

Dnr

Tjänstemannaledningen
Namn Tommy Svensson
Tel. 0907857230
Epost tommy.svensson@vll.se

Utökning av investeringsram för byggnad 29, tilläggsbeslut till dnr 1147-2016.

Sammanfattning

Landstingsstyrelsen beslutade vid sammanträde den 7 juni 2016, § 107, att ge landstingsdirektören i uppdrag att genomföra projektering och byggnation av byggnad 29 vid Norrlands universitetssjukhus. Byggnaden avsåg att inrymma lokaler för sjukhusapoteket, IVF-klinik, administrativa enheter för Avancerad hemsjukvård (AHS) och Cancercentrum. Av beslutet framgår att den totala nybyggnadsytan är cirka 6 430 kvm, investeringskostnaden 196Mkr samt att byggnaden ska vara färdigställd 2019.

Därefter har kostnaderna ökat med sammantaget 72 miljoner kronor vilket orsakas av följande åtgärder

- | | |
|---|--------------------|
| - Förbättrade logistikflöden genom en förändring av kulvert | 40 miljoner kronor |
| - Omläggning media i mark | 20 miljoner kronor |
| - generell priskostnadsökning | 12 miljoner kronor |
| - | |

Behovet av investeringsutrymme ökar från initialt 196 miljoner till 268 miljoner kronor.

Efter landstingsstyrelsens sammanträde i juni 2016 har dessutom följande lokalbehov inom verksamheten uppkommit:

- Rättsmedicinalverket (RMV) i byggnad 5A har påtalat brister i sina lokaler för att kunna hantera sitt uppdrag avseende volym och säkerhet. RMV är beredd att teckna ett 20-årigt hyresavtal. En om- och tillbyggnad av byggnad 5A medför evakueringar och störningar i landstingets och RMVs verksamhet. En flytt ger möjligheter att skapa funktionella lokaler för Patologi tillsammans med Anatomi, Umeå universitet, i byggnad 5A. Patologi saknar idag funktionella lokaler och har framfört önskemål om samverkan med Anatomi, Umeå universitet.
- Läkemedelscentrum är i dag placerade i byggnad 13A.
- Flygdirigeringscentral (FKC) är en ny verksamhet där Västerbottens läns landsting har i uppdrag att dirigera ambulansflyget i Sverige för Svenskt ambulansflyg. Verksamheten är planerad att starta i juni 2021. Lokalerna kräver hög säkerhet mot intrång samt driftsäkerhet. En samlokalisering med Regional krisledning (RKL), Flygläkarjouren möjliggör att lokaler kan samnyttjas.
- Extra ytor för att reducera kostnader för externa förhyrningar vid omflyttningar, möjliggör för en kostnadsminskning på sikt.

Fastighet 29 föreslås byggas i fem våningar istället för ursprungliga tre våningar. En ökning av externa hyresgäster ger landstinget ett bättre driftnetto. Verksamhetsökningen beräknas till 146,1 miljoner kronor. Då rättsmedicinalverket och Svenskt Ambulansflyg är externa hyresgäster sjunker kvadratmeterkostnaden för byggnaden med 17%.

Ett nytt beslut om utökning av byggnad 29, investeringsramen och gällande verksamhets och kostnadsökningen ställt mot tidigare beslut behövs.

Den totala nybyggnadsytan är cirka 11 820 kvm och beräknas vara färdigställd 2020.

Dnr

Tjänstemannaledningen
Namn Tommy Svensson
Tel. 0907857230
Epost tommy.svensson@vll.se

Förslag till beslut

Byggnad 29 vid Norrlands universitetssjukhus utökas med två våningsplan, till sammanlagt fem, för att inrymma ytterligare verksamhet med såväl externa hyresgäster som egen verksamhet. Investeringsramen utökas med 218,1 miljoner kronor och blir totalt 410 miljoner kronor. Investeringen finansieras genom upplåning.

Landstingsdirektören får i uppdrag, med rätt att vidaredelegera, att genomföra projektering och byggnation av byggnad 29 vid Norrlands universitetssjukhus i enlighet med förnyat förslag.

Dnr

 Tjänstemannaledningen
 Namn Tommy Svensson
 Tel. 0907857230
 Epost tommy.svensson@vll.se

Beslutsunderlag

1 Nyttobedömning av utökningen

Faktorer	Nyttoeffekter
Flygplanskoordinering/ Svenskt ambulansflyg	Västerbottens läns landsting har till uppdrag att tillgodose lokaler i samband med driftstarten 2020-21. Byggnad 29 har de tekniska förutsättningarna enligt MSB krav för denna funktion . MSB har aviserat ett bidrag till den ökade kravbilden.
RMV	Vi som fastighetsägare kan tillgodose RMV krav på arbetsmiljö och säkerhet. För att möta RMV nuvarande krav krävs ombyggnationer i befintliga lokaler motsvarande 70 Mkr exklusive evakueringslokaler under ombyggnationen.
Läkemedelscentrum	Verksamheten är i dag spridda på flera platser på Nus. Närhet till tillverkning och distribution. Anpassad för eventuell framtida hantering av läkemedelsförsörjning i egen regi.
Flygläkarjouren	Befinner sig idag i trapphus vilket inte är en godkänd lösning Genom denna placering skapar en god arbetsmiljö
Minskad kostnad per kvm	Tidigare beslut och verksamheter 40700 kr/kvm Enligt förslaget 33900kr/kvm . -17% per kvm. Orsaken till minskad kvm kostnad är ökade hyresintäkter från de tillkommande verksamheterna
Fastighetsutvecklingsplanen NUS	Vi kan riva 13B vilket medför minskade driftkostnader och ytor på sikt.
Lokalförsörjningsplanen NUS	Patologi saknar funktionella lokaler och behöver anpassas samt att de vill samverka med Anatomi, UmU verksamhet. Möjligheter skapas inom befintlig yta när RMV flyttar. Vi skapar möjlighet till att ta hem externa förhyrningar genom skapa VLL yta i By 29 för annan verksamhet än de nämnda i förslaget. Samlad verksamhet för läkemedelscentrum för ökad effektivitet och samordning
Yt-effektivitet administrativa lokaler	Som referens har vi idag i 5B en yt-effektivitet på 9,5 kvm/person Yt- effektivitet i By 29 blir 7,5 kvm/pers. +26%

2 Finansiering av utökningen

Investeringen finansieras av det låneutrymme för strategiska investeringar som tog av fullmäktige 2018, att inte överstiga 2,435 miljarder under perioden 2019-2021. Byggnad 29 vid Norrlands universitetssjukhus kategoriseras som en strategisk och pågående investering. Planen de kommande tre år är förankrad med verksamhetsansvariga och är hållbar.

Dnr

 Tjänstemannaledningen
 Namn Tommy Svensson
 Tel. 0907857230
 Epost tommy.svensson@vll.se

3 Ekonomisk kalkyl och driftkostnader

By 29					
	2018	2019	2020	2021	Totalt
Investeringsutgifter					
Byggherrekostnader	3 200 000	4 200 000	4 600 000		12 000 000
Projektering	14 000 000	1 000 000			15 000 000
Mark	20 000 000	57 000 000			77 000 000
Bygg	6 000 000	75 000 000	75 000 000		156 000 000
Installationer		30 000 000	100 000 000		130 000 000
Oförutsett			10 000 000		10 000 000
Lös inredning			10 000 000		10 000 000
Summa investeringsutgifter	43 200 000	167 200 000	199 600 000	0	410 000 000
Införandekostnader					
Flyttkostnader				110 000	110 000
Egen personal					0
Summa införandekostnader	0	0	0	110 000	110 000
Totalt utgifter för by 29	43 200 000	167 200 000	199 600 000	110 000	410 110 000

3.1 Driftkostnader

År 1 driftkostnad efter inflytt	
Intäkter	
Tillkommande hyresintäkter	-11 600 000
Avgående hyresintäkter 5A, 13B, 10C	3 000 000
Summa intäkter	-8 600 000
Drift- och underhållskostnader	
Tillkommande drift och underhåll	2 357 200
Tillkommande städkostnader	625 000
Tillkommande räntekostnader 2.5%	9 696 970
Reducering städkostnader	-114 000
Reducering av evakueringslokaler	-2 000 000
Hemtag av extern förhyrning	-400 000
Summa drift och underhållskostnader	10 165 170
Ökning/minskning driftkostnad år 1	1 565 170
Genomsnittlig årlig avskrivningskostnad i 33 år	12 121 212

Vid en räntenivå motsvarande 2,1 % är driftkostnaden plus minus noll.

Gällande regler för skattskyldighet för momshantering är beaktat i kalkylen

Dnr

 Tjänstemannaledningen
 Namn Tommy Svensson
 Tel. 0907857230
 Epost tommy.svensson@vll.se

4 Beslutsordning och kontroll mot planer

Faktorer/råd/planer	Rekommenderas/ kontroll (JA)	Nej	Kommentarer
Hyreskontrakt/letter of intent	Ja		För IVF och Apoteket har vi hyreskontrakt som sträcker sig över perioden när byggnaden är klar. Därefter omförhandling till en högre hyresnivå. För svenskt ambulansflyg har vi ett tecknat letter of intent. För RMV har vi långtgående diskussioner om ytor och hyresnivån är accepterad.
I enlighet med fastighetsutvecklingsplanen	Ja		
I enlighet med lokalförsörjningsplanen	Ja		Den extra yta som utökningen föreslår ger oss möjlighet att ta hem extern förhyrning. Möjliggör egen läkemedelstillverkning
Granskning av ytor och eventuella utökningar av verksamhetens storlek	Ja		Läkemedelscentrum,AHS cancercentrum ökar antalet arbetsplatser med 12% . Godkänd av HSNV ledning.
Byggnaden ligger i investeringsplanen 2019-2021.	Ja		
Strategisk Fastighetsutveckling-råd	Ja		Rekommenderas och beslutet protokollfört 2018-10-26
Investeringsråd		Nej	Underlagen behöver kompletteras med ekonomisk kalkyl och driftkostnader, OK efter justering
Landstingsdirektör	Ja		Godkänd, presenteras i ELG 2018-11-12 .

5 Riskanalys

Övriga strategiska investeringar inom planperioden 2019-2020.

Planen 2,4 miljarder över tre år är avstämd med verksamhetsansvariga och anser som hållbar. Risken är att vi får in akuta BRO ärenden som ställer saker på sin spets.

Verksamheten

RMW har inte en bra arbetsmiljö och är i behov av förbättrade lokaler. Om vi ska fortsätta att tillhandahålla lokaler åt RMW är risken att vi behöver renovera deras befintliga lokaler för motsvarande 70 Mkr. Risken är att RMW väljer en annan fastighetsägare och då tappar vi en hyresintäkt.

Läkemedelscentrum

Verksamheten är utspridda på flera lokaler risken är att vi inte kan starta eventuell egen läkemedelshantering.

Svenskt ambulansflyg

Alternativa lokaler har utretts och vi har ingen annan lösning än by 29 idag och risken är att vi inte kan starta det åtagande som Västerbottens läns landsting har gällande flygkoordinering.

Externförhyrning

Vi har behov av ytor för att ta hem extern förhyrning för att minska förhyrningskostnaden. Risken är om vi inte skapar extra ytor minskar möjligheten till kostnadsbesparingar.

Dnr

Tjänstemannaledningen
Namn Tommy Svensson
Tel. 0907857230
Epost tommy.svensson@vll.se

Konsekvenser verksamhet

Positiva effekter för läkemedelscentrum, RMW och Svenskt Ambulansflyg som samlokaliseras. Dessutom skapas möjligheter för förbättrade och verksamhetsanpassade lokaler åt Anatomi och Patologi inom Umeå universitet.

Konsekvenser på andra fattade beslut

Tilläggsbeslut till dnr 1147-2016.

Ekonomi/resurser**Ekonomiska konsekvenser**

Med en beräknad ränta på 2.5% ökar driftkostnaderna med motsvarande 1.56 miljoner per år.

Resurser

Personal: Projektledning och organisation upprättas inom fastighetsavdelningen