

Projektnr: 94106897

## Genomförandebeslut gällande ny vårdavdelning, B72-B74 vid Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge

### Ärendet

Projektet ny vårdavdelning i byggnad B2, plan 7, på Huddinge Sjukhusområde är ett pilotprojekt där en vårdavdelning byggs om för att öka antalet vårdplatser i en ombyggd vårdavdelning.

Projektet ingår i det specificerade investeringsobjektet *Anpassning vårdavdelningar, Karolinska Huddinge*. För perioden 2017-2018 finns 35 miljoner kronor avsatta i den beslutade investeringsplanen. Beslutet avser genomförande.

### Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

att genomföra byggnation av ny vårdavdelning B72-B74 vid Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge till en utgift om totalt 34 500 000 kronor, varav 7 300 000 kronor redan är beslutade i enlighet med gällande besluts- och delegationsordning.



Patrik Emanuelsson  
Verkställande direktör

### Bilagor

1. Situationsplan
2. Investeringskalkyl inkl driftskostnader

Delges  
Akten

Projektnr: 94106897

## **Bakgrund**

Vårdavdelningen i byggnad B2, plan 07, på Karolinska Universitetssjukhuset Huddinge är idag en geriatrisk vårdavdelning som har varit i drift under nästan 40 år. Avdelningen har idag flerbäddsrum utan tillhörande WC. Ombyggnationen krävs för att kunna möta dagens och framtidens krav på en modern vårdenhet samt ge möjlighet att bedriva patientnära vård i enkelrum. Ombyggnationen är hyresgästinitierad investering samt ett pilotprojekt för att öka antalet vårdplatser i en ombyggd s.k. dubbel vårdavdelning.

## **Syfte**

Den aktuella avdelningen i B72-B74 kommer efter ombyggnation att nyttjas av en vårdverksamhet som behöver ligga nära den nya operationsbyggnaden (även kallad Chopin), som kommer att anslutas till byggnad B2 och B4. Vilken vårdverksamhet som kommer att flytta in i byggnad B2 och B4 vet man inte i dagsläget. Lokalerna ska därför vara generella och flexibla för att kunna ta emot en ny verksamhet utan lokalanpassningar. Ombyggnationen av denna avdelning är högt prioriterad inom Karolinska Universitetssjukhuset och en del i den flyttkedja som är ett resultat av Chopin-projektet. Evakuering av befintlig verksamhet har gjorts till avdelning R72-74 i byggnad R2 plan 07.

## **Överväganden**

Uppdraget som Locum har fått ifrån Karolinska Universitetssjukhusets programkontor samt avdelning för lokal och byggplanering är att tillskapa en fungerande vårdavdelning med så många vårdplatser som möjligt.

Under förstudien har arbetsgruppen utvärderat tre olika alternativ - 24, 28 och 32 möjliga vårdplatser.

Alternativet att inte göra något alls har förkastats då den befintliga avdelningen har flerflerbäddsrum utan tillhörande WC och därmed inte uppfyller dagens krav på arbetsmiljö, hygien, patientsäkerhet eller tillgänglighet.

Förstudien har bedrivits under ledning av Locum och olika frågeställningar har analyserats. Hygienläkare har medverkat och tidigare byggda dubbelvårdsavdelningar har utvärderats och lärdom har dragits från dessa projekt. Flera avstämningsmöten har även hållits med

Projektnr: 94106897

Karolinska Universitetssjukhuset för att säkerställa att det givna uppdraget uppfylls.

### Alternativ 1

Alternativ med **24 möjliga vårdplatser** enligt konceptet *Framtidens vårdavdelning* är ett genomarbetat och fungerande koncept som har prövats på flertal vårdavdelningar inom Huddinge sjukhusområde. Alternativet förkastas då uppdraget är att tillskapa flera vårdplatser än 24.

### Alternativ 2

Alternativet med **28 möjliga vårdplatser** är ett alternativ som tillgodoser kraven på en fungerande vårdavdelning. Alternativet har tillfredställande antal vådrum med hänsyn tagen till uppdraget som Locum har fått. Placeringen av arbetsstationerna ger en god visualisering inom medarbetargruppen och skapar bra arbetsmiljö för personalen. Kraven på god patientsäkerhet, sekretess, optimalt patientflöde, arbetsmiljö, hygien-, brandsäkerhets- och utrymningskrav uppfylls. I denna lösning måste funktioner som uppskattas ta ca 50 kvm tillskapas på en annan plats på sjukhuset, vilket bedöms kunna lösas.

### Alternativ 3

Alternativ med **32 möjliga vårdplatser** förkastas av arbetsgruppen då alternativet inte tillgodoser behovet av god patientsäkerhet, sekretess, optimalt patientflöde, arbetsmiljö, hygien-, brandsäkerhets- och utrymningskrav. I denna lösning försvinner närhetsprincipen då personalutrymmen hamnar för långt ifrån patienterna. Alternativet kräver också byggtekniska lösningar som inte accepteras av Locum. Exempelvis innebär lösningen pelare i korridoren som gör att korridoren blir för smal för att två sängar ska kunna mötas, vilket inte är ett fungerande alternativ med hänsyn tagen till utrymningskrav. Utöver detta uppfylls inte tillgänglighetskraven vid in- och utpassage till vådrum.

Alternativ 3 innebär också att viktiga funktioner som kräver en yta på ca 200 kvm måste tillskapas på annan plats på sjukhuset. Detta kommer leda till högre kostnad och sämre logistiska lösningar.

### Förordad lösning

Arbetsgruppen har kommit fram till att alternativ 2 med 28 möjliga vårdplatser på bästa sätt uppfyller uppdraget på angiven yta i B72-B74. Lokalerna i det föreslagna alternativet uppfyller kraven på sekretess,

Projektnr: 94106897

integritet, patientsäkerhets- och hygien genom att man till största del tillskapar enkelrum. För patienter som ligger i dubbelrum finns samtalsrum samt behandlingsrum. Alternativet uppfyller även uppdraget som Locum har fått ifrån programkontoret. Fyra stycken extra vårdplatser tillskapas.

### **Miljökonsekvenser**

Ombyggnationen i detta projekt innefattar åtgärder på tekniska system och installationer, vilket ger stora möjligheter att påverka byggnadens energieffektivitet. För de system och installationer som uppförs eller byggs om ska mätare installeras enligt Locums riktlinje 21 *"Riktlinje för mediamätning vid om-, till och nybyggnation av system och byggnader"*

Enligt tidigare erfarenhet från huset kan det finnas asbest i delar av isoleringen på ventilationskanaler. I samband med projekteringen görs en miljöinventering av saneringsbehovet. Skulle föroreningar påträffas saneras de enligt Locums rutiner.

### **Ekonomi**

#### **Investeringsbedömning**

Projektet är en del av den långsiktiga planen att årligen bygga om en vårdavdelning. Beställning för förstudie, program, projektering och genomförande har inkommit från Karolinska Universitetssjukhuset. Investeringen kommer genererar en ny grundhyra på 4 300 000 kr per år jämfört med nuvarande hyra på 2 600 000 kr per år från år 2018. Kontraktet kommer löpa på 10 år med 3 års förlängning.

Projektnr: 94106897

#### Produktionskostnad och medelsbehov

• Förstudie	720 tkr
• Program	1 920 tkr
• Projektering	1 920 tkr
• Produktion	29 940 tkr
• <u>Byggherrekostnad</u>	<u>0 tkr</u>
• Total produktionskostnad	34 500 tkr
• Redan nedlagda kostnader	3 200 tkr
• Resterande medelsbehov innevarande år	13 800 tkr
• Medelsbehov kommande år	17 500 tkr

#### Finansiering

• Fastighetsägarinitierad investering	0 tkr
• <u>Hysesfinansierad investering</u>	<u>34 500 tkr</u>
• Summa	34 500 tkr

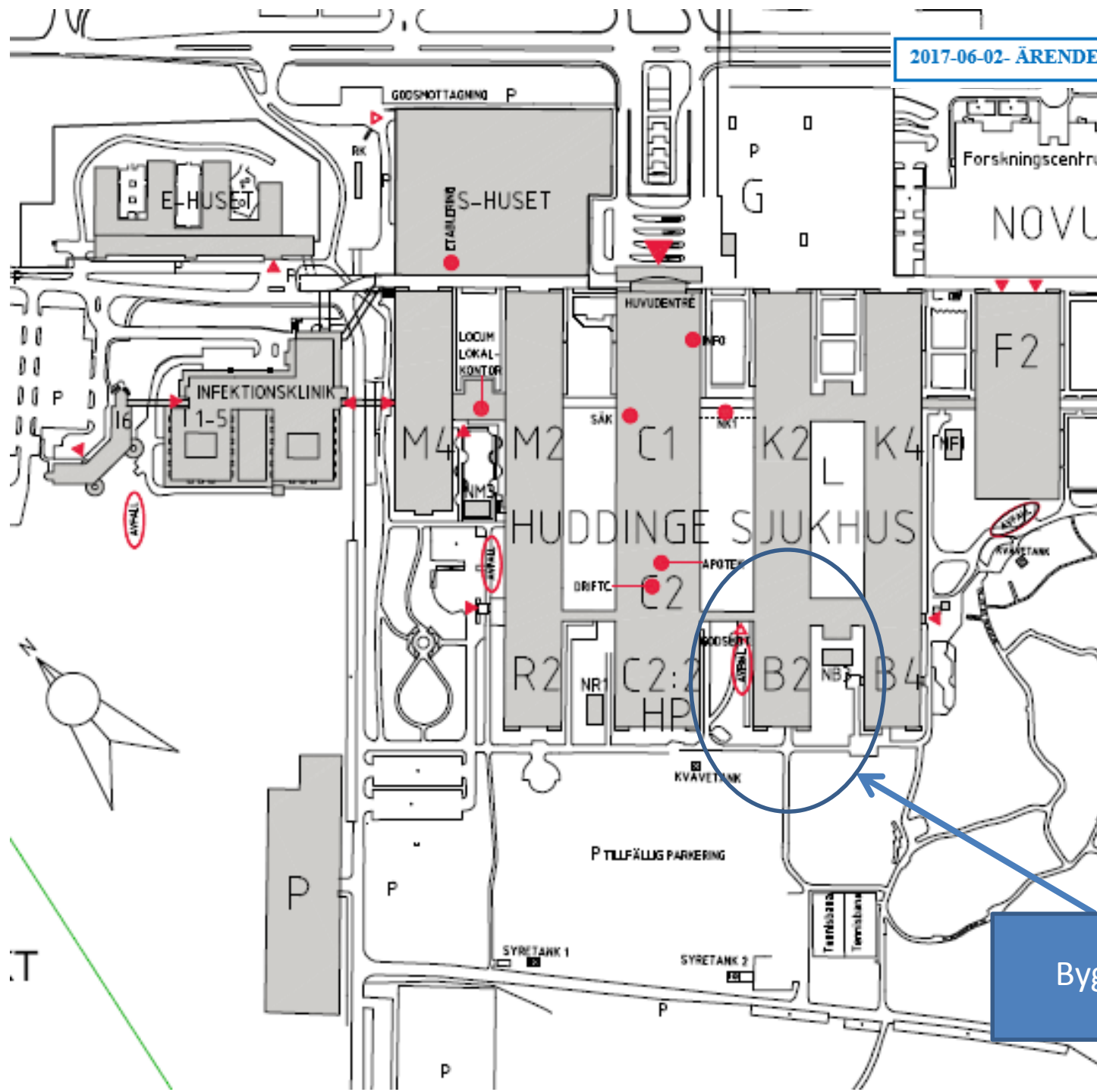
I samband med projektet kommer asbetsanering att genomföras. Kostnaden för detta kommer att tas i ett projekt för Löpande Underhåll på Huddinge Sjukhusområde.

#### Tid och organisation

En styrgrupp med representanter från Locum tillsätts för projektet.

#### Projekttidplan

	<u>Klara</u>
Förstudie:	2017-02-28
Projektering byggnation:	2017-06-22
Upphandling byggnation:	2017-09-18
Rivning:	2017-09-15
Produktion:	2018-10-19
Överlämning:	2018-10-22



Byggnad B2

Utgiftsår:

2017-2018

(fyll i färgade celler)

**Vård och Annan verksamhet**

**Förvaltning/bolag:** LFS  
**Lokalisering** (fastighet/byggnad): Huddinge Sjukhusområde  
**Kontaktperson** (namn och tel nummer): Michael Bohman, 070-737 30 48

**Byggnadsobjekt** (benämning): Ny Vårdavdelning (B72-74)

**Motivering** (max 5 rader): Förutsättningar för kalkylen:

• Uppgifterna avseende hyresnivåer samt innehållande avskrivningar, räntor och fastighetskostnader avser enbart den berörda ytan för där det byggs om.

**Byggstart** (månad, år) 05, 2017  
**Driftsstart** (månad, år) 07, 2018

**Klassificering**

Strategisk investering Nej  
Ersättningsinvestering Ja  
Rationaliseringsinvestering Nej

**Initierats av fastighetsförvaltaren:** Nej  
**Initierats av hyresgäst:** Ja

**Samråd med beställaren** ja  
**Samråd med ägaren** ja

**Investeringsutgifter** Avskrivningstid år:  
Byggnad, total produktionskostnad tkr: 34 500 20

	Före investering (för lokalen)	Efter investering (för lokalen)
<b>Årliga intäkter och kostnader*</b>		
SLL-externa intäkter	kr: 0	0
SLL-interna intäkter	kr: 2 600 000	4 300 000
<b>Totala intäkter</b>	<b>kr: 2 600 000</b>	<b>4 300 000</b>
Personalkostnader	kr: 0	0
Material och läkemedelskostnader	kr: 0	0
Hyreskostnader	kr: 0	0
Avskrivningskostnader	kr: 330 000	2 100 000
Räntekostnader	kr: 90 000	600 000
Övriga driftkostnader	kr: 900 000	900 000
<b>Totala kostnader</b>	<b>kr: 1 320 000</b>	<b>3 600 000</b>
<b>Totalt resultat</b>	<b>kr: 3 920 000</b>	<b>7 900 000</b>

\*) 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: 2017-04-27, uppdaterad 2017-05-03

# Resultatanalys

(Efter investering)

(fyll i färgade celler)

Årliga intäkter och kostnader, tkr	Efter investering										
	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	år 10	år 11
SLL-externa intäkter											
SLL-interna intäkter	4 300	4 400	4 500	4 600	4 600	4 700	4 800	4 900	5 000	5 100	5 200
<b>Totala intäkter</b>	<b>4 300</b>	<b>4 400</b>	<b>4 500</b>	<b>4 600</b>	<b>4 600</b>	<b>4 700</b>	<b>4 800</b>	<b>4 900</b>	<b>5 000</b>	<b>5 100</b>	<b>5 200</b>
Personalkostnader											
Material- och läkemedelskostnader											
Hyreskostnader											
Avskrivningskostnader	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	1 900
Räntekostnader	600	600	600	600	500	500	500	500	400	400	400
Övriga driftkostnader	900	900	900	900	900	900	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
<b>Totala kostnader</b>	<b>3 600</b>	<b>3 600</b>	<b>3 600</b>	<b>3 600</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	<b>3 600</b>	<b>3 600</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	<b>3 300</b>
<b>Resultat</b>	<b>700</b>	<b>800</b>	<b>900</b>	<b>1 000</b>	<b>1 100</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>	<b>1 300</b>	<b>1 500</b>	<b>1 600</b>	<b>1 900</b>
<b>Inbetalningsöverskott</b>	<b>2 200</b>	<b>2 300</b>	<b>2 400</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>	<b>2 600</b>	<b>2 700</b>	<b>2 800</b>	<b>2 900</b>	<b>3 000</b>	<b>3 300</b>