeringsram</i>	<i>Belastar investeringsram</i>	<i>Belastar investeringsram</i>	<i>Disponeras i byggtentreprenaden</i>	<i>Belastar verksamhetens investeringsram</i>	<i>Belastar verksamhetens driftbudget</i>
Ombyggnad för nytt personalboende vid Gällivare sjukhus	8,1 mnkr	8 mnkr	0,08 mnkr		0 mnkr	0,3 mnkr	0,X mnkr
<b>Tidigare beslutat 2019 års ram</b>	<b>44 mnkr</b>						
<b>Tidigare beslutad projektering 2018 års ram</b>	<b>-0,6 mnkr</b>						
<b>Överfört till 2020 års investeringsram</b>	<b>67 mnkr</b>						
<b>Kvar av ram efter beslut</b>	<b><sup>3</sup>6 mnkr</b>						

## Bakgrund

Regionfastigheter har tillsammans med sjukvårdens verksamheter i Gällivare samt representanter för Facility Management inom division Service (FM) analyserat behovet samt de fördelar som finns med att utföra en ombyggnation för att skapa ett nytt personalboende på del av våningsplan 7 i C-huset på Gällivare sjukhus. Befintlig verksamhet på berört våningsplan är i dagsläget Dialysen som upptar en mindre del av ytan. Sjukvårdens verksamheter ser inget behov i närtid av de vakanta ytor som är tänkta att tas i anspråk.

Regionen har i dagsläget följande alternativ till personalboenden:

<sup>3</sup> Kvar av ram förutsätter att ärendet Takbytet på Björkskatans HC diarienummer 03318-2019 blir av, om detta ärende inte blir beslutat så måste tabellen räknas om.

Personalboenden	Lgh/ boenderum	Belägg- nings- grad 2019	Belägg- nings- grad 2018	Belägg- nings- grad 2017	Kommentar
Nya boendet, Källgatan, avsett för längre tids boende	28	72 % (jan-sept)	80%	-	Korttidsboende 1-7 dagar, som det idag delvis nyttjas till, kom- mer att hänvisas till andra alternativ
Lägenheter på stan	28 (varav 20 hyres- rätter)	74 % (jan-sept)	83%	80%	Lägenhetsinnehavet kan initialt minskas med minst 3 lägenheter
Patienthotellet	5 av totalt 20	40% (belägg- ning 2019 tom sept.)	42% (ibland fullbe- lagt)	42% (ibland fullbe- lagt)	De 5 rummen, som idag nyttjas, kommer att göras tillgängliga för patienter som har förtur
Tandvårdshuset	4 (+1) rum	Full- belagt periodvis	202 nät- ter (full- belagt mars- maj)	162 nät- ter (full- belagt mars- maj)	Hyrs helt av Division Länssjukvård. Används i första hand av bl.a. förlossning och öron.
Paradiset	4 (+1) rum	fullbelagt	fullbelagt	fullbelagt	Hyrs helt av Division Länssjukvård Används till stor del av anestesi och operation.
Hotell			800-850 hotellnät- ter		Ca 1100 kr/natt ger kostnad i verksamheten på 0,9 mnkr

Behovet av personalboende är svårt att tillgodose i dagsläget och behovet bedöms öka i närtid. FM, inom division Service ska se över sina rutiner gällande bokningar i personalboendet i vilket kommer innebära att korttidsboende (1-7 dagar) hänvisas till andra alternativ. Detta för att få en effektivare användning av befintliga personalboenden.

Det befintliga patienthotellet kommer att utöka tillgängligheten för patienter med 5 rum som i dagsläget används för personalboende. FM har även aviserat att elever på sjuksköterskeutbildningen kommer att fördubblas efter 2019 vilket innebär ytterligare behov av personalboende. Dessutom råder det brist på hotellrum i Gällivare med anledning av den samhällsomvandling som

pågår och kommer att fortgå ett antal år. Region Norrbottens verksamheter köper i dagsläget 800-850 hotellnätter/år till en kostnad av 0,9 mnkr/år.

Ombyggnationen omfattar ca 360m<sup>2</sup> vakanta ytor där befintlig rumsindelning till stora delar kan behållas. Ombyggnationen innebär en möjlighet att använda lokalytan till ett personalboende på del av plan 7. Boendet skulle omfatta sju rum med egen wc/dusch, ett gemensamt kök/sällskapsrum, tvättstuga samt en bastu och relaxdel. FM blir huvudman för verksamheten och hyr ytorna. Projektering och anbudsinfordran för personalboendet är genomförd under 2019.

### Tidplan

Efter investeringsbeslut beräknas personalboendet vara färdigställt under tredje kvartalet 2020 med inflyttning före årsskiftet.

### Ekonomiska konsekvenser:

Minskning av köpta hotellnätter	Antal nätter	Kost- nad/natt	Årlig kostnad mnkr
Nettoökning av egna uthyrningsbara bostäder ger minskade kostnader för hotellnätter. Beräknat på en 50 procentig minskning av antalet hotellnätter.	400	1 100 kr	-0,4
Uppsägning av tre inhyrda lägenheter			-0,3
<b>Summa minskade kostnader</b>			<b>-0,7</b>

Ombyggnation, mnkr		Kostnad år 1	Årlig kostnad
Investering	8,1		
Kostnad för inredning o utrustning		0,3	
Årlig kapitalkostnad (20 år)		0,5	0,5
Årlig drift o skötsel		0,1	0,1
<b>Summa kostnader ombyggnation</b>		<b>0,9</b>	<b>0,6</b>

<b>Summa ekonomiska konsekvenser</b>	<b>mnkr</b>
Minskat antal hotellnätter och inhyrda lägenheter	- 0,7
Ökade fastighetskostnader	0,6
<b>Årlig minskad nettokostnad</b>	<b>-0,1</b>

Region Norrbottens verksamheter köper i dagsläget 800-850 hotellnätter/år á 1100 kr i Gällivare till en kostnad av 0,9mnkr/år. En utökning med sju rum i egna lokaler kan ge utrymme att reducera dessa kostnader med 0,4 mnkr/år. Dessutom kan tre lägenheter som hyrs externt sägas upp till en minskad kostnad på 0,3 mnkr. För att minska antalet hotellnätter krävs tydliga rutiner och tydlig styrning.

Kostnad för byggnationerna för personalboendet bedöms efter anbudsinförd-  
ran till 8 mnkr och konstnärlig gestaltning tillkommer med 0,08 mnkr. En  
kostnad på ca 0,3 mnkr för inredning och utrustning tillkommer år 1. Om-  
byggnationer finansieras inom Division Service befintliga investeringsme-  
del. Kostnad för inredning och utrustning finansieras inom division Service  
driftbudget.

Ombyggnationerna medför en ökad kapitalkostnad av ca 0,5 mnkr/år och  
drift och skötsel av lokalerna med 0,1 mnkr. De ökade årliga kostnader på  
0,6 mnkr för personalboendet innebär ökad hyra för division Service som  
sedan hyr ut rum till regionens verksamheter som i sin tur kan hyra färre  
externa hotellnätter.

Internhyran till berörd verksamhet kommer även belastas med nuvarande  
grundkostnad för Gällivare sjukhus vilket inte utgör en tillkommande kost-  
nad för regionen.

Effekterna av föreslagen åtgärd följs upp med förändring av kostnader för  
köpta hotellnätter och externt inhyrda lägenheter samt beläggningsgraden på  
regionens egna boenden/patienthotell.

### **Risakanalys:**

Den ekonomiska risk som finns i projektet är hänförlig till osäkerheten i  
byggnadens beskaffenhet vilket kan innebära att kalkylerade oförutsedda  
kostnader överskrivs. Vidare förutsätts att antalet hotellnätter reduceras i  
bedömd omfattning.

### **Protokollsutdrag skickas till:**

Ekonomi- och planeringsdirektör  
Divisionschef Service