

Regiondirektörens ledningsstab
Fastighetschef Jan-Åke Lindroth
Tfn: 063-14 72 20, 070-595 80 97
E-post: jan-ake.lindroth@regionjh.se

Utveckling av lokaler för primärvården i Sveg och Funäsdalen

Bakgrund

Primärvården i Sveg och Funäsdalen behöver en omfattande förändring för att anpassa lokalerna till dagens arbetssätt.

Utredning

Tillsammans med arkitekt, regionens fastighetsenhet, primärvården och fastighetsförvaltaren Härjegårdar fastighets AB har det under 2017 arbetas tas fram underlag för att Härjegårdar Fastighets AB skall kunna lämna hyresoffert.

I Sveg disponerar Region Jämtland Härjedalen idag knappt 4000m² för primärvård, folk tandvård och akutverksamhet och det har varit viktigt i processen att se möjligheter att effektivisera verksamheten. Primärvården disponerar den största delen på ca 80% av ytorna och det har varit ett fokus på att se möjligheter att effektivisera ytorna och att skapa så bra vårdflöden som möjligt.

Primärvården i Funäsdalen, som utvecklas mycket med stora turistströmmar och inflyttning, behöver lokaler som är bättre anpassade till dagens arbetssätt och befintlig fastighet är mycket svår att anpassa till dessa behov. Efter dialog med Härjedalens kommun och Härjegårdar så har ett förslag kommit med en nybyggnad strax norr om nuvarande Hälsocentral.

I slutet av 2017 och början på 2018 har Regionens primärvårdschef, primärvårdsledningen i Härjedalen och fastighetschef träffat Härjedalens kommunchef, socialchef och VD i Härjegårdar Fastighets AB för att fördjupa samarbetet mellan respektive organisations vårdverksamhet. Det är också viktigt

att involvera regionens övriga intressenter (Folktandvården och ambulansen) samt apoteksverksamheten och samhället i övrigt via Härjedalens kommun.

Kommunrepresentanterna meddelar att det i Sveg har investerats mycket på Svegsmon och inga indikationer finns hos kommunen på att flytta SÄBO till annan plats i Sveg. Även Funäsdalen är inriktningen att samarbeta kring nybyggnation och kommunens verksamheter är viktig, det finns vinster med att vara i samma byggnad.

Parterna är överens om att kommunens och regionens verksamheter skall sträva efter optimal samverkan för effektivt personal- och lokalnyttjande. Detta innebär bl.a. att kommunens verksamhet i form av SÄBO bör/skall förläggas i anslutning till hälsocentralerna i Sveg och Funäsdalen.

Socialnämndens ordförande i Härjedalen fick i januari ett uppdrag att kalla till ett möte/dag med kommunpolitiker där det vore lämpligt att även involvera regionens politiker.

Förslag

Arbetsgruppen från regionen har hitintills tittat på olika förslag i Sveg med ombyggnad inom regionens befintliga ytor och ett alternativ med en utbyggnad av en flygel med anslutning till befintlig byggnad. I Funäsdalen har fokus varit på en helt ny byggnad väster om befintlig hälsocentral.

Nu när samarbetet mellan regionen och kommunen blir djupare öppnas möjligheten till att hitta mer integrerade lösningar som är bättre och effektivare för bägge parter.

I avsiktsförklaringarna för respektive ort tydliggörs det att det är Härjegårdar Fastighets AB som skall finansiera respektive projekt och regionen skall teckna ett hyresavtal med "självkostnadshyra" med SKL:s internränta som bas och hyran delas upp i två delar:

- Basdel som avser driftkostnader (Gränsdragningslista reglerar att hyresgästen ansvarar för inre underhåll och hyresvärden för yttre underhåll).

- Tilläggsdel som avser projektkostnaden

Ekonomi

Kalkylen i detta skede är naturligtvis väldigt osäker eftersom det ännu inte finns några konkreta förslag. Utifrån förslag på ombyggnad och nybyggnad i både Sveg och Funäsdalen så är en kostnad för på ca 30-50 miljoner rimlig för respektive ort. Detta bygger på ett lokalbehov på ca 2000m² till en nybyggnadskostnad av 25 000:- per m². Kostnaden för en ombyggnad i Sveg är mycket svår att beräkna i detta skede men kommer naturligtvis att ställas mot ett nybyggnadsalternativ vilket som blir långsiktigt förmånligast. Ombyggnad av 2000m² till en kostnad på 15 000:- per m² ger en projektkostnad på 30 miljoner.

Överenskommelsen med Härjegårdar fastighets AB innebär att hyran ska räknas fram utifrån verklig investering med SKL;s aktuella internränta och en avskrivningstid på 20 till 30 år beroende på om- eller nybyggnad.

I denna beräkning har förutsättningarna varit att SKL;s ränta är 3,5%. Bashyran blir i ett nybyggnadsalternativ något lägre än för den befintliga fastigheten genom att byggnaden blir betydligt mer energieffektiv och underhållet kan ligga på en något lägre nivå under många år.

Med dom förutsättningarna skulle kostnadsbilden bli:

Ombyggnad	Bashyra 2000m ² x 800:-/m ² =	1 600 000:-
	Investeringshyra	2 100 000:-
	Summa	3 700 000:-
Nybyggnad	Bashyra 2000m ² x 700:-/m ² =	1 400 000:-
	Investeringshyran	2 700 000:-
	Summa	4 100 000:-

Bedömd tidsplanering

Klart

Utredning och framtagande av lokallösning	Våren 2018
Tecknande av hyreskontrakt	Sommaren 2018
Projektering och byggande	2018-2019
Bedömd inflyttningstid	Årsskiftet 2019-2020