

# Lokalprojekt från idé till verklighet



locum.

VÄRDEN FÖR VÄRDEN



Vi är en del av  
Region Stockholm

## Innehållsförteckning

- 3 Samarbete
- 4 Att påverka
- 5 Olika roller
- 6 Olika skeden
- 9 Behovsanalys
- 10 Förstudie
- 11 Program
- 12 Genomförande
- 16 Överlämnande
- 19 Utvärdering

## Samarbete från idé till verklighet

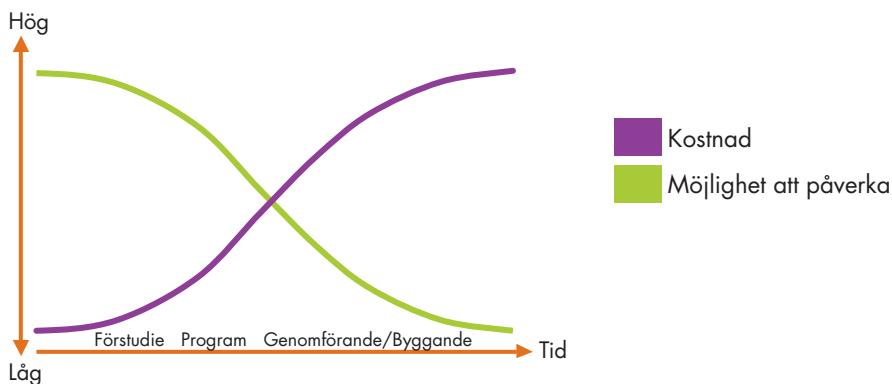


Välkommen till Locums guide för lokalprojekt initierade av hyresgästen! Här kan du följa alla skeden från behovsanalys till utvärdering. Vi hoppas att du tar dig tid att sätta dig in i hur vi tillsammans kan ta ett lokalprojekt från idé till verklighet. En gemensam målbild, ansvarstagande för slutresultatet och ett gediget arbete i de tidiga skedena är viktiga framgångsfaktorer!

Hyresgästanpassningar är lokalprojekt som är initierade av våra hyresgäster, för att exempelvis genom en ombyggnad förändra och utveckla en verksamhet. Locum genomför också andra byggprojekt till exempel upprustning av vårdbyggnaders tekniska system, fönster, fasader med mera, så kallade fastighetsägarinvestering, samt strategiska uppdrag som kommer direkt från Region Stockholm.

Locum har till uppgift att förvalta och långsiktigt utveckla vårdfastigheter. Det innebär att skapa hälsofrämjande miljöer med god funktion, arkitektonisk samt teknisk kvalitet för både patienter och medarbetare inom Region Stockholm. Därför är det viktigt att Locum och hyresgästen tillsammans arbetar för att skapa långsiktiga lösningar för framtiden i varje lokalprojekt!

# Din möjlighet att påverka



Lokalprojekt är en spännande projektform där goda idéer och kunskaper gällande lokalernas utformning kan bli verklighet. Under lokalprojektets gång är många olika personer involverade i att skapa och förverkliga en gemensam målbild. Alla har ett ansvar för slutresultatet, var och en bidrar med sin kompetens i projektets olika faser. Ansvaret handlar om att de synpunkter som var och en har är genomtänkta och förankrade internt. Oavsett om önskat lokalbehov så småningom resulterar i ett byggprojekt eller inte så är möjligheten att påverka och förändra störst i början av ett projekt. Sena ändringar är mer kostsamma. För att kunna beskriva de behov och förutsättningar som finns måste följande frågor besvaras i det tidiga skedet av varje lokalprojekt:

- Hur kommer verksamheten att kunna utvecklas om en eventuell lokalförändring genomförs?
- Hur ser behovet av olika funktioner ut?

- Hur ska verksamheten fungera i ombyggnadslokaler?
- Hur ser det framtida vårduppdraget ut för berörd/berörda verksamheter?
- Vilka övergripande effektmål finns för önskad lokalförändring?

Kritiska faktorer som kan påverka lokalprojektets framgång bör diskuteras och analyseras tidigt. Dessa är bland annat kvalitet, tid, ekonomi och teknik samt mer specifika faktorer såsom personalens arbetsmiljö och tillgänglighet för patienter och personal.

Ju tidigare dessa frågor besvaras, desto lättare är det att spara pengar i lokalprojektet och samtidigt uppnå de mål som satts upp. Ju senare en eventuell förändring görs, desto mer kostar de och inte minst påverkar de projektets tidplan.

# Olika roller i lokalprojekt

Kontinuitet och tid avsatt för uppgiften är faktorer som är avgörande för ett lokalprojekts framgång.

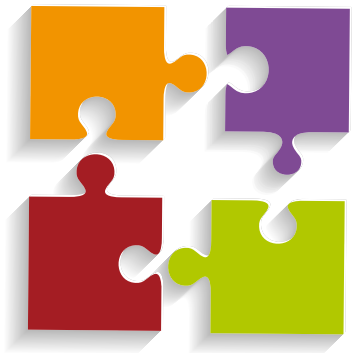
De som företräder den berörda verksamheten ska ha mandat att fatta beslut, föra verksamhetens talan och att förankra uppkomna frågeställningar och valmöjligheter i den egna organisationen. I större projekt så kan det innebära att någon inom sjukhusets egen fastighetsenhet företräder verksamheten.

Locums projektledning har ansvaret för genomförande av lokalprojektet. Det är också Locum som handlar upp konsulter och entreprenörer. Det sker enligt lagen om offentlig upphandling, LOU.

Locums förvaltare, projektledare, vårdlokalutvecklare och teknikspecialister hjälper hyresgäster i de olika skedena. Dessa yrkeskategorier har tillsammans med sjukvården också olika roller i ett lokalprojekt:

- Hyresgästen har rollen som Kund i ett projekt och kan vara den som initierar och definierar ett lokalbehov med hjälp av Locum. Kunden är även hyresavtalspart. Hyresgästen har ansvar för att förankra projektet internt. Det är först efter tillträdet som kunden juridiskt blir hyresgäst.
- Locums förvaltning har rollen som Projektägare vilket innebär att ta emot ett uppdrag från hyresgäst och initiera projektet. Projektägaren har det övergripande ansvaret för uppdraget från start till överlämnande och avslut samt är ordförande i styrgruppen.

- Locums projektledning har rollen som Projektledare. Denne leder lokalprojektet och ansvarar för projektets leverans samt att projektet planeras och genomförs enligt projektägarens intentioner och att målen för ekonomi, tid och kvalitet uppfylls. Denna ansvarar också för att leda, styra och följa upp byggentreprenören.
- Upphandlade konsulter såsom arkitekter och projektörer hjälper till att beskriva lokalprojektet avseende utformning av lokaler och byggnad, teknik, konstruktion, installationer och inredning med mera.
- Upphandlade Entreprenörer genomför om- eller nybyggnaden.



## Lokalprojektets olika skeden

För att lokalprocessen skall bli effektiv och resultera i bra och väl fungerande lokaler, måste beslut fattas i rätt ordning, i rätt tid och av rätt aktör.

Arbetet underlättas genom uppdelning av byggprocessen i olika skeden så som de redovisas i den här broschyren. Varje skede i byggprocessen innebär att man ökar preciseringen av hur lokalerna ska se ut. Utformningen låses allt mer ju längre projektet framskrider och möjligheten att göra ändringar minskar.

I ett tidigt skede arbetar hyresgäst, förvaltning och vårdlokalutvecklare med flera inom Locum tillsammans fram alternativa lösningar och förordar en av dessa. Locum ska också tidigt kunna ge en uppskattning om vilken omfattning och tid som hyresgästen förväntas lägga ned under hela projektet i det fall som det tidiga lokalprojektet går vidare ända fram till genomförande. Då tar Locum hjälp av konsulter, såsom arkitekter, projektörer, och olika typer av specialister.

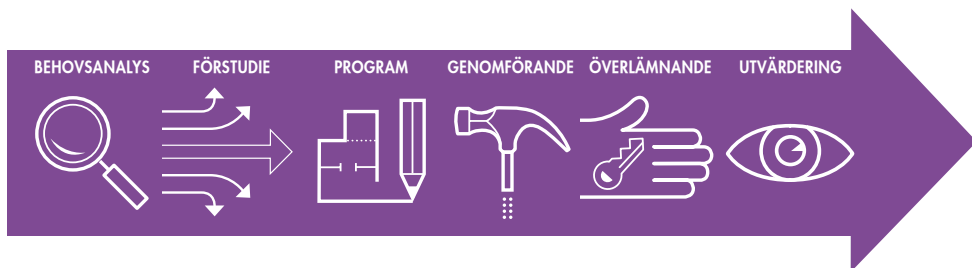
Vid tre tillfällen under Locums byggprojektprocess fattas beslut om att fortsätta projektet till nästa fas eller att avbryta det. Det sker efter Behovsanalys, Förstudie samt efter att Programskedet är klart. Vid dessa tillfällen skrivs avtal med hyresgästen om projektets fortsättning.

Efter projektets genomförande samt efter inflyttning i de nya lokalerna så utvärderas projektet utifrån de mål som vi definierat tidigt i projektet. Uppnådde vi det vi ville? Är lokalerna ett stöd för hur vi arbetar?

Ett byggprojekt delas in i följande skeden:

1. Behovsanalys
2. Förstudie
3. Program
4. Genomförande – bygghandlingsprojekttering respektive produktion
5. Överlämnande
6. Utvärdering

De olika skedena kommer att beskrivas på ett översiktligt sätt i broschyren.











## 1. Behovsanalys

### Vad är behovsanalys?

Behovsanalys är det första skedet i ett hyresgästinitierat och eventuellt kommande lokalprojekt. I behovsanalysen utreds och formuleras hyresgästens behov och mål. Förutsättningar och krav för önskad lokalförändring utifrån vårduppdrag behöver också beskrivas.

### Vem gör vad?

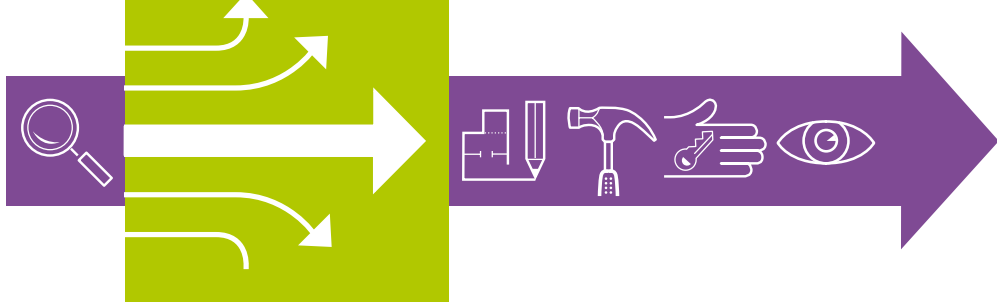
- Hyresgästen ansvarar för att ta fram innehållet i behovsanalysen.
- Hyresgästen fyller i mallen för behovsanalysen som svarar på varför ett lokalprojekt behöver genomföras.
- Locums förvaltare och vårdlokalutvecklare finns tillgängliga som stöd.

### Vad är förväntat resultat?

- En behovsanalys ska beskriva varför en lokalförändring behövs och på vilket sätt en tänkt lokalförändring skapar förutsättningar för ett utvecklat patientomhändertagande med bättre flöden, arbetssätt med mera.
- Behovsanalysen ska också beskriva hur det framtida behovet av olika funktioner (inte detsamma som rum) ser ut utifrån verksamhetens vårduppdrag, vilka begränsningar och risker som finns för önskad lokalförändring samt om det är någon funktion som är prioriterad.
- Behovsanalysens mål, behov, krav och förutsättningar ska uppfyllas och hållas levande i samtliga skeden.

## Projektbedömning

Som svar på kundens behovsanalys gör Locum en Projektbedömning. Syftet är att ge kunden en första grov uppskattning och bedömning med avseende på tid, ekonomi, funktion och risk baserad på behovsanalysrapporten för att hyresgästen ska kunna ta beslut om att gå vidare eller ej i processen. Beroende på projektets storlek varierar informationsmängden, men av bedömningen ska framgå uppskattad tidsåtgång, ekonomisk bedömning och identifierade risker. De senare kan gälla ekonomi, resurser, tid, teknik, myndighetskrav med mera.



## 2. Förstudie

### Vad är förstudie?

Förstudien syftar till att ta fram minst två alternativa arkitektskisser som på olika sätt löser behovsanalysens mål, behov av funktioner, verksamhetsutveckling, förutsättningar och krav. Det är viktigt att de olika lösningarna inte blir för detaljerade för att lättare kunna bedöma principer, prioriteringar och/eller uppfyllelse av verksamhetens övergripande behov. De olika alternativa lokallösningarna kan kompletteras med ett så kallat ”nollalternativ” som utgår från befintlig planlösning, men med minsta möjliga ombyggnad eller upprustning utifrån myndighetskrav.

Förstudierapporten ska redovisa för- och nackdelar med de olika alternativen på lång och kort sikt.

Genomförbarhet avseende ekonomi, teknik, tid, myndighetskrav, risker, arbetsmiljö ska också beskrivas för de olika alternativen.

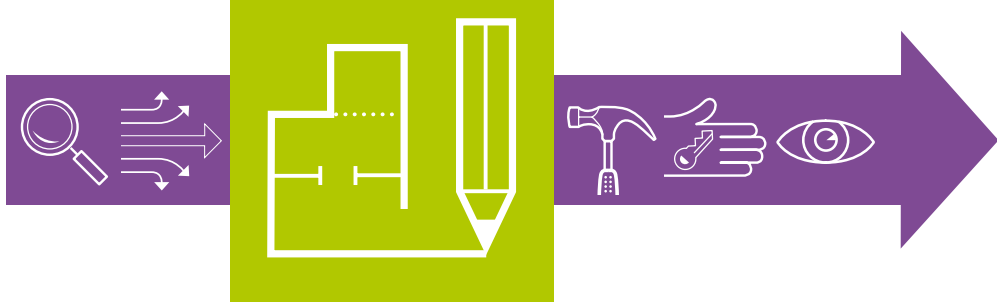
### Vem gör vad?

- Hyresgästen deltar i förstudiearbetet och ansvarar för att kontinuerligt förankra arbetet internt.

- Locums projektledare leder arbetet för att ta fram en förstudie tillsammans med hyresgästen samt handlar upp arkitekter och eventuella andra konsulter.
- Locums vårdlokalutvecklare stöttar i att ta fram olika lösningar utifrån behov och vårduppdrag.
- Arkitekter och andra konsulter hjälper till att illustrera de olika förslagen i olika planlösningar.

### Vad är förväntat resultat?

- Förstudierapporten ska utifrån behovet beskriva de alternativa lösningarna, utreda genomförbarheten samt förespråka en lösning.
- Förstudien ska resultera i en översiktlig lokallösning och en ekonomisk ram, som ger en indikation för att kunna gå vidare i nästa skede.
- Stygruppen tar beslut om fortsättning av lokalprojektet till nästa skede – Program.



### 3. Program

#### Vad är program?

Programskedet syftar till att ta fram ett beslutsunderlag för genomförande av lokalprojektet. Programskedet ska resultera i en programhandling och systemhandling. Förstudieskedets valda planlösning utvecklas i en arkitekturritning tillsammans med en projektkalkyl och tidplan för projektet. Programhandlingen ska beskriva hur mål för verksamhetsutveckling såsom funktion, ekonomi, genomförande samt flöden av patienter, personal och gods uppfylls. Ny information om nya behov betyder oftast förändringar i kostnader och leverans.

#### Vem gör vad?

- Locums projektledare har huvudansvaret för att ta fram programhandlingar och systemhandlingar tillsammans med upphandlade arkitekter, teknik-konsulter och projektledare konst.
- Hyresgästen intar en aktiv roll vilket ställer krav på engagemang, kontinuitet och mandat och säkerställer intern kommunikation om lokalutformningen.
- Hyresgäst tillsammans med Locums vårdlokalutvecklare upprättar underlag såsom lokallista samt rumsfunktionsprogram.

#### Vad är förväntat resultat?

- Programhandlingen innefattar arkitekturritning, lokallista, rumsfunktionsprogram (RFP) samt en gränsdragningslista.
- Gränsdragningslistan redogör för kostnadsfördelning för inredning och utrustning mellan Locum och hyresgäst.
- Programhandlingen ska visa på hur man bland annat uppfyller myndighetskrav såsom arbetsmiljö.
- Systemhandlingen ska innehålla de tekniska systemens huvudsakliga upplägg och redovisa byggnationens uppbyggnad med stomsystem och systemlösningar för el, tele, värme, vatten och avlopp med mera.
- Ett preliminärt Hyres- och Projektavtal tecknas mellan hyresgäst och Locum.
- Styrgruppen tar beslut om fortsättning av lokalprojektet till nästa skede – Genomförande.



## 4. Genomförande – bygghandlingsprojektering

### Vad är bygghandlingsprojektering?

Den första delen i genomförandeskedet innebär att lokalprojektet bygghandlingsprojekteras och att lokalernas utformning beskrivs i detalj utifrån program- och systemhandlingens målsättningar och krav.

Behovsanalysens mål, behov, krav och förutsättningar ska uppfyllas och genomgå arbetet även i detta skede.

Kostnadsdrivande, nya behov ska undvikas i detta sena skede eftersom de kan vara mycket dyra att genomföra och drabbar hyresgästen.

### Vem gör vad?

- Locums projektledare leder arbetet med att bygghandlingsprojektera systemhandlingsskedets valda lösning till bygghandlingar.
- Locums projektledning ansvarar för att förfrågningsunderlag upprättas för upphandling av entreprenör för genomförande av projektet.
- Hyresgästen deltar i detaljprojekteringsarbetet.

### Vad är förväntat resultat?

- Hyresgästen ansvarar för att ny utrustning beställs, såsom exempelvis lös utrustning. Kostnader för inredning och utrustning ingår inte i projektkostnaden utan betalas av hyresgästen. Detta regleras i gränsdragningslistan för inredning och utrustning som togs fram i programskedet.
- Locum skapar förfrågningsunderlag för att handla upp entreprenaden. Förfrågningsunderlaget blir bygghandling. Det är bygghandlingen man bygger efter. Upphandlingen tar minst två månader beroende på projektets omfattning.







## Genomförande - produktion

### Vad är produktion?

Produktion är den andra delen i genomförandet av ett projekt och innebär nybyggnad eller ombyggnad av berörda lokaler. Det som avtalats, projekterats och beskrivits i bygghandlingarna genomförs.

### Vem gör vad?

- Locums projektledare bokar in ett startmöte för projektet tillsammans med hyresgäst, konsulter och entreprenörer och därefter regelbundna möten mellan Locum och hyresgäst.
- Locums projektledare samt upphandlad entreprenör beskriver upplägg för om- eller nybyggnaden samt beräknad störning för hyresgäst under genomförandet.

- Locums projektledare har tillsammans med vald entreprenör uppdraget att upprätthålla en god arbetsmiljö i entreprenadområdet.
- Vid ombyggnationer och när hyresgäst kommer att sitta kvar i angränsande lokaler är det viktigt att hyresgästen aktivt deltar i planeringen av den gemensamma arbetsmiljön.

### Vad är förväntat resultat?

Att det som avtalats, projekterats och beskrivits i bygghandlingarna genomförs. Ett önskvärt resultat är en väl genomförd byggnation med så få störningar som möjligt för verksamheten.

## Installation av medicinteknisk utrustning (MT/IKT)

Ansvaret för installation och anskaffning av medicinsk teknik och informations- och kommunikationsteknik ligger vanligtvis på hyresgästen. Ansvaret specificeras i gränsdragningslistan för utrustning och inventarier som tas fram i programskedet. Anskaffningen och installationen av dessa inventarier blir ofta ett sidoprojekt som hyresgästen beställer av Locum eller annan entreprenör. Oavsett utförare är samordningen mellan sidoprojekt och huvudprojekt mycket viktigt för att säkerställa att leveransen av hela projektet sker i tid och för att huvudprojektet är ansvarig för entreprenadytan.



## 5. Överlämnande

### Vad är överlämnande?

Överlämnandeskedet innebär i första hand att genomförandet av om- eller nybyggnaden är klar och att hyresgästen formellt kan tillträda lokalerna. Tillträde innebär att hyresavtalet börjar gälla som reglering mellan hyresvärd och hyresgäst.

### Vem gör vad?

- Locums projektledare kallar kund till drift- och skötselutbildning av utrustning som kund ansvarar för, men som är installerad av Locum.
- Innan hyresgäst flyttar in i de nya lokalerna genomför Locum och hyresgästen en Inflyttningssyn tillsammans för att konstatera att byggnationen är, eller till allra största delen, genomförd.
- Efter tillträdet kan hyresgästen påbörja sin kliniska driftsättning.
- Ekonomisk avstämning genomförs mellan Locum och hyresgästen och det preliminära hyresavtalet korrigeras efter avstämningen.

### Vad är förväntat resultat?

- I och med tillträdet tar kunden över ansvaret för lokalen enligt villkoren i hyresavtalet varpå kunden också juridiskt blir hyresgäst.
- Ett slutreglerat hyresavtal har tagits fram mellan Locum och hyresgäst som bägge har skrivit på.









## 6. Utvärdering

### Vad är utvärdering?

Det är utvärdering och erfarenhetsåterföring av hur väl projektets mål och behov av funktioner uppfyllts i syfte att förbättra och utveckla Locums leverans. Utvärderingen ska genomföras efter att hyresgästen formellt har flyttat in i de nya lokalerna.

### Vem gör vad?

- Locum ansvarar för att genomföra mätningar för sin egen leverans och organisationsutveckling.
- Tre till sex månader efter inflyttning kallar Locum hyresgästen till Lokalmätning. Lokalmätningen kan bestå av både intervju och funktionsgenomgång.

### Vad är förväntat resultat?

- Ett samlat dokument som redogör för den erfarenhetsåterföring som olika deltagare gjort under projektets gång samt i de nybyggda lokalerna.

# locum.se



Vi förvaltar, bygger och utvecklar två miljoner kvadratmeter vårdfastigheter åt vår ägare Region Stockholm. Genom engagemang, innovation och samverkan erbjuder vi sjukvården och invånarna i länet attraktiva och hållbara vårdmiljöer.