

2016-12-21

Norrlands universitetssjukhus. Evakueringslokaler på grund av ombyggnationer

Basenhet Fastighet får i uppdrag att genomföra nämnda projekt enligt förslag.

Evakueringslokaler flyttas från Vännäs till Norrlands universitetssjukhus och fortsätta förhyrning där.

Moduler köps in från Malmö.

Moduler förhyrs för neurofys lab.

VÄSTERBOTTENS LÄNS LANDSTING


Anders Sylvan
Landstingsdirektör

Bilaga

Tjänsteskrivelse

Bilaga 1 – Evakueringslokaler för infektion, Neuro rehabs vårdavdelning och neuro rehabs dagvård löses med moduler

Bilaga 2 – Evakueringslokaler By 24B för Neurofys lab

Bilaga 3 – VLL evakueringspaviljong för mottagning och administration

Bilaga 4 – Sammanfattning paviljonger Nus

Organisation Fastighet
Namn Ulf Widmark
Tel. 090-7852258
Epost ulf.widmark@vll.se

Evakueringslokaler pga ombyggnationer på NUS.

Sammanfattning

Denna skrivelse är en sammanfattning av behovet för evakueringslokaler för Neurorehab dagvård, Neurorehab vårdavdelning, Neurofys lab, Infektion, Smärtrehab.

Bakgrund:

Under planering för projekt i byggnad 10 har framkommit att störningar från renoveringsarbeten blir för stora och att undersökningsresultat och patientsäkerheten kan äventyras för intilliggande verksamheter. Det har även uppstått en situation där flertalet verksamheter i By2-4 har behov av att lämna nuvarande lokaler pga SBS-problematik, vilket även gäller Neurofys dagvård i By 10C-1.

Till detta kommer även Smärtrehab som idag är lokaliserade i By 9 som skall rivas till förmån för Ny psykiatribyggnad och som det inte finns några lokaler för på NUS så som läget är idag.

Tillkommande PostOp1 i By2 vån 3 som kräver att få evakueras under ombyggnation av by 2-4.

De verksamheter som evakueringslokaler behöver ordnas för är:

Neurorehab vårdavdelning i By 10C-E våning 5,
Neurorehab dagvård är idag lokaliserade i By 10C -1
Neurofys lab i By 10F vån 1
Smärtrehab i By 9
PostOp1

Behovet av tillskapad evakueringsyta är $1000+1079+1450\text{m}^2 = 3530\text{m}^2$

Åtgärder:

I och med att Infektion enligt inriktningsbeslut 2016-10-13 att Infektion behöver 19 vårdplatser i byggnad 24 plan 1 med tillhörande paviljong för administration så kan Neurorehab dagvård samt Neurorehab vårdavdelning kan samlokaliseras i byggnad 24 plan 2. För detta behövs en evakueringspaviljong "Vännäs"

Detta medför att den yta som var planerad för Neurorehab vårdavdelning i 3C frigörs och PostOp 1 kan inrymmas där.

De beslut som måste tas är att flytta modulerna från Vännäs hälsocentral och fortsätta förhyrning på NUS och att evakuera PostOp till 3C.

Se bilaga 1

Neurofys lab är planerade in i paviljong 24B vilken innebär en förhyrning. Upphandling av dessa moduler pågår. Beslut som behöver tas är kostnad för att evakuera Neurofys lab.

Se bilaga 2

Smärtrehab planeras in i "VLL evakueringspaviljong för lättare vård samt mottagning och administration" som innebär ett köp av moduler som tidigare använts i Malmö.

Beslut som behöver tas är att köpa "Malmömodulerna".

Se bilaga 3

Dnr

Förslag till beslut

Att Basenheten Fastighet får uppdraget att genomföra nämnda projekt.
Att flytta evakueringslokaler från Vännäs till NUS och fortsätta förhyrning där
Att köpa moduler från Malmö
Att förhyra moduler för neurofys lab.

Konsekvenser på andra fattade beslut

Ny livscykel byggnad 10
By 10 vån 6 C-F Medicincentrum, MAVA
By 10 vån 5, C-E Neuro
By 10 vån 4 C-E Ortopedcentrum
By 10 vån 2 A-F Barnkliniken

Ekonomi/resurser

Ekonomiska konsekvenser

Förhyrning av 24B 1 348 000 kr/år och investeringskostnad 13,5 Mkr

Hyreskostnaden för Vännäs-modulerna är enligt avtal gällande från 1/1-17 148 000 kr/mån och regleras med KPI.

Hyreskostnad 1 800 000 kr /år

Entreprenadkostnader och byggherrekostnader 7 650 000 kr

Köp av "Malmömodulerna" 16 Mkr

Summa:

Förhyrning 3 148 000 kr/år samt investering 37Mkr

Bilagor

Sammanfattande bild

Tjänsteskrivelser:

Bilaga 1 Evakueringslokaler för infektion, Neuro rehabs vårdavdelning och neuro rehabs dagvård löses med moduler

Bilaga 2 Evakueringslokaler By 24B för Neurofys lab

Bilaga 3 VLL evakueringspaviljong för mottagning och administration

Bilaga 4 Sammanfattning paviljonger NUS

Dnr

Organisation Fastighet
Namn Ulf Widmark
Tel. 090-7852258
Epost ulf.widmark@vll.se

Evakueringslokaler för Infektion och neurorehab dagvård löses med moduler.

Sammanfattning

Infektion går ner från 25 vårdplatser till 19 vårdplatser. Dessa 19 vårdplatser ryms i plan 1. Lokalbehovet blir då att ersätta arbetsplatser som nu finns på plan 2 till att lokaliseras i paviljong plan 1. De övriga planen i paviljong kommer att nyttjas som adm-platser för Neurorehab vård och dagvårdsavdelning

De moduler som Hälsocentralen i Vännäs nyttjar är lediga från 1/11-2016. VLL har hyreskontrakt på ytterligare ett år. Det innebär att lokalerna kommer att stå tomma. Det ges då en möjlighet att flytta dessa moduler till NUS för att klara lokalbehovet för Infektion och Neurorehab dagvård.

VLL har kvar ett år på kontraktet när vårdcentralen flyttar ut 1/11-2016 och paviljongerna kommer att stå tomma. Det skulle då vara fördelaktigt att nyttja det året på NUS samt förlänga med ytterligare 1-2 år.

Fastighet etablerar modulerna på NUS och förlänger avtalet med Cramo i 1 år med möjlighet att förlänga ytterligare år om behovet kvarstår.

Förslag till beslut

Enligt tjänsteskrivelse

(Rubrikerna nedan skall även fyllas i så långt som möjligt, den texten kommer ligga till grund för bilaga och kan komma att skrivas om i beredningen.)

Konsekvensanalys och synpunkter

Konsekvenser för patient/medborgare

Klicka här för att ange text.

Beskriv identifierade konsekvenser som beslut i ärendet kan få för patient/medborgare.

Nyttja för området VLLs checklista kopplat till jämlik och jämställd vård (finns på Linda)

Konsekvenser verksamhet

Klicka här för att ange text.

Beskriv identifierade konsekvenser som beslut i ärendet kan få för verksamhet/er.

Nyttja för området VLLs checklista kopplat till jämlik och jämställd vård (finns på Linda).

Synpunkter berörda/risk & konsekvensanalys

Dnr

Klicka här för att ange text

Beskriv på vilket sätt synpunkter inhämtats från berörda och sammanfatta kort huvudsakliga synpunkter som då framkommit. Har risk och konsekvensanalys/er genomförts? Hänvisa till och bifoga ev. bilaga. Kommentera gärna om frågan samverkats med fackliga organisationer i beredningen; var/när.

Konsekvenser på andra fattade beslut

Ny livscykel byggnad 10
By 10 vån 6 C-F Medicincentrum, MAVA
By 10 vån 5, C-E Neuro
By 10 vån 4 C-E Ortopedcentrum
By 10 vån 2 A-F Barnkliniken
Upphandling av paviljonger 24C.

Ekonomi/resurser

Ekonomiska konsekvenser

Hyreskostnaden för modulerna är enligt avtal gällande från 1/1-17 148 000 kr/mån och regleras med KPI.

Hyreskostnad för 3 år x 1 800 000 kr=5 400 000 kr

Entreprenadkostnader och byggherrekostnader 7 650 000 kr enligt bilaga

Resurser

Klicka här för att ange text.

Beskriv eventuella andra resursförändringar till följd av beslutet (omprioriterad tid/personal/tillkomst av system/arbetsmetod etc.).

Finansiering

Hyra 1 800 000 kr/år

Investeringskostnad 7,65 Mkr avskrivs på etableringstiden 3 år, dvs 2 550 000 kr/år

Bilagor

Kostnadsberäkning för By 24C

Dnr

**NUS By24C
FÖRHYRING MODULHUS
UMEÅ**

BTA berörd bruttoarea 1 079 kvm

		Kkr	Kr/m ² (BTA)
ENTREPRENADKOSTNADER			
Markentreprenad			
Bortforsling träd, buskar, pergola		50	
Schakt organiskt material, fyllning bergkross (0-150 mm) 500 m ²		400	
Grundläggning		50	
Anpassningar utemiljö(gångytor, grönytor, planteringar)		150	
Byggentreprenad			
Hyra 3 år		5 400	
Montering & demontering		3 150	
Transporter		400	
Hysesgästanpassningar		400	
Sluss mellan By24 och By24C (Bv, 1 tr)		800	
Vindfång Bv (genomfart skänmtak)		200	
Mediaframdragnig		300	
Totalsumma entreprenadkostnader		11 300	0
BYGGHERREKOSTNADER			
Nedlagda kostnader, utredning mm		100	93
Projektering inkl kopiering FU se nedlagda		120	111
Projekt- & byggleddning samt kvalitetsansvarig		200	185
Miljöcertifiering av byggnad		0	0
Myndighetsavgifter *		150	139
Besiktning		20	19
Byggherrens interna administration		0	0
Försäkringar		30	28
Konstnärlig utsmyckning		0	0
Ränte- och byggnadskreditiv *		0	0
Indexjustering		0	0
Budgetreserv (% på entr.kostn)	10%	1 130	1 047
Summa byggherrekostnader		1 750	1 622
SUMMA	exkl moms	13 050	1 622
	moms 25%	3 225	371
TOTALT	Kkr	16 275	1 993
* exkl moms			

Underlag för kostnadsberäkning

A-ritningar

GEO-undersökning

Ingående kostnader (Övergripande beskrivning)
Ej ingående kostnader (Övergripande beskrivning)
Övriga förutsättningar

Kalkylen baseras på kostnadsnivå Aug 2016

 Kalkylen skall ses som ett levande dokument och kan komma att ändra
 om förutsättning ej stämmer överens med underlag

Dnr

Organisation Fastighet
Namn Ulf Widmark
Tel. 090-7852258
Epost ulf.widmark@vll.se

Evakueringslokaler By 24 B för Neurofys lab

Sammanfattning

För att kunna genomföra planerade ombyggnationer av våningarna 2, 4, 5 och 6 i byggnad 10 C-F så har behöver Neurofys lab som idag har sina lokaler i Byggnad 10F vån 1 evakueras ut från By 10. För detta ändamål föreslås fastighetsmoduler som kommer få byggnadsnummer By 24B upprättas. Paviljongerna är planerade för att inrymma Neurofyslab samt mottagning och kontor och omfattar ca 800m².

Förslag till beslut

Enligt tjänsteskrivelse

(Rubrikerna nedan skall även fyllas i så långt som möjligt, den texten kommer ligga till grund för bilaga och kan komma att skrivas om i beredningen.)

Konsekvensanalys och synpunkter

Konsekvenser för patient/medborgare

Evakuering av neurofys lab säkerställer att de undersökningar som genomförs kan genomföras utan störningar som skulle kunna uppstå om verksamheten hade varit kvar i nuvarande lokaler under ombyggnationsperioden

Konsekvenser verksamhet

Evakuering av neurofys lab säkerställer att de undersökningar som genomförs kan genomföras utan störningar som skulle kunna uppstå om verksamheten hade varit kvar i nuvarande lokaler under ombyggnationsperioden

Synpunkter berörda/risk & konsekvensanalys

Klicka här för att ange text

Beskriv på vilket sätt synpunkter inhämtats från berörda och sammanfatta kort huvudsakliga synpunkter som då framkommit. Har risk och konsekvensanalys/er genomförts? Hänvisa till och bifoga ev. bilaga. Kommentera gärna om frågan samverkats med fackliga organisationer i beredningen; var/när.

Konsekvenser på andra fattade beslut

Ny livscykel byggnad 10,

By 10 vån 6 C-F Medicincentrum, MAVA

By 10 vån 5, C-E Neuro

By 10 vån 4 C-E Ortopedcentrum

By 10 vån 2 A-F Barnkliniken

Dnr

Ekonomi/resurser

Ekonomiska konsekvenser

NUS By24B
FÖRHYRING MODULHUS
UMEÅ

BTA berörd bruttoarea 1 000 kvm

	Kkr	Kr/m2 (BTA)
ENTREPRENADKOSTNADER		
Markentreprenad		
Mediaframdraging, anpassningar mark	110	
Anpassningar utemiljö(gångytor, grönytor, planteringar)	80	
Byggentreprenad		
Hyra 3 år	4 045	
Montering & demontering	9 165	
Hysesgäst Anpassningar	600	
EMC-projekt överslag	1 400	
Totalsumma entreprenadkostnader	15 400	0
BYGGHERREKOSTNADER		
Nedlagda kostnader, utredning mm	150	150
Projektering inkl kopiering FU se nedlagda	500	500
Projekt- & byggeledning samt kvalitetsansvarig	200	200
Miljöcertifiering av byggnad	0	0
Myndighetsavgifter *	150	150
Besiktning	20	20
Byggherrens interna administration	0	0
Försäkringar	30	30
Konstnärlig utsmyckning	0	0
Ränte- och byggnadskreditiv *	0	0
Indexjustering	0	0
Budgetreserv (% på entr.kostn) 10%	1 540	1 540
Summa byggherrekostnader	2 590	2 590
SUMMA exkl moms	17 990	2 590
moms 25%	4 460	610
TOTALT Kkr	22 450	3 200

* exkl moms

Underlag för kostnadsberäkning

A-ritningar

Ingående kostnader (Övergripande beskrivning)

Ej ingående kostnader (Övergripande beskrivning)

Övriga förutsättningar

Kalkylen baseras på kostnadsnivå Aug 2016

Kalkylen skall ses som ett levande dokument och kan komma att ändra om förutsättning ej stämmer överens med underlag

Resurser

Klicka här för att ange text.

Dnr

Beskriv eventuella andra resursförändringar till följd av beslutet (omprioriterad tid/personal/tillkomst av system/arbetsmetod etc.).

Finansiering

Lokalerna förhyrs under 3 år till en kostnad om 4Mkr, ytterligare kostnader för markentreprenad, montage, demontering, hyresgästanpassningar samt byggherrekostnader är beräknade till 13,5 Mkr och avskrivs under den tid lokalerna står på plats, dvs 3 år ger en avskrivningskostnad om 4,5 Mkr per år.

Bilagor

Klicka och ange bifogade bilagor i en lista, rubrik och datering

Bifoga de dokument som du tycker ger mer underlag till ärendet och större förståelse för de som ska fatta beslut i frågan. Det kan vara utredningar, andra underlag, kartor, ritningar etc.

Dnr

Organisation Fastighet
Namn Ulf Widmark
Tel. 090 785 22 58
Epost ulf.widmark@vll.se

VLL evakueringspaviljong för mottagning och administration

Sammanfattning

Med hänsyn av en framtida rivning av By9A planeras nu evakuering av verksamheten Rehabmedicin till paviljonger med placering på parkering intill byggnad 6B och 6C. Evakueringen planeras ske snarast dock senast under sommaren 2017. Evakuering till befintliga lokaler på NUS finns inte tillgängligt utan att omprioritera renoveringsobjekt. Tiden som Rehabmedicin kommer finnas i denna paviljong är planerad fram tills Psykiatrins verksamhet inrättats i nya Psykiatrihuset.

I dagsläget är denna lokalisering planerad att stå på plats i 5-10 år i och med att det föreligger stort behov av evakueringslokaler på grund av ombyggnad och renovering på NUS. Förutom renoveringar på NUS så finns även möjlighet att använda lokalerna på andra platser där evakueringsbehov finns, t ex Lycksele och Skellefteå lasarett.

Modultillverkande företaget Flexator annonserar via modultorget.se en paviljong motsvarande de behov den planerade verksamheten som ska evakueras har.

Uppställningen nyttjades fram till v37 av Malmö sjukhus för Kirurgisk öppenmottagning. Idag står paviljongen tom och kan levereras redan v44. Mellanlagring kan dock ske hos leverantören till dess markarbeten och bygglov är klart.

Förslag till beslut

Enligt tjänsteskrivelse

(Rubrikerna nedan skall även fyllas i så långt som möjligt, den texten kommer ligga till grund för bilaga och kan komma att skrivas om i beredningen.)

Konsekvensanalys och synpunkter

Konsekvenser för patient/medborgare

Konsekvenser verksamhet

Klicka här för att ange text.

Beskriv identifierade konsekvenser som beslut i ärendet kan få för verksamhet/er.

Nyttja för området VLLs checklista kopplat till jämlik och jämställd vård (finns på Linda).

Synpunkter berörda/risk & konsekvensanalys

Klicka här för att ange text

Dnr

Beskriv på vilket sätt synpunkter inhämtats från berörda och sammanfatta kort huvudsakliga synpunkter som då framkommit. Har risk och konsekvensanalys/er genomförts? Hänvisa till och bifoga ev. bilaga. Kommentera gärna om frågan samverkats med fackliga organisationer i beredningen; var/när.

Konsekvenser på andra fattade beslut

NUS Byggnad 28 Ny Psykiatri

Ekonomi/resurser

Ekonomiska konsekvenser

Priset är satt till 10 mkr + moms levererat på lastbil till Umeå (ej montage). Priset anses som förmånligt då en ny likvärdig uppställning kostar 30 mkr.

Med det, i sammanhanget, låga andrahandsvärdet har en jämförelse mellan hyra och köp gjorts och som visar på att lönsamheten i att köpa den paviljongen kontra hyra är god. Se kostnadssammanställning "2 Jämförelse Hyra/Köp" nedan.

"Break even" nås redan vid montaget om ett restvärde av de köpta modulerna kan antas vara 8 mkr efter 2 år (uppskattad hyresperiod).

Jämförelse Hyra/Köp

	Köp	Hyra
Mont/demont, köp	10 mkr	9 mkr
Mark	1 mkr	1 mkr
Byggherreomkostnader	1 mkr	1 mkr
Hyra	-	3 mkr/år
ROT/Anpassningar	2 mkr	-
Montage/oförutsett	2 mkr	-
Totalt	16 mkr	17 mkr

Avskrivningstid 10 år ger en kostnad för avskrivningar på 1,6 Mkr per år.

Restvärdet på paviljonger pendlar mellan 2/3 – 1/3 beroende på skick och ålder samt funktion.

Resurser

Klicka här för att ange text.

Beskriv eventuella andra resursförändringar till följd av beslutet (omprioriterad tid/personal/tillkomst av system/arbetsmetod etc.).

Finansiering

Projektet kommer belasta avskrivningsutrymmet i VLL med :
2018-2028 ca 1,6 Mkr /år

Dnr

Bilagor