

Fastighetsinvesteringar Primärvården Boden

Dnr 05166-2018

Förslag till beslut

Regionstyrelsen fattar följande beslut:

1. Fastighetsinvesteringar för ombyggnad av Björknäs hälsocentral, i samband med sammanslagning med Erikslunds hälsocentral, godkänns.
2. Den totala investeringen bedöms uppgå till 14,14 mnkr. Medel tas från beslutad ram för fastighetsinvesteringar 2019 genom omprioriteringar.

Yttrande

Det är viktigt att identifierade fastighetstekniska brister vilka är arbetsmiljörelaterade åtgärdas i samband med ombyggnationer i hälsocentralerna.

Sammanfattning

Beslut togs i Regionstyrelsen den 1 mars 2017 § 59 samt den 27 mars 2017 § 84 att hälsocentralerna Erikslund och Björknäs i Boden skulle slås ihop och lokaliseras i nuvarande Björknäs hälsocentral. För att möjliggöra det skulle blodcentralen, flyktingmedicinska enheten och ljusbehandlingen omlokaliseras till lediga lokaler vid Garnis rehab. Beslutet var också att köpa Sandens hälsocentral och utöka ytan med den del som tidigare använts som förskola. Nödvändiga ombyggnationer skulle göras på Björknäs hälsocentral, Garnis rehab och Sandens hälsocentral. Total investering bedömdes till 22 mnkr.

Efter försäljningen av Garnisfastigheter AB till Bodens kommun i september 2018 var lokalerna på Garnis rehab inte längre tillgängliga. Köpet av Sandens hälsocentral genomfördes under hösten 2018.

Regionstyrelsen informerades den 3 oktober 2018 om att tidigare beslutade omlokaliseringar inte går att genomföra. Regionstyrelsen beslutade då i § 166 att godkänna nya lokalförändringar som innebär att flyktingmedicinska enheten och ljusbehandlingen blir kvar på Björknäs hälsocentral och att blodcentralen lokaliseras i en tillbyggnad till Sandens hälsocentral. Total investering bedömdes till 32 mnkr vilket är en fördyrning jämfört med tidigare beslut med 10 mnkr. Fördyringen består av tillbyggnationen på Sandens hälsocentral med 5 mnkr samt 5 mnkr beroende på att omfattningen av ombyggnationerna vid hälsocentralerna inte var helt utredd vid tidigare bedömning. Det beslutades också att en översyn av parkeringar skulle göras.

Därefter har kostnaderna för komplettering av yttre miljö och parkeringar bedömts till 1,5 mnkr.

Efter anbudsinfordran beräknas ombyggnationerna på Björknäs hälsocentral medföra en fastighetsinvestering om 14,14 mnkr. Investeringen ger en högre

årlig fastighetskostnad om 0,9 mnkr för Björknäs hälsocentral vilket kompenseras av minskad extern förhyrning av Erikslunds hälsocentral och minskad förhyrning av externa lokaler, totalt ca 1,7 mnkr. De ökade lokalkostnaderna finansieras inom berörda verksamheters ramar.

Blodcentralens permanenta lokalisering utreds och föreslås i externa lokaler alternativt mobil lösning, vidare kommer en ny uppställningsplats för mammografibussen att krävas då nuvarande uppställningsplats på Garnis-området kommer tas i anspråk av Bodens kommun. Att investeringen för blodcentralen utgår medför att en omprojektering och förnyad upphandling för Sandens hälsocentral krävs.

Genomförandet av föreslagna lokalförändringar innebär att regionen får väl sammanhållna verksamheter i ändamålsenliga lokaler inom Bodenområdet.

Sammanslagningen av hälsocentralerna ger samordningsvinster och underlättar hälsocentralernas arbete med att klara sitt ekonomiska uppdrag och nå en ekonomi i balans.

Ärendet

I Regionstyrelsens plan för 2019 har 124,5 mnkr beslutats som investeringsram för fastigheter. Kvar av investeringsram för fastighetsinvesteringar för år 2019 är alltså 110,3 mnkr.

Styrelsen har direkt eller via delegation tidigare beslutat och fördelat fastighetsinvesteringar för 0 mnkr, för år 2019. Vid beslut om nedanstående förslag har styrelsen beslutat om investeringar för 14,14 mnkr. Beslutade medel för investeringen frigörs genom omprioriteringar inom befintlig ram.

Bakgrund

Beslut togs i Regionstyrelsen den 1 mars 2017 § 59 samt den 27 mars 2017 § 84 att hälsocentralerna Erikslund och Björknäs i Boden skulle slås ihop och lokaliseras i nuvarande Björknäs hälsocentral. För att möjliggöra det skulle blodcentralen, flyktingmedicinska enheten och ljusbehandlingen omlokaliseras till lediga lokaler vid Garnis rehab. Beslutet var också att köpa Sandens hälsocentral och utöka ytan med den del som tidigare använts som förskola. Nödvändiga ombyggnationer skulle göras på Björknäs hälsocentral, Garnis rehab och Sandens hälsocentral.

Efter försäljningen av Garnisfastigheter AB till Bodens kommun i september 2018 var lokalerna på Garnis rehab inte längre tillgängliga. Köpet av Sandens hälsocentral genomfördes under hösten 2018.

Regionstyrelsen informerades den 3 oktober 2018 om att tidigare beslutade omlokaliseringar inte går att genomföra. Regionstyrelsen beslutade då i § 166 att godkänna nya lokalförändringar som innebär att flyktingmedicinska enheten och ljusbehandlingen blir kvar på Björknäs hälsocentral och att blodcentralen lokaliseras i en tillbyggnad till Sandens hälsocentral samt att en översyn av parkeringar ska göras.

Blodcentralens permanenta lokalisering utreds och föreslås i externa lokaler alternativt mobil lösning.

De tre hälsocentralerna inklusive flyktingmedicin, ljusbehandling och blodcentral disponerar idag ca 5 200 m². Efter förslagna åtgärder kommer Björknäs hälsocentral att disponera ca 2500 m².

Behovet för Sandens hälsocentral bedöms till ca 1600 m². Antalet listade patienter på hälsocentralerna har legat relativt stabilt de senaste åren med ca 11 500 listade på Sanden och ca 16 300 listade på Björknäs och Erikslund.

Upphandlingen för Sandens hälsocentral avbryts och projekteras om med en ny anbudsinfordran som tar hänsyn till de nya förutsättningarna. I det ingår att avveckla baracker och anpassa bland annat reception, väntrum och läkemedelsrum i etapp 2. Etapp 2 projekteras separat med planerat genomförande efter färdigställande av etapp 1.

Arbetsmiljörelaterade åtgärder

Identifierade fastighetstekniska brister vilka är arbetsmiljörelaterade åtgärdas i samband med ombyggnationer i hälsocentralerna.

Tidplan

Efter investeringsbeslut bedöms Björknäs vara färdigställd under fjärde kvartalet 2019 med inflyttning under 1:a kvartalet 2020.

Blodcentralens nuvarande lokaler är logistiskt de första som anpassas på Björknäs hälsocentral för att kunna åstadkomma en ombyggnation i etapper med tillhörande omflyttningar under pågående verksamhet. Blodcentralen lokaliseras tillfälligt i inhyrda lokaler under ombyggnadstiden.

Hysesavtalet för Erikslunds hälsocentral sägs upp i mars 2019, det löper ut 2019-12-31 med 9 månaders uppsägningstid, kortare förlängning förhandlas med fastighetsägaren.

Sandens hälsocentral bedöms vara färdigställd andra kvartalet 2020 efter omprojektering och ny upphandling.

Ekonomiska konsekvenser

I beslut från den 1 mars 2017 § 59 samt 27 mars 2017 § 84 bedömdes kostnaderna för ombyggnad samt lokalanpassningar till totalt 22,3 mnkr. Varav Björknäs hälsocentral 11,5 mnkr, Garnis 3,5 mnkr och Sandens hälsocentral till 7,3 mnkr.

Den 3 oktober 2018 § 166 beslutades att flyktingmedicinska enheten och ljusbehandlingen blir kvar på Björknäs hälsocentral och att blodcentralen lokaliseras i en tillbyggnad till Sandens hälsocentral. Kostnaderna för ombyggnad samt lokalanpassningar av Björknäs hälsocentral bedömdes till 15 mnkr och Sandens hälsocentral till 12 mnkr. Tillbyggnad till Sandens hälsocentral för blodcentralen bedömdes till 5 mnkr, totalt 32 mnkr vilket är en fördyrning med 10 mnkr jämfört med tidigare beslut. Därefter har kostnaderna för investering i parkering och yttre miljö bedömts till 1,5 mnkr.

Efter anbudsinfordran beräknas ombyggnationerna på Björknäs hälsocentral totalt medföra en kostnad på ca 18 mnkr. Denna kostnad består av två delar, en fastighetsinvestering om 14,14 mnkr samt ett fastighetsunderhåll på ca 4 mnkr. Den del som avser fastighetsinvesteringen ger en högre årlig fastighetskostnad om 0,9 mnkr för Björknäs vilket kompenseras av minskad extern förhyrning av Erikslunds hälsocentral med 1,45 mnkr och minskad förhyrning av externa lokaler med ca 0,3 mnkr. De ökade lokalkostnaderna finansieras inom berörda verksamheters ramar.

Genomförandet av föreslagna lokalförändringar innebär att regionen får väl sammanhållna verksamheter i ändamålsenliga lokaler inom Bodennområdet.

Sammanslagningen av hälsocentralerna ger samordningsvinster och underlättar hälsocentralernas arbete med att klara sitt ekonomiska uppdrag och nå en ekonomi i balans.

Engångskostnader tillkommer för inredning, utrustning samt övriga omkostnader. Det ökade behovet av parkeringsplatser på Björknäs hälsocentral är planerat att lösas via extern förhyrning.

Förslag till fastighetsinvestering:

Projektering av beslutade lokalförändringar och anbudsinfordran är genomförd för Björknäs hälsocentral.

Björknäs hälsocentral byggs om för att möjliggöra sammanslagningen med Erikslunds hälsocentral med flyktingmedicinska enheten och ljusbehandlingen kvar på Björknäs, vidare genomförs en komplettering av parkeringar.

Fastighetsinvesteringen finansieras via ökad hyra för berörda verksamheter.

Fastighetsinvesteringen beräknas till 14 mnkr och konstnärlig gestaltning tillkommer med 0,14 mnkr. Investeringar och reinvesteringar i inredning och utrustning med 0,4 mnkr finansieras inom verksamheternas befintliga investeringsmedel samt omkostnader för flyttkostnader, städkostnader, anpassningar och hyra av tillfälliga lokaler med 0,6 mnkr.

Ram i budget för investeringar i fastigheter för 2019	124,5 mnkr	Varav:					
		Fastighet	Konstnärlig gestaltning	Statsbidrag	Verksamhetsinventarier och utrustning	Driftkostnad	
Objekt		<i>Belastar investeringsram</i>	<i>Belastar investeringsram</i>	<i>Belastar investeringsram</i>	<i>Disponeras i byggenreprentaden</i>	<i>Belastar verksamhetens investeringsram</i>	<i>Belastar verksamhetens driftbudget</i>
Ombyggnad av Björknäs hälsocentral	14 mnkr	14 mnkr	0,14 mnkr		0 mnkr	0,4 mnkr	0,6 mnkr
Delsumma	14,2 mnkr	14 mnkr	0,14 mnkr		0 mnkr	0,4 mnkr	0,6 mnkr
Tidigare beslutat 2019 års ram	0 mnkr						
Kvar av ram efter beslut	110,3 mnkr						

Protokollsutdrag skickas till:

Ekonomi- och planeringsdirektör

Regional utvecklingsdirektör

Divisionschef Närsjukvård

Divisionschef Länssjukvård

Divisionschef Service