

Katarina Norberg
Fastighetsdirektör
08-123 171 50
katarina.norberg@sll.se

BESLUT

Diariernr
FSN 2020-0120 LOC 2020-0172
Informationssäkerhetsklass: K1
Projekt nr: 95110366
Styrelsen för Locum AB

Inriktningsbeslut för upprustning av operation på Löwenströmska Sjukhuset – Byggnad 01

Ärendet

Ärendet avser inriktningsbeslut för teknisk upprustning och hyresgäst Anpassning av operationsavdelningen i byggnad 01 på Löwenströmska Sjukhuset.

Beslutsunderlag

1. Hyresgästens behovsanalys
2. Investeringskalkyl daterad 2020-02-21

Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

att föreslå Fastighets- och servicenämnden att fatta inriktningsbeslut för genomförande av förstudie avseende investeringsobjektet upprustning operation i byggnad 01 på Löwenströmska sjukhuset, till en investeringsutgift om högst 1 500 000 kronor som rymms inom ramen för ospecificerade fastighetsinvesteringar 2020-2029 för Landstingsfastigheter Stockholm.

Anette Henriksson

Verkställande direktör

Katarina Norberg
Fastighetsdirektör
08-123 171 50
katarina.norberg@sll.se

BESLUT

Diariernr
FSN 2020-0120 LOC 2020-0172
Informationssäkerhetsklass: K1
Projektnr: 95110366
Styrelsen för Locum AB

Bakgrund

Löwenströmska sjukhuset är en strategisk fastighet och under åren 2012-2018 genomfördes en omfattande teknisk upprustning i byggnad 01. Svårigheter med att evakuera operationsverksamheten medförde att ombyggnationen av operationsavdelningen av budgetskäl inte utfördes i samband med den investeringen. Största delen av avdelningen har därför inte byggts om sedan 70-talet och har därmed stora brister. De tekniska systemen däribland el, värme och sanitet har uppnått sin tekniska livslängd.

Den tekniska upprustningen av operationsavdelningen syftar till att kunna säkerställa de tekniska funktionerna, myndighetskrav och arbetsmiljökrav. Upprustningen säkerställer på det viset möjligheten till fortsatt uthyrning av lokalen. I dag har alla de tekniska systemen förutom luftbehandling nått sina tekniska livslängder och fodrar därför stora insatser av akut underhåll.

Operationslokalerna hyrs sedan 20 år tillbaka av GHP Ortho- och Spinecenter som är en extern hyresgäst. I lokalerna utförs rygg och ortopediska operationer. Omfattningen av ytan är ca 1300 kvm (BTA).

Överväganden

Under diskussioner med hyresgästen kring en stundande teknisk upprustning har hyresgästen inkommit med en behovsanalys utifrån vad de önskar göra i samband med den tekniska upprustningen. Utifrån denna behovsanalys har Locum tagit fram alternativ för att uppfylla deras önskemål som innebär bland annat dagsljus i operationslokalerna, bättre patientflöde och förbättrad arbetsmiljö. För att få till detta behövs även intilliggande lokal tas i anspråk vilket kan lösas. Resultatet skulle då innebära en effektivare lokal och samlokalisering på samma plan av samtliga funktioner (sterilcentral, operationssalar etc.) som idag sker på olika plan. Detta skulle ge en robust och effektiv operationsavdelning som säkrar möjligheten till att utföra operationer på Löwenströmska sjukhuset för en lång tid framöver. Den här lösningen ger också möjlighet till upprustning av lokalerna utan evakuering av operationssalar eller längre stopp i verksamheten.

Projektet var från början planerat som två separata projekt, 93106724 (fastighetsägarinvestering) och 96107471 (hyresgästinvestering). Dessa två slogs sedan ihop till ett projekt 95110366 i enlighet med regionens anvisningar och riktlinjer för investeringar.

I en förstudie planeras olika alternativ för projektet att presenteras.

I dagsläget finns en grovplanering som visar blockvis placering över viktiga funktioner. Om ombyggnationen inte genomförs finns risk för uteblivna operationer,

Katarina Norberg
Fastighetsdirektör
08-123 171 50
katarina.norberg@sll.se

BESLUT

Diariernr
FSN 2020-0120 LOC 2020-0172
Informationssäkerhetsklass: K1
Projekt nr: 95110366
Styrelsen för Locum AB

stillståendekostnader, hygieniska risker och bristande arbetsmiljö. Lokalerna skulle inte heller uppfylla myndighetskrav.

Miljökonsekvenser

Upprustningen av operationsavdelningen kommer medföra positiva miljökonsekvenser. Gammalt material och utrustning kommer bytas ut till moderna och mer miljövänliga alternativ. Detta leder till mer energieffektiva och hållbara lösningar och att arbetsmiljön skulle bli bättre.

Ekonomi

Investeringsbedömning Investeringen har beretts i enlighet med regionens krav och anvisningar.

Projektkostnaden för hela upprustningen är grovt beräknad, i detta tidiga skede, till 68 000 000 - 72 000 000 kronor och hyresgästinvesteringen är beräknad till 15% av projektkostnaden. Förstudien skall ge en mer specifik kostnad för samtliga delar.

Hyrestiden är beräknad till 5 år, årshyra 3,5 – 3,8 miljoner, avkastningen för hyresgästens investering är beräknad till 6%. Ett förstudieavtal, villkorat av nämndens beslut, har tecknats med GHP för de delar som hänförs till verksamhetsanpassningen.

Till följd av investeringen kommer kostnaderna för avskrivningar och räntor för Landstingsfastigheter att öka med cirka 3 896 tkr per år.

Totala tiden för förstudien beräknas till ca 5 - 6 månader.

Mikael Lundstedt
Teknikförvaltare
08-123 170 08
mikael.lundstedt@sll.se

Behovsanalysrapport | Projektnr: 96107471 |

LOC

Behovsanalys –Löwenströmska Sjukhuset – Upprustning Operation

Beställarens referenser	
Ansvarig beställare. Namn, e-post, telefon:	Mikael Strid, mikael.strid@ghp.se , 070-855 37 85
Beställarens kontaktperson. Namn, e-post, telefon:	Mikael Strid, mikael.strid@ghp.se , 070-855 37 85
Verksamhetens kontaktperson(-er). Namn, e-post, telefon:	Mikael Strid, mikael.strid@ghp.se , 070-855 37 85
Kostn.Ställenr: Division/Klinik/Sektion/Kostnadsställe/Namn/mm:	GHP Stockholm / Spinceneter/ Orthocenter.
Förvaltningsobjekt:	Löwenströmska sjukhuset

Sammanfattning av behovsanalysen

Ytorna för att bedriva effektiv och kliniska operationer är ej tillfredsställda samt att lokalen har en rejäl underhållsskuld som behöver ombesörjas i samband med ovan sagda hyresgästanpassning.

Innehåll

Behovsanalys Skriv verksamhet.....	1
Sammanfattning av behovsanalysen.....	1
Beskrivning av verksamheten, nuläge	3
Beskrivning av verksamheten.....	3
Verksamhetens lokalutnyttjande	3
Behovet, bakgrund till behovet	3
Verksamhetsutveckling – framtidsbild	3
Styrande förutsättningar, krav och avgränsningar	4
Krav.....	4
Viktning av styrande kriterier	4
Avgränsningar.....	4
Syfte och effektmål.....	4
Syfte.....	4
Effektmål	4
Risker	4
Behovsanalysens deltagare	5
Nästa steg	5
Rekommendation till beslut	5
Underskrift.....	6

Bilagor

Bilaga	Upprättad	Reviderad
1. Användning av olika rum SSC	2019-09-18	ÅÅ-MM-DD
2. Flödesschema OP OCS	2019-09-18	ÅÅ-MM-DD
3. Olika förråd SSC	2019-09-18	
4. Patientflöde SSC	2019-09-18	
5. Steril och instrumentflöde SSC	2019-09-18	

Beskrivning av verksamheten, nuläge

Beskrivning av verksamheten

Spine Center opererar och behandlar patienter med rygg- och nackbesvär. Ortho Center opererar höft- och knäplastiker samt allmänortopedi. Antalet operationer sal/dag varierar från 3-4 patienter till uppe mot 8 patienter.

Lokalens utformning och flöden är ej tillfredställande och behöver optimeras.

På Ortho Center arbetar dagligen ca 25 personer och på Spine Center ca 30 personer.

Verksamhetens lokalutnyttjande

Mån-fre

07:00-19:00, fredagar 07:00-15:00. Vid behov behöver man kunna operera även andra tider.

Lör-sön

Endast undantagsfall

**Semesterstängning,
helgdagar**

5-6 veckor på sommaren och 2 veckor över jul/nyår

Behovet, bakgrund till behovet

Operationsavdelningen är till stora delar i originalskick sedan 60-70 talet. Ytskikten är i dåligt skick och planlösningen omodern och icke ändamålsenlig. Ventilationen håller inte dagens standard i stora delar av lokalen. Det finns 2 st sterilenheter och diskmaskiner på hela avdelningen. En sammanhållen sterilenhet för hela operationsavdelningen är önskvärd där det möjliggörs transporter av både smutsigt och sterilgods enligt dagens hygien standarder. Även varumottagningen, förrådsutrymmen och logistiken kring leveranser och förvaring behöver optimeras.

Det är önskvärd att varumottagningen för operationsavdelningen sker i närheten av förråden. Avemballering behöver ske i ett separat rum som inte är i direkt kontakt med operationsavdelningen (sluss).

Verksamhetsutveckling – framtidsbild

Spine Center har idag 4 st operationssalar och kommer inte under överskådlig tid att behöva flera salar.

Ortho Center (OCS) har idag 3 st operationssalar.

Vi ser att storleken på våra salar som är större, som sal 3 och 4 är tillräcklig för våra behov. Således kan man säga att 40-50kvm är en bra storlek för operationssal för OCS och Spine.

Styrande förutsättningar, krav och avgränsningar

Krav

- Ventilation operationssal; CFU högst 5. Luftfuktigheten bör kunna styras och övervakas
- Sterilenheten och sterilförråden ska också uppfylla krav på 100 CFU och luftfuktigheten bör kunna styras och övervakas
- 7 st operationssalar 40-50kvm, helst med fönster
- Uppdukningsrum/förberedelserum
- Säkerställa separerade transporter av smutsigt och sterilt gods.
- Hyreskostnaden i paritet av dagens hyresnivå
- Under renovering bör hela verksamheten kunna fortsätta i lokalen eller i ersättningslokaler utan påverkan på produktionen.

Viktning av styrande kriterier

Skriv här

Kvalitet	Ekonomi	Tid
20%	50%	30%

Avgränsningar

Bygga 7 st operationssalar med tillhörande funktioner med dagens standard Bilägg standard ink avsteg om storlek.

Vårdavdelning och post-/preop delen är tillfredställande och behöver ej ändras.

Ritning se bilaga 1

Syfte och effektmål

Syfte

Moderna och ändamålsenliga lokaler för infektionskänslig operationsverksamhet

Effektmål

1. Operationssalar skall understiga CFU 5
2. Bibehållen eller utökad produktion med oförändrad eller minskad resurs utnyttjande

Risker

- Negativ påverkan på produktion under ombyggnation

Mikael Lundstedt
Teknikförvaltare
08-123 170 08
mikael.lundstedt@sll.se

Behovsanalysrapport | Projektnr: 96107471 |

2018-11-27

LOC

- Personal omsättning under ombyggnation

Risk	Sannolikhet	Effekt/Konsekvens	Åtgärd
Produktion		Stor konsekvens	Ersättnings lokaler?
Personal oms		Stor konsekvens	?
Ekonomi			

Behovsanalysens deltagare

Namn	Roll	Organisation
Sami Hoikkanen	Chef för operation	OCS
Mikael Strid	Operativ chef	OCS och Spine Center
Mikael Lundstedt	Teknikförvaltare	Locum AB

Nästa steg

Nästa steg är att Locum genomför en projektbedömning utifrån genomförd behovsanalys.

Rekommendation till beslut

En projektbedömning med en estimerad hyra skapas för beslutsunderlag till vidare skeden.

Mikael Lundstedt
Teknikförvaltare
08-123 170 08
mikael.lundstedt@sll.se

Behovsanalysrapport | Projektnr: 96107471 |

2018-11-27

LOC

Underskrift

Ovanstående Behovsanalys är framtagen i samarbete mellan företrädare för verksamhet och ansvarig hos Locum.

Verksamhetsföreträdare (namn och funktion)

Mikael Strid

Verksamhet

GHP Ortho Center Stockholm / GHP Stockholm Spine Center

Ort och datum:

15/10 -19



Ansvarig

Namnförtydligande

Bilagor

Bilaga

Delges

Registratur/Akten

①

Arbetsplatsen där personal vistas.

V.37 14
Halsningars
Köken

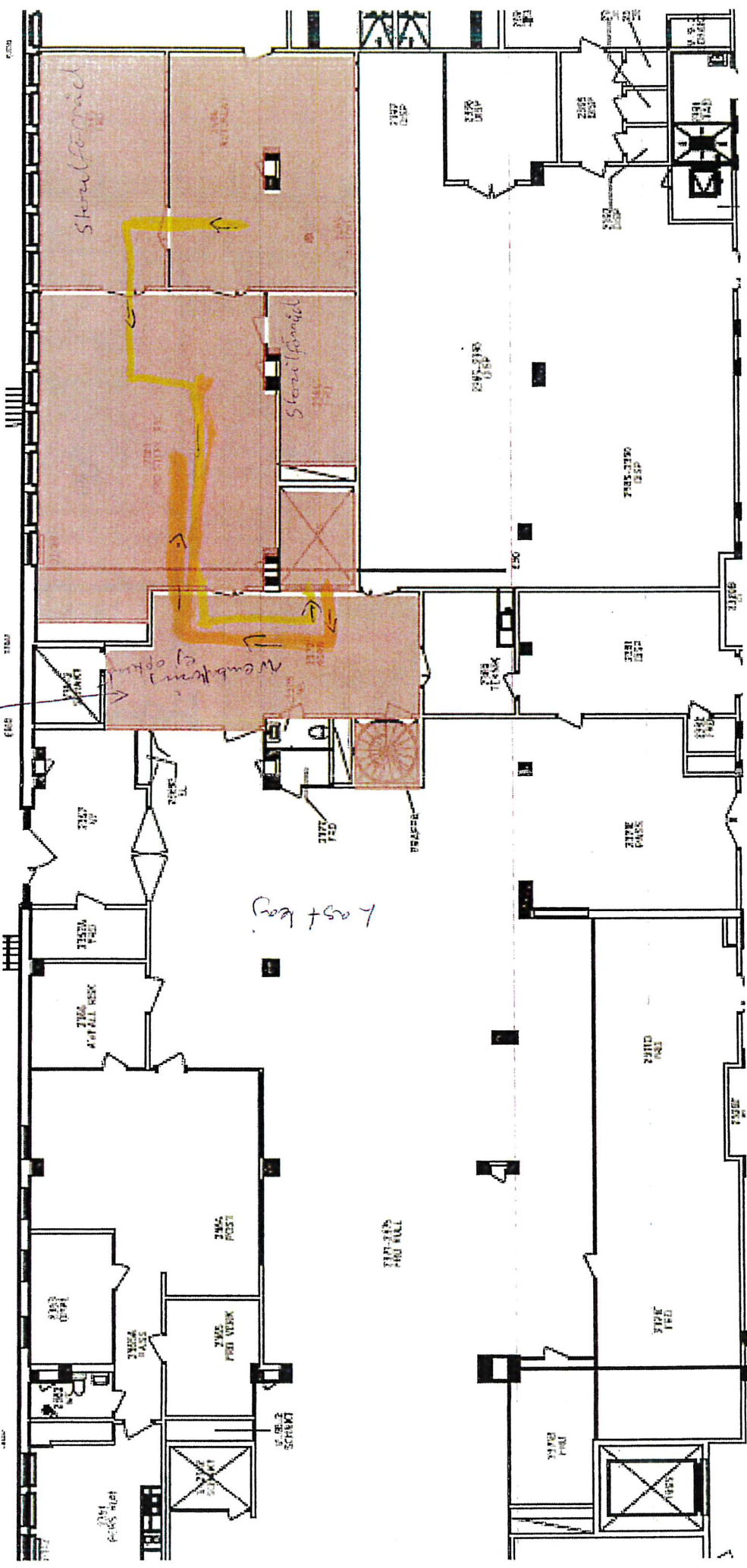


+ upppackning
av implantat

2

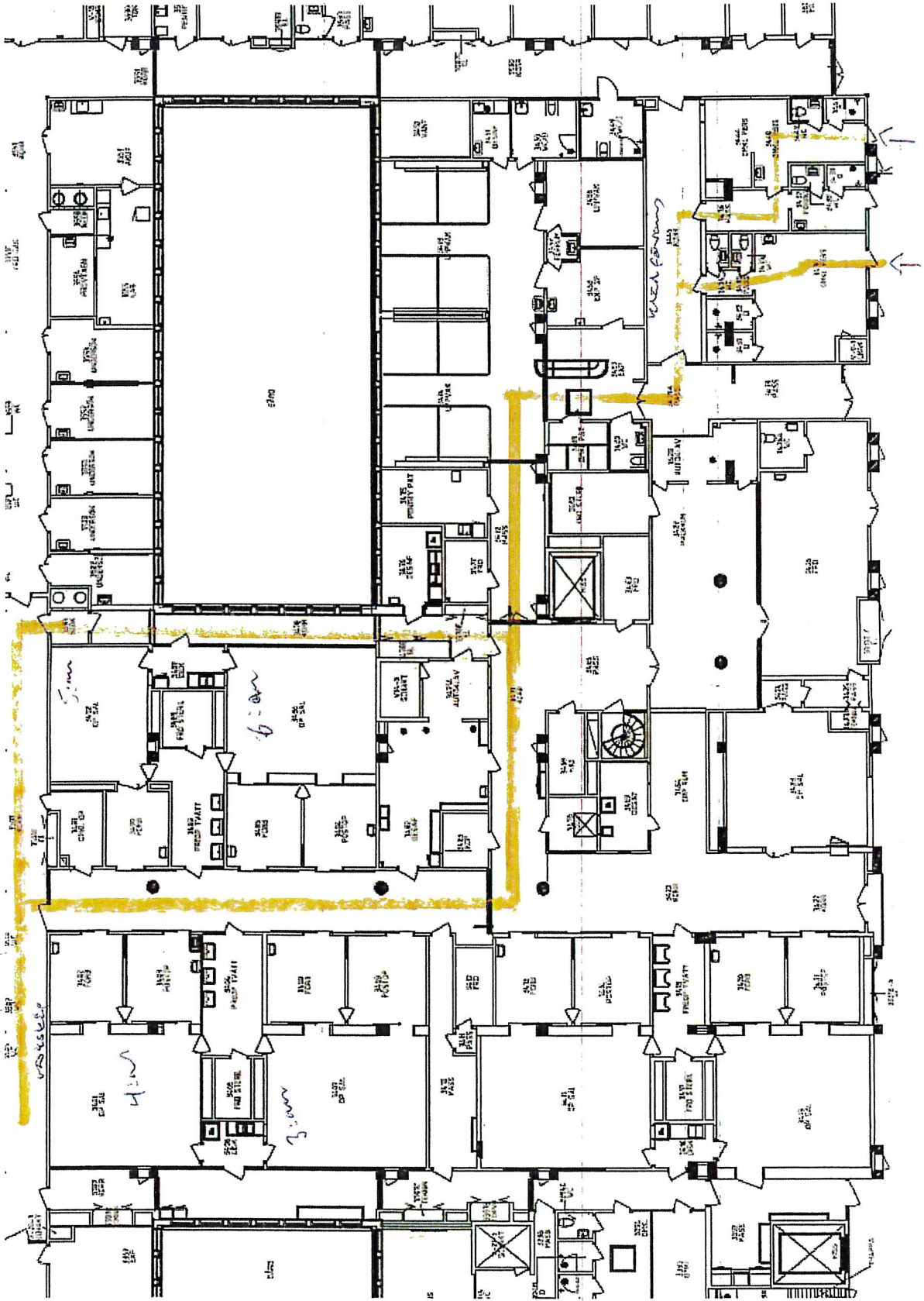
Stovett
Stovett/ississigood

WABM-Büro
Bei e/sic
Einmet brewid
Stov/verknicht
Worm class



2

REINER nach Plan 01



- 1) sterilt förråd förbrukningsvaror
- 2 Stora förrådet blandat sterilt osterilt anestesi dit ~~ett~~ många förrådsartiklar kommer från vaktmästarna
- 3 Osterit förråd + annat.
- 4 Anesteförråd
- 5 Trättförråd + annat. = förberedelserum
- 6 Osteritförråd ^{op mössor munskydd} vätskeförråd + trättrum
- 7 Sterilt + osterilt förråd
- 8 Osterit förråd, engångsart. samt passage till omkl. rum / kök
- 9 Omklädningsrum ^{dam} ~~herrar~~ samt trättförråd ^{op kläder} _{op - mössor}
- 10 — 11 — herr ————— 11 —————
- 11 Miljörum = soprum samt förråd av osterila artiklar
- 12 Förråd trätt mm
- 13 Förråd små grejer.
- 14 Trättrum + förråd vätskor - ^{op mössor} _{munskydd}
- 15 Förråd köksartiklar kontorsmaterial = ~~kontorsrum~~

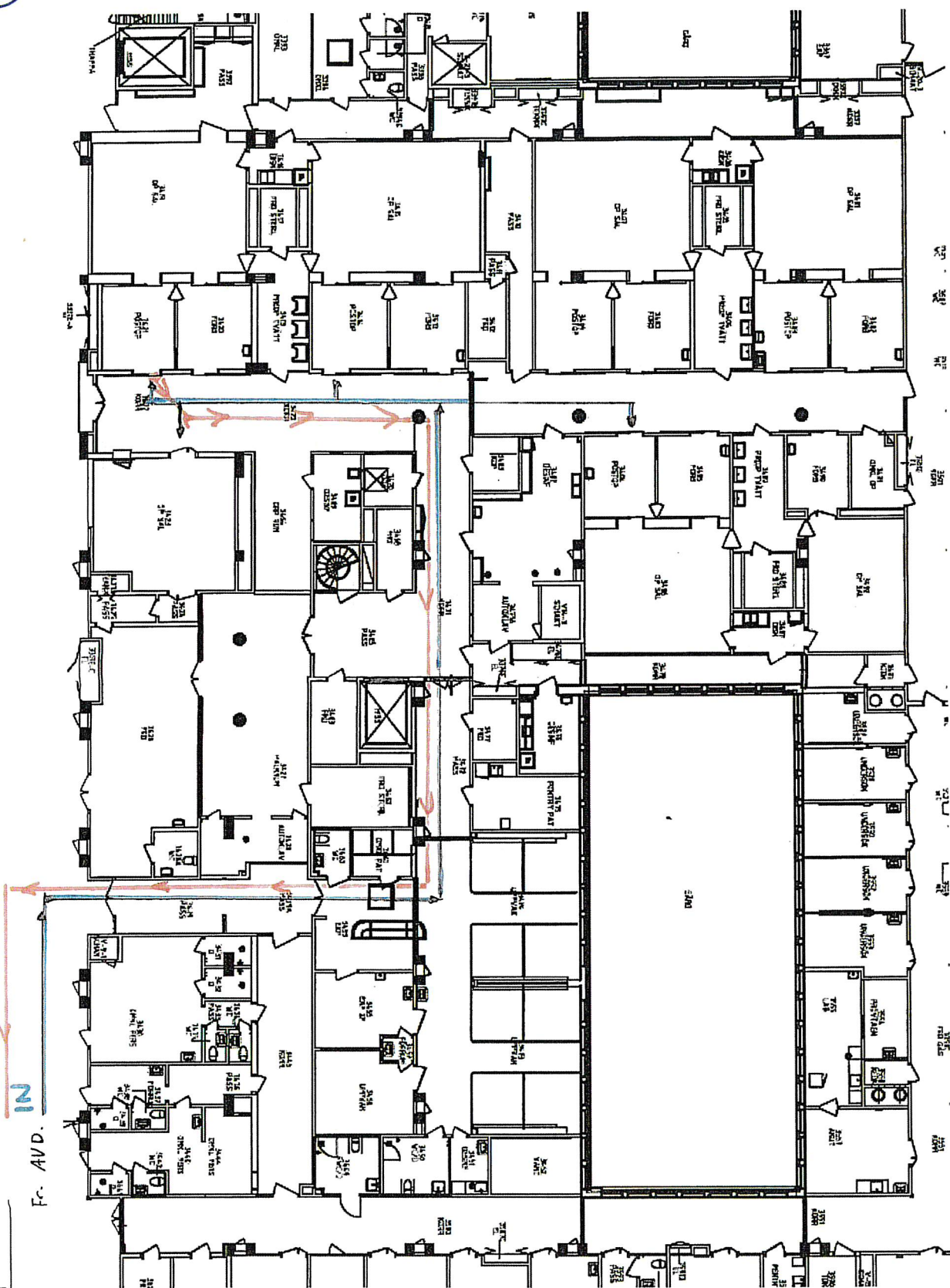
Gitt (usk)
 X PMS

9

V.37-19 EMS

Pre intra Post

Patientflöde



15

Instrument / implantat flöde

v.37-19



17 67 Op. salar

(1) Godsmottagning

(A) Autdelar

(D) Diskdesinfektor - (1) op (2) mest anestesiins material

(E) Steril förråd *Större förråd

(G) Avemballering

(F) "Jiivagn" s.k. Instrumentmaterialvagnar (sterilt)

(OR) Orena instrument

(W) Uppdugning

/lm 8 op



(fyll i färgade celler)

Vård och Annan verksamhet**Förvaltning/bolag:**

LFS

Lokalisering (fastighet/byggnad):

Löwenströmska sjukhuset

Kontaktperson (namn och tel nummer):

Morgan Scotte, 072-582 43 04

Byggnadsobjekt (benämning):

Byggnad 01 - Upprustning Operation

Motivering (max 5 rader): Förutsättningar för kalkylen:

Avser påverkan på LFS

Byggstart (månad, år)

2020

Driftsstart (månad, år)

2023

Klassificering

Strategisk investering/nyinvestering

Nej

Ersättningsinvestering

Ja

Rationaliseringsinvestering

Nej

Initierats av fastighetsförvaltaren:

Ja

Initierats av hyresgäst:

Ja

Samråd med beställaren

Ja

Samråd med ägaren

Ja

Investeringsutgifter**Avskrivningstid år:**

Byggnad, total produktionskostnad

tkr:

61 200

25

Årliga intäkter och kostnader*

SLL-externa intäkter

tkr:

0

SLL-interna intäkter

tkr:

60 700

60 700

Totala intäkter

tkr:

60 700**60 700**

Personalkostnader

tkr:

0

0

Material och läkemedelskostnader

tkr:

0

0

Hyreskostnader

tkr:

0

0

Avskrivningskostnader

tkr:

-48 700

-51 800

Räntekostnader

tkr:

-8 900

-9 700

Övriga driftkostnader

tkr:

-46 700

-46 700

Totala kostnader

tkr:

-104 300**-108 200****Totalt resultat**

tkr:

-43 600**-47 500**

*) i enlighet med kalkylförutsättningar i anvisningsdokumentet för budget.

Kalkylen får givetvis kompletteras med egna resultatrader vid behov.

På intäktssidan ska SLL-interna och externa intäkter särskiljas.

Kalkyl upprättad:

2020-02-21