

Förvaltningen för fastighet och service, Fastighet och service stab
Claes Becker
Epost: claes.becker@regionvastmanland.se
Telefon: +4621173093

TJÄNSTESKRIVELSE MODERNISERING SANDSTENEN 8 (FÖREDETTA OXBACKENS VÅRDcentral)

Förslag till beslut

1. Finansiellt igångsättningstillstånd för modernisering av byggnaden på fastigheten Sandstenen 8 i Västerås beviljas om totalt 15,3 miljoner kronor, där konst och byggnadsinventarier ingår i totalbeloppet. Beloppet är upptaget i regionens byggnadsinvesteringsplan.

Ärendet i korthet

Vårdcentralens verksamheten flyttade ut från byggnaden på fastigheten Sandstenen 8 (före detta Oxbackens vårdcentral) till Gallerian i Västerås city i juni 2023 vilket medförde stora vakanta ytor i byggnaden. En lokalutredning har utförts i syfte att se vilka verksamheter som skulle kunna placeras i byggnaden. Utredningen resulterade i ett förslag som är fördelaktigt för Region Västmanland. Förslaget innebär att regiondriva verksamheter som idag befinner sig i både egenägda och externt inhyrda lokaler flyttar in och därefter bedriver sina verksamheter i egenägda lokaler. De tilltänkta verksamheterna har en stark koppling till varandra och ser en stor fördel med att finnas nära och i samma byggnad.

Detaljerad beskrivning av ärendet

Investeringsrådet godkände 2023-06-16 lokalplaneringen, gällande ombyggnad av byggnaden på Sandstenen 8. Investeringsrådet beslutade att framtagande av ett rumsfunktionsprogram (RFP) och projektering får påbörjas. Sedan beslutet har arbetet genomförts och ärendet står nu inför beslut om finansiellt igångsättningstillstånd.

Vårdcentralens verksamheten flyttade ut från byggnaden på Oxbacken till Gallerian i Västerås city i juni 2023 vilket medförde stora vakanta ytor i byggnaden. En lokalutredning har utförts i syfte att se vilka verksamheter som skulle kunna placeras på Oxbacken och kommit fram till ett förslag som blir fördelaktigt för Region Västmanland.

Förslaget innebär skapa gemensamma lokaler i Västerås för länsövergripande paramedicinsk primärvård. Regiondriva verksamheter som idag befinner sig både i egenägda och externt inhyrda lokaler flyttar in i Oxbackens byggnad och därefter bedriver sina verksamheter i egenägda lokaler. De tilltänkta verksamheterna har en stark koppling till varandra och ser en stor fördel med att finnas nära och i samma byggnad.

De verksamheter som flyttar in är inom paramedicinsk primärvård:

- Primärvårdens arbetsterapeuter
- Primärvårdens dietister, (externt inhyrd lokal)
- Primärvårdens mödrabarnhälsovårdspsykologer, (externt inhyrd lokal)

- Mottagningen för tidiga insatser
- Hälsocentrum Västerås, (externt inhyrd lokal)

Förankring har skett med verksamheterna vilka är positiva till upplägget. Folk tandvården blir kvar i nuvarande lokaler i vårdcentralen.

Byggnaden är byggd 1976 och är i stort behov av renovering. Den yta som ska renoveras är 2300 kvadratmeter bruksarea. Folk tandvårdens lokaler renoverades 2010 och omfattas därför inte av renoveringen. Lokalerna anpassas för verksamheterna som flyttar in. Ventilation med kyla installeras. Stammar, elcentral, armaturer, brandlarm byts ut och hissarna totalrenoveras. Ytskikten renoveras.

Folk tandvården kommer att vara stängd på Oxbacken i cirka 7 veckor under den värsta störningsperioden. Under stängningsperioden kommer viss verksamhet flytta till andra kliniker.

Efter beslut om finansiellt igångsättningstillstånd, beräknas byggtiden till cirka 11-12 månader. Entreprenaden beräknas påbörjas i början av 2025 och inflyttning beräknas ske i december 2025.

Verksamhetsmässiga och ekonomiska konsekvenser

Verksamhetsmässiga konsekvenser

Gemensamma lokaler för verksamheten vilket innefattar arbetsterapeuter, dietister, mödrabarnhälsovårdpsykologer (MBHV), Mottagning för tidiga insatser (MTI) och Hälsocenter Västerås leder till stora samarbetsvinster och förbättrad arbetsmiljö.

Idag finns verksamheten i Västerås lokaliserad på fem olika ställen, en sammanslagning skulle innebära minskad restid för verksamhetschef, samarbetsvinster för administrativ personal, minskad risk för ensamarbete under lågsäsong och förbättrad arbetsmiljö med ändamålsenliga lokaler.

I dagsläget är endast Hälsocenter Västerås lagom stora för verksamheten som bedrivs där. MBHV psykologer, arbetsterapeuter, MTI och dietister har för små lokaler vilket innebär svårigheter att ta emot patienter i den utsträckning som krävs.

Bättre logistiska flöden för exempelvis leverans av post, tvätt, förråd via en samlokalisering jämfört med olika placering som idag. Utöver det förenklad logistik mellan enheterna, administratörer, chefer.

Juridiska konsekvenser

Ärendet bedöms inte medföra några juridiska konsekvenser.

Administrativa konsekvenser

Ärendet bedöms inte medföra några administrativa konsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser

Efter genomförd projektering är den ombyggda ytan 2 300 kvadratmeter bruksarea och beräknat investeringsbelopp uppgår till 15,3 miljoner kronor, inklusive byggnadsinventarier 0,15 miljoner kronor och konst maximalt 0,15 miljoner kronor då allmänna ytor utgör en liten del av totala ytan. Investeringen finns upptagen i fastighetsinvesteringsplanen för 2024. Fastighetsägarinvesteringar motsvarande cirka 20 miljoner kronor finansieras inom reinvesteringsbudgeten.

Rivningskostnader beräknas uppgå till ca 1 miljon kronor, utrangering 5,8 miljoner kronor, kvicksilver- och asbestsanering 1,0 miljoner kronor, provisorisk ventilation 0,3 miljoner kronor samt hyresförlust Folk tandvården 0,5 miljoner kronor under del av ombyggnadstiden. Samtliga av dessa kostnader planeras att finansieras som fastighetsomställningskostnader från Regionstyrelsens anslag 2025.

Ombyggnationen medför att regionen minskar kostnaderna för tomställda ytor vid Oxbackens vårdcentral med ca 2,8 miljoner kronor per år.

Verksamheten har accepterat och godkänt en beräknad hyreskostnadsökning på ca 1,0 miljoner kronor per år (i 2024-års kostnadsläge). Investeringsrådet har behandlat ärendet och tillstyrker finansiellt igångsättningstillstånd.

Hållbarhet

Miljöperspektiv

Genom ombyggnationen förlänger regionen användningstiden på lokalerna i ytterligare ca 30 år. Byggnadens energiprestanda förbättras. Goda möjligheter till användning av kollektivtrafik för personal och patienter genom närhet till busshållplats. För alla verksamheter som flyttar in i regionens lokaler vid Oxbacken blir det en förbättrad avfallssortering enligt med regionens avfallssystem, vilket inte erbjudits på alla externa lokaler tidigare.

Barnrättsperspektiv

Barn besöker verksamheterna och vistas i lokalerna. Samlokaliseringen medför att barn som kommer till mödrabarnhälsovårdpsykolog och till Mottagning för tidiga insatser kommer att känna igen sig och familjerna har lätt att hitta vilket ger en ökad trygghet och gynnar barnens rätt till utveckling. Planering finns för att ha ett barnväntrum som utformas efter barnens önskemål (tjänstedesign) och ett lugnare vuxenväntrum. Även amningsrum är inplanerat.

Invånarperspektiv

Patienter som har kontakt med flera enheter inom verksamheten (Dietister - Hälso centrum - Arbetsterapeuter) får samverkansnytta.

Bättre och större konferensrum kommer möjliggöra fler gruppbehandlingar med fler deltagare. Större tillgång till behandlingsrum leder till flexiblare mottagning och minskar risk för krock vid bokningar. Goda möjligheter till användning av

kollektivtrafik för personal och patienter, nära till busshållplats. Det finns även god möjlighet till parkering för de som kommer i bil.

Uppföljning

Ärendet följs löpande upp enligt Regionfastigheters styrdokument och processen för fastighetsärenden.

Beslutet skickas till

Inom hälso- och sjukvårdsförvaltningen (HSF):

Lars Almroth, förvaltningsdirektör

Jonas Ekström, områdeschef

Jonas Cederberg, områdeschef med ansvar för fastighetsfrågor inom HSF

Anna Brors Ulvemark, verksamhetschef

Roger Ärleskog, ekonomichef

Inom fastighets- och serviceförvaltningen (FSF):

Agnetha Johnsson, förvaltningsdirektör

Stefan Rindetoft, fastighetschef

Enhetschef projektenheten

Jan Simonsson, projektledare

Eva Carlin, enhetschef fastighetsförvaltning

Jan Björklund, ansvarig förvaltare

Claes Becker, ekonomichef

Malena Timling, Utvecklingschef

Inom centrum för ekonomi (CE):

Katarina Simert, ekonomidirektör

Jonas Essman, budgetchef

Per Hellström, investeringsstrateg