Fastighets- och servicenämnden
Agneta Sjögren

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2019-08-13

Fastighets- och servicenämnden

Utredning om hur den yttre miljön kring Region Stockholms vårdfastigheter kan utvecklas

Ärendebeskrivning

Uppdrag till Locum i Budget 2019 för Region Stockholm:
En utredning om hur den yttre miljön kring Region Stockholms vårdfastigheter kan utvecklas ska genomföras.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande.
Yttre miljö vårdfastigheter – utredning etapp 1.

Förslag till beslut

Fastighetsomställningsberedningen föreslår

1. Fastighets- och servicenämnden besluta att godkänna utredningen om hur den yttre miljön kring Region Stockholms vårdfastigheter kan utvecklas.

Förvaltningens förslag

Sammanfattning
I anslutning till att de strategiska fastighetsinvesteringarna nu färdigställs och tas i drift har Locum påbörjat arbetet med att uppdatera fastighetsutvecklingsplaner, FUP, för följande fastigheter: Danderyd, Huddinge, St. Göran, Dalen, Nacka och Löwenströmska.

FUP är ett av de viktigare strategiska styrdokumenten för den fysiska miljön som regionen och Locum förfogar över. De har ett mycket långsiktigt perspektiv och rör de utvecklingsfrågor som är fastighets- och byggnadspåverkande. En FUP omfattar bland annat mark, byggnader och teknisk infrastruktur samt anger planeringsperspektivet för fastigheten, både med avseende på byggnader med dess innehåll och på yttre miljö. FUP anger Locums förvaltningsförutsättningar och utgör utgångspunkt för planeringen av enskilda projekt.

Den yttre miljön utgör ett av flera sammanlänkande delprojekt i en FUP. Den yttre miljön kring Region Stockholms vårdfastigheter kommer därför utredas i relation till respektive fastighets förutsättningar.

En utredning om hur den yttre miljön kring Region Stockholms vårdfastigheter kan utvecklas har indelats i två etapper:
Etapp 1 presenteras på mötet i Fastighetsomställningsberedningen augusti 2019. I denna del beskrivs vad som görs idag avseende den yttre miljön, och vad som är viktigt att ta hänsyn till vid utveckling av regionens sjukhusområden.
Etapp 2 omfattar objektsspecifika fastighetsutvecklingsplaner i vilka den yttre miljön ingår som ett av flera delprojekt i en större helhet.

Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Akt

2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Yttre miljö vårdfastigheter – utredning etapp 1



Ovan: Ny vårdbyggnad och ny behandlingsbyggnad, Södersjukhuset

Nedan: Trädgård, Dalens sjukhus



2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Innehåll

Yttre miljö vårdfastigheter – utredning etapp 1 1
Uppdrag 3
Sammanfattning 3
Slutsats 4
Planering 2019 4
Våra förvaltningsförutsättningar 4
Fastighetsutvecklingsplanen och den yttre miljön 4
Förvaltningsmodell 5
Etapp 1 – Perspektiv på utemiljö och hur vi arbetar 6
Våra förvaltningsobjekt, sjukhus 6
Våra kunders verksamhet 6
Associationer utemiljö 7
Läkande utemiljö 7
Läkande utemiljö – vårt sätt att arbeta 8
Trygghet 10
Trygghet – vårt sätt att arbeta 10
Hållbarhet 13
Hållbarhet – vårt sätt att arbeta 14
Yttre miljö – introduktion till etapp 2 16
Fastighetsutvecklingsplanen 16
Långsiktigt hållbar förvaltning 17
Generella och vårdspecifika krav på yttre miljö 18

2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Uppdrag

Budget 2019 för Region Stockholm: *En utredning om hur den yttre miljön kring Region Stockholms vårdfastigheter kan utvecklas ska genomföras*.

Sammanfattning

”Utemiljö” är ett vitt begrepp som väcker olika associationer beroende på sammanhang. I detta PM beskrivs hur Locum idag arbetar med olika aspekter av utemiljö som hållbarhet, trygghet och läkande, sett ur ett förvaltningsperspektiv.

Träd, växter och vatten är viktiga element för att skapa estetiska kvaliteter och vackra miljöer. Utemiljön ska uppfylla krav utifrån många olika aspekter. En aspekt är att den ska vara utformad så att den är trygg och tillgänglig för alla slags människor oavsett behov. Upplevd trygghet, delaktighet och känsla av kontroll kan i likhet med gröna utemiljöer bidra till läkande. I Region Stockholm ses också konsten som en investering för att stärka demokrati och tillfrisknande.

Av särskild vikt är att under den långa förvaltningsfasen kunna värna om, dra nytta av samt vidareutveckla olika ekosystemtjänster. Varje fastighetsområde ställer olika utmaningar beroende på bland annat geografiskt läge, befintliga kvaliteter i utemiljön och möjligheter att skapa nya.

På flera mindre sjukhus finns tillgång till gröna ytor och skyddade oaser. Verksamheter vid exempelvis geriatriska kliniker initierar även terapiträdgårdar för patienters läkande.

För regionens vårdfastigheter har de strategiska investeringarna i nya vård- och behandlingsbyggnader medfört genomgripande förändringar i den yttre miljön inom flertalet vårdfastigheter. Inte minst har de bidragit till senare decenniers förtätning av regionens sjukhusområden, med resultat att andelen hårdgjord yta ökat markant.

Utblick genom ett fönster kan även i urban miljö erbjuda betraktaren utsikt över natur och vatten. I de strategiska investeringarna har kunskapen om dagsljusets positiva effekter haft stor betydelse för planering och gestaltning av den fysiska vård- och arbetsmiljön inomhus. Locum certifierar stora investeringsprojekt enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad som ett led i arbetet att säkerställa långsiktigt hållbara byggnader till Regionen. Miljöbyggnadscertifieringen garanterar att hårda krav utöver lagkrav förverkligas för att byggnaden ska bli bra för människor att vistas i.

I anslutning till att de strategiska fastighetsinvesteringarna nu färdigställs och tas i drift har Locum påbörjat arbetet med att uppdatera fastighetsutvecklingsplaner, FUP, för följande fastigheter: Danderyd, Huddinge, St. Göran, Dalen, Nacka och Löwenströmska.

FUP är ett av de viktigare strategiska styrdokumenten för den fysiska miljön som regionen och Locum förfogar över. De har ett mycket långsiktigt perspektiv och rör de utvecklingsfrågor som är fastighets- och byggnadspåverkande. En FUP omfattar bland annat mark, byggnader och teknisk infrastruktur samt anger planeringsperspektivet för

2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

fastigheten, både med avseende på byggnader med dess innehåll och på yttre miljö. FUP anger Locums förvaltningsförutsättningar och utgör utgångspunkt för planeringen av enskilda projekt.

En inventering av Locums riktlinjer och anvisningar ger vid handen att vi har en struktur som ger rätt förutsättningar för drift och underhåll av utemiljön, sett ur aspekter ovan. Utan en FUP saknas emellertid helhetsbilden och de långsiktigt hållbara lösningarna för den yttre miljön, vilket påverkar vår möjlighet att planera och utveckla utemiljön.

Slutsats

Då den yttre miljön utgör en naturlig del av varje vårdfastighet utreds den inom ramen för fastighetsutvecklingsplaner för respektive fastighetsområde. Yttre miljö utgör ett av flera sammanlänkande delprojekt i en FUP.

Yttre miljö kring Region Stockholms vårdfastigheter kommer utredas i relation till respektive fastighets förutsättningar.

Planering 2019

En utredning om hur den yttre miljön kring Region Stockholms vårdfastigheter kan utvecklas har indelats i två etapper.

Etapp 1 presenteras på mötet i Fastighetsomställningsberedningen augusti 2019. I denna del beskrivs vad som görs idag avseende den yttre miljön, och vad som är viktigt att ta hänsyn till vid utveckling av regionens sjukhusområden.

Etapp 2 omfattar objektsspecifika fastighetsutvecklingsplaner i vilka den yttre miljön ingår som ett av flera delprojekt i en större helhet.

Våra förvaltningsförutsättningar

Fastighetsutvecklingsplanen och den yttre miljön

Region Stockholms fastigheter är indelade i strategiska fastigheter respektive marknadsfastigheter. De senare är huvudsakligen sådana där regionen anser att det ur ett vårdserviceperspektiv inte är av vikt att långsiktigt förfoga över fastigheten, varför Locum har i uppdrag att försälja fastigheten. I de strategiska fastigheterna bedrivs regionfinansierad verksamhet som det ur ett vårdserviceperspektiv är viktigt att regionen långsiktigt förfogar över.

Fastighetsutvecklingsplanen, FUP, är ett av de viktigare strategiska styrdokumenten för den fysiska miljön som regionen och Locum förfogar över. De har ett mycket långsiktigt perspektiv och rör de utvecklingsfrågor som är fastighets- och byggnadspåverkande.

2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

FUP innehåller en beskrivning av hur markområden kan användas, var det bör finnas grönområden, tekniska stråk och byggnader samt hur gator och parkeringshus kan byggas. Dessutom bör det finnas beskrivningar av hur fastigheten kan samspela med kommunens utvecklingsplaner. Planen ska redovisa strategier i ett antal delavsnitt såsom teknisk försörjning, yttre miljö och gestaltning, som var för sig behandlar olika aspekter av den fysiska miljön. (SKL Fastighetsutvecklingsplanen)

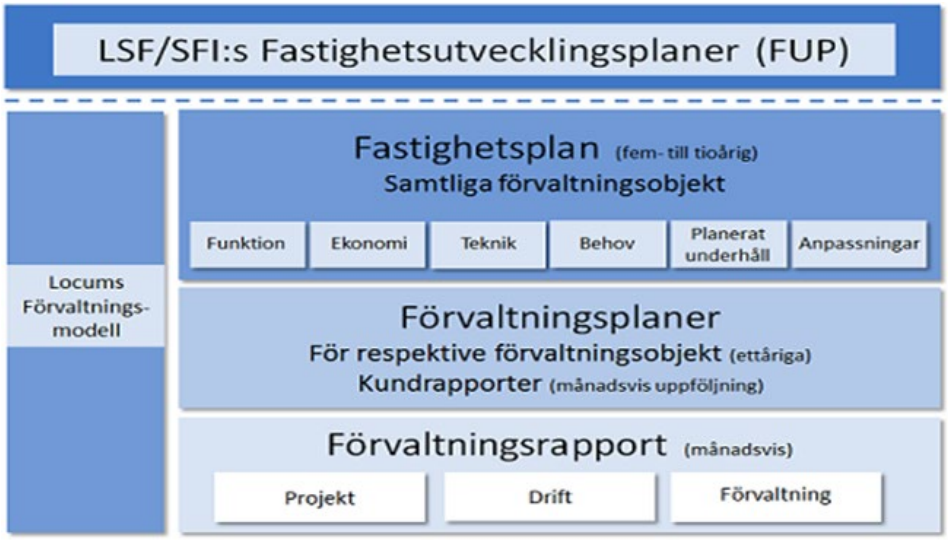
Fastighetsutvecklingsplaner finns för samtliga strategiska fastigheter, varav flera nu står inför uppdateringar. Ett arbete har påbörjats att uppdatera FUP för Danderyd, Huddinge, St. Göran, Dalen, Nacka och Löwenströmska. Utifrån FUP konkretiseras arbetet kopplat till grönytor därefter stegvis ner till skötselplaner för respektive fastighet.

Sveriges Kommuner och Landsting, SKL, betonar vikten av tvärsektoriell samverkan och dialog som svar på den komplexitet som ett planarbete syftande till att ta fram en FUP innebär. Den yttre miljön utgör ett av flera delprojekt inom en FUP. SKL rekommenderar att man inte avgränsar en komplex frågeställning i delprojekt, då chansen är liten att de olika dellösningarna tillsammans ger den helhetslösning som önskas.

Förvaltningsmodell

Fastighetsutvecklingsplaner beskriver våra förvaltningsförutsättningar och utgör utgångspunkt för planeringen av enskilda projekt.

Med förvaltningsmodellen avses den struktur för rapportering, analys och åtgärder som genomförs inom den del av kärnprocessen som är benämnd förvaltning, drift och underhåll. Utemiljöer inom vårdfastigheter ska vara väl vårdade och kännas trygga. Vi lägger därför stor vikt vid underhåll och utveckling av utemiljöerna vid samtliga vårdfastigheter.



2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Etapp 1 – Perspektiv på utemiljö och hur vi arbetar

Våra förvaltningsobjekt, sjukhus

Helix 2012
Den rättspsykiatriska vårdanläggningen i Flemingsberg, invigdes dec 2012. En vackert designad anläggning högt belägen och inkilad mellan bergknallar och granar. Under planeringsarbetet lades stor vikt vid säkerhetsaspekterna, men också vid gestaltning av inomhusmiljön och kontakt med omgivande natur. I nov 2012 får medverkande aktörer ett bevis på anläggningens höga kvalitet, då Helix på Arkitekturgalan fick omnämnande "för en arkitektur som samspelar väl med den omgivande miljön". Året därpå vann Locums stora byggprojekt Byggindustrins tävling ”Årets bygge 2013”.

Strategiska fastighetsinvesteringar 2013 – 2020
Fastighetsområden:
Danderyds sjukhus, Huddinge sjukhusområde, Karolinska sjukhusområde, Nacka sjukhus, S:t Görans sjukhus, Sollentuna sjukhus, Södersjukhuset och Södertälje sjukhus.

Locum har fått förtroendet av Region Stockholm att hantera ett exceptionellt stort antal komplexa byggprojekt under en tioårsperiod. Fastighetsområden ovan har genomgått stora förändringar. Förtätning inom fastighetsgränser har inneburit att andel hårdgjord yta ökat på bekostnad av grönyta.

Sjukhus med mer eller mindre omfattande upprustningsbehov
Dalen, Handen, Jakobsberg, Löwenströmska, Norrtälje, Rosenlund och Sabbatsberg.

Dessa fastighetsområden har inte genomgått större förändringar under senare år, varför andelen funktionella grönytor är större än vid högexploaterade fastighetsområden. Patienter, närstående och personal kan även ha tillgång till välvårdade trädgårdar, som till exempel den uppskattade rosenträdgården vid Dalens sjukhus.

Våra kunders verksamhet

Besöksströmmar & kommunikationer
I större vårdfastigheter finns verksamheter som tar emot ett stort antal patienter, besökare, anställda, leverantörer och studenter. De utgör stora och kunskapsintensiva arbetsplatser med bemanning året runt, dygnets alla timmar.

Verksamhetsinriktning, storlek och geografiskt läge avspeglas i trafikflöden till och från de olika vårdfastigheterna. Gemensamt för innerstadens akutsjukhus är den trängsel som uppstår på begränsad yta. Vissa delar av dygnet utgör korsande flöden med blåljus, varutransporter, bussar, taxi, cyklister, privatbilister och gående en stressfaktor.

locum.
VÅRDEN FÖR VÅRDEN

2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Krav på tillgänglighet och plats för angöring nära besökspunkten finns. Parkeringsytor i anslutning till sjukhusens angöringspunkter är begränsade. Förändrade resvanor kan underlättas av goda förutsättningar för cykeltrafik och parkering av cyklar, samt en lokaltrafik anpassad även efter de anställdas arbetstider.

Ambulanstrafik
Till universitets- och akutsjukhus dirigeras ambulanstransporter per bil och helikopter. En säkrad framkomlighet för räddningsfordon på väg utgör en styrande förutsättning för en förtätad stad. Helikopterflyg förutsätter säkra in- och utflygningsriktningar, en omständighet att beakta då stadens byggnader växer i antal och höjd.

Associationer utemiljö

Begreppet ”utemiljö” är vanligt förekommande i litteraturen, och det väcker olika associationer beroende på sammanhang. Några av de vanligast förekommande är:

- utemiljön som källa till läkande, reflektion och vila
- utemiljön som upphov till känslor av otrygghet
- utemiljön som avgörande för en hållbar stad.

Läkande utemiljö

Utemiljö – forskning
Utemiljön är en resurs för hälso- och sjukvården. Forskning som bedrivs vid Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU, visar att utemiljön har betydelse för människors tillfrisknande. I forskningssammanställningen ”Evidensbaserad design av utemiljö i vårdsammanhang”, poängteras vikten av att inkludera utemiljön när nya vårdmiljöer planeras och utformas.

Forskning och beprövad erfarenhet visar att vi får de bästa vårdmiljöerna när vi ser inom- och utomhusmiljön som en helhet, och arbetar evidensbaserat med denna utifrån de aktuella patienternas specifika behov.

Genom ett samarbete mellan SLU och Program för Teknisk Standard, PTS, finns nu en standard för utomhusmiljö i vårdsammanhang. Premiärversionen av PTS Utemiljö ska testas vid Ryhovs sjukhus i Jönköping under hösten 2019. Sedan följer utvärdering och eventuella justeringar. Enligt standard ovan kan utemiljön indelas i fyra zoner:

1. Kontakt med utemiljön genom exempelvis fönster
2. Kontakt med utemiljön i övergångszonen mellan inne och ute, exempelvis vinterträdgårdar, balkonger, uteplatser och terrasser
3. Parker och trädgårdar finns i närmiljön, i direkt anslutning till en vårdbyggnad
4. Kontakt med den yttre omgivningen utanför vårdbyggnaden och den tillhörande närmiljön.

2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Utsikt mot natur – ett inifrånperspektiv
Från remissutgåva 2019-04-01 av den evidensbaserade rapporten ”Den goda vårdavdelningen”; Centrum för vårdens arkitektur, är naturreferenser nedan hämtade. Samtliga avser naturkontakt motsvarande zon 1 ovan.

En ökad medvetenhet om miljöns betydelse för vårdens resultat blir allt tydligare genom resultat inom forskningen. Viktigt för våra sjukhus och vårdbyggnader är att de kan erbjuda förutsättningar för goda ljusförhållanden, med kontakt och utblickar mot natur och grönska och utan negativa miljöaspekter såsom buller och luftföroreningar.

Utsikt mot natur genom fönster är viktiga för patientens tillfrisknande.

Naturutsikt kan verka lugnande och fungera som positiv avledning.

Väggen mittemot patienten kan även användas för magnettavla med datum eller bild med naturmotiv om utsikten mot naturen saknas.

Läkande utemiljö – vårt sätt att arbeta

Grönska
På flera mindre sjukhus finns tillgång till gröna ytor och skyddade oaser. Verksamheter vid exempelvis geriatriska kliniker initierar även terapiträdgårdar för patienters läkande.

Inom ett större sjukhusområde dominerar dock hårdgjorda ytor. Gröna ytor har minskat successivt till följd av de förtätningar som uppstått genom uppförande av nya byggnader och försäljning av mark. Trädgårdar och gröna rum från tiden för äldre vårdfastigheters uppförande har bebyggts. Ökad bebyggelse innebär ökande besöksströmmar, vilket i sig kräver hårdgjorda ytor.

Utsikt mot natur
Utblick genom ett fönster kan även i urban miljö erbjuda betraktaren utsikt över natur och vatten, exempelvis Danderyd, Södersjukhuset och Sollentuna. På några sjukhus kan närheten till omgivande bebyggelse ge en inblick i grannens familjeliv tvärsöver gatan. Kontakt med utemiljö, ex. på balkong, kan av säkerhetsskäl kräva närvaro av personal, vilket är en försvårande omständighet.

Läkande innemiljö – dagsljus
Läkande miljöer innefattar både inomhus- och utomhusmiljöer. I de strategiska investeringarna har kunskapen om dagsljusets positiva effekter haft stor betydelse för planering och gestaltning av den fysiska vård- och arbetsmiljön inomhus.

Läkande utemiljö
Upplevd trygghet, delaktighet och känsla av kontroll kan i likhet med gröna utemiljöer bidra till läkande.

2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Vatten
I rapporten ”Evidensbaserad design av utemiljö i vårdsammanhang” lyfts fyra hälsofrämjande resurser fram. En av dessa är ”Positiv distraktion av natur” (R. Ulrich). *En ändamålsenlig design för att främja denna resurs i ett vårdsammanhang erbjuder inslag av grönskande växtlighet och blommor, vattenspeglar eller vatten i försiktig rörelse /…/.*

Ur ett driftperspektiv ska vatteninstallationer, som dammar eller fontäner, inte integreras i befintliga system. De kräver ”egen” oberoende installation.

Konst
I Region Stockholm ses konsten som en investering för att stärka demokrati och tillfrisknande.

Den konst som beställs till sjukhus ska vara materialmässigt hållbar för att klara en arbetsintensiv vårdmiljö inomhus respektive en omväxlande väderlek utomhus. Konst kan vara integrerad i miljön – som på utomhusgårdar. Konsten kan ha en rent praktisk funktion – som lekskulpturer för barn eller göra det enklare för patienter och anhöriga att hitta rätt.

Då inköp av konst planeras, eller då befintliga konstverk flyttas i samband med exempelvis lokalanpassningar, skall tillgänglighetsperspektivet beaktas. Vår specialist i tillgänglighet är behjälplig med att finna lämplig placering vid en flytt av konstverk.

Illustrationer:
Biologisk mångfald vid Löwenströmska och konstverk på entréplatsen vid Södersjukhuset





2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Trygghet

Ur Region Stockholm Budget 2019
Människors upplevda otrygghet är en utmaning för flera av Region Stockholms verksamheter och för hela Stockholmsregionen. Otrygga miljöer eller brottsliga gärningar ska inte förekomma, /…/ och begränsa medarbetare, resenärer och patienter. Säkerhet och trygghet är således prioriterade frågor för regionen.

Ur Plats för trygghet. Inspiration för stadsutveckling 2010, Boverket
Det är egentligen ganska enkelt. På en upplyst plats ser jag allt omkring mig, alla människor i närheten och kan snabbt se vart jag ska. Rätt ljus gör mig trygg.

Trygga platser
Boverket listar några gemensamma kännetecken för platser som upplevs som trygga:

- går att överblicka
- ger kontakt med omgivningen
- är befolkade
- går att orientera sig i
- blandar vägar och bebyggelse
- är välskötta.

Trygghet – vårt sätt att arbeta

Utemiljön ska vara utformad så att den är trygg och tillgänglig för alla slags människor oavsett behov. Upplevd trygghet, delaktighet och känsla av kontroll kan i likhet med gröna utemiljöer bidra till läkande.

Ur Samråd om översiktsplan för Stockholm, del av Locums svar Dnr 2015-10143
I samrådsförslaget betonas den centrala stadens attraktionskraft. Den ska användas som en resurs for hela Stockholm. Med satsningar på att skapa täta stadsdelar i områden kring stadskärnan, kan staden sedan växa utåt successivt. Även de sjukhus som är belägna i ytterstadsområden kan på sikt komma att integreras i en mer utvecklad och urban miljö.

Locum välkomnar en utveckling som öppnar upp för fler möten mellan människor. En integrering av sjukhusfastigheter i en mer urbaniserad miljö öppnar upp för förbättrade kollektiva kommunikationer och därmed ökad tillgänglighet, ökat kundunderlag och möjlighet till service i och i anslutning till sjukhusen samtidigt som sjukhusens specifika krav kan komma i konflikt med omgivningen.

2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Den kraftiga befolkningsökningen som skett i Stockholms län förväntas fortgå och med en ökad befolkning följer ett behov av att öka vårdutbudet och därmed ett behov för landstinget av att långsiktigt säkra möjlighet för framtida anpassning och expansion för vårdens behov. Vårdfastigheter utgör till ytan stora områden med specifika behov och en verksamhet som i delar kan upplevas som störande för omgivningen. Att sjukhus byggs ut och expanderar inom egna fastighetsområden kan, i en urban miljö, ge oönskade konsekvenser för både verksamheter inom sjukhusen och för de närboende.

En konsekvens av hög exploateringsgrad
Inom tätt bebyggda fastighetsområden kan orientering och överblick försvåras, och den yttre miljön kan upplevas som otrygg. Trygghetsperspektivet är av särskild vikt att beakta i samband med att de stora strategiska fastighetsinvesteringarna nu driftsätts.

Skyltning och orienterbarhet
Att lätt kunna överblicka och orientera sig inom ett område är trygghetsskapande. Locum har ansvar för att skyltning upprättas både inomhus och utomhus i fastigheter som vi förvaltar. Riktlinjen följs i samband med ny- och ombyggnation, samt då det finns behov av omskyltning.

Utomhus är målsättningen att orienteringen ska ske efter gatuadresser. Hittar man gatunamnet vet man att verksamheten finns längs gatan/vägen. Verksamheten blir också lättare att hitta med GPS, vilket gör den mer tillgänglig.

http://www.locum.se/verktygen/styrdokument-fastigheter/overgripande-anvisningar3/skyltning/

Överblickbarhet
Kartor över ett sjukhusområde underlättar överblickbarhet och orienterbarhet. Dessa ska finnas inom synhåll vid varje publik entré till området. De anger:

- var betraktaren/besökaren befinner sig i relation till omgivningen
- besöksadresser (hus/ingång) som överensstämmer med skyltning och de adresser som vårdgivare anger i kallelser
- uppdaterad information i samband med ombyggnationer i området – exempelvis temporära eller omlagda gång-, cykel- eller körvägar.

God och bländfri belysning är under mörkare tider på dygnet en förutsättning för överblickbarhet och orientering inom ett sjukhusområde. Även orienteringstavlor, skyltning, entréer, hållplatser för kollektivtrafik, angörings- och parkeringsplatser för bilar respektive cyklar ska vara väl upplysta. Likaså ska markområden utanför gångvägar vara upplysta och erbjuda god överblick över hela området.

Personalentréer och gång-, cykelvägar till och från dessa ska vara upplysta dygnets mörka timmar. Belysta fasader bidrar till orientering och upplevd trygghet.

2019-08-12

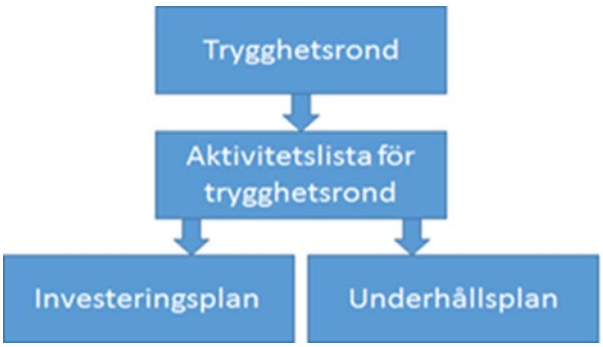
LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Trygghetsskapande förbättringsåtgärder kan identifieras och föreslås inom ramen för trygghetsronder.

Trygghetsrond – en del av Locums säkerhetsprocess
En till två gånger per år genomför vi trygghetsronder inom våra fastighetsområden. Dessa görs med ”Gåturen” som etablerad metod att identifiera områden inom eller utom fastigheten där patienter, anställda och besökare kan uppleva otrygghet. Målet för trygghetsronden är att alla som vistas inom sjukhusområdet ska känna sig trygga.

Med trygghetsronden som underlag skapas en aktivitetslista som utfaller i åtgärder på kortare och längre sikt, i underhållsplan och investeringsplan.



Vandalisering, stöld och klotter
Stöld av växter ur rabatter och omkullvälta större planteringskärl är några exempel på återkommande händelser som kan påverka upplevelsen av utemiljön negativt.

Lekplatser och mindre trädgårdsanläggningar inom våra vårdfastigheter blir inte sällan samlingspunkter för områdets ungdomar. På sjukhus och vårdinrättningar där beroendevård ges används parker och rökkurer som samlingspunkter. Det förekommer även att människor väljer att inrätta sovplatser inom sjukhusområden.

För att förebygga situationer som ovan krävs dialog och snabb uppstädning av platsen samt fortsatt tät bevakningsrondering. Klotter är ett återkommande problem som även det kräver snabb upptäckt och åtgärd.

Säkerhet
Säkerheten i offentliga och privata stadsmiljöer är avgörande för att skydda människor och egendom. Fysiska hinder för skydd mot inkörning i fastigheter ska alltid beaktas i utemiljöer, exempelvis fasta pollare som används för att fordon endast ska kunna köra där det är tillåtet. De kan kombineras med demonterbara eller nedsänkbara pollare för att släppa fram fordon där så krävs.

Utomhusbelysning är en stor del av det trygghetsskapande arbetet och fångas upp i trygghetsronder.

2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Hållbarhet

Tillgänglighet ur ett hållbarhetsperspektiv
Målet för regeringens funktionshinderspolitik är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. (Boverket)

Ett funktionshinder är den begränsning som en funktionsnedsättning innebär för en person i relation till omgivningen, d v s hindret beror på att miljön skapar hinder för personer med funktionsnedsättning.

Principen om universell utformning är en grundläggande princip i FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Universell utformning innebär ett tydligt ställningstagande för att bygga funktionellt, tillgängligt och hållbart från början. Klart uttalade målsättningar för tillgänglighet och användbarhet är både mer effektivt och kostnadsbesparande än att anpassa byggd miljö i efterhand för skilda behov.

Ekosystemtjänster och påverkansfaktorer
Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor. De bidrar till vår välfärd och livskvalitet. (Boverket)

Boverket lyfter den påverkan på ekosystemtjänster som sker vid hög användning, drift, underhåll och renovering av byggnader. Slitage på gröna ytor, val av kemiska ämnen vid skötsel och underhåll och materialval vid renovering är några påverkansfaktorer.

Klimatanpassning och grön infrastruktur
Grönytefaktorn, GYF, är kvoten mellan den "ekoeffektiva ytan" och hela tomtens eller fastighetens yta. Med hjälp av den kan andelen funktionella grönytor i förhållande till hårdgjorda ytor räknas fram. Funktionella grönytor är exempelvis genomsläppliga ytor och ytor som täcks av träd, gräsmattor eller gröna tak.

Klimatförändringar innebär nya utmaningar och hänsynstaganden till extremväder, som exempelvis skyfall. Gröna ytor kan, som ett led i klimatanpassningen, minska vattenmängder och jämna ut flödet från häftiga regn.

Boverket påtalar att olika modeller finns för att räkna GYF. Det gemensamma målet för dessa är dock att garantera en viss mängd grönyta i ett område som exploateras. Nivån kan sättas olika för olika typer av bebyggelseområden och behov. Grönytefaktorn är ett planeringsverktyg som behöver anpassas till de behov som finns på platsen.

2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Hållbarhet – vårt sätt att arbeta

Tillgänglighet ur ett hållbarhetsperspektiv
Utemiljön ska ta hänsyn till allas rätt till delaktighet. Framkomlighet, överblickbarhet och orienterbarhet är prioriterade kvaliteter av utemiljö. Olika årstider ställer olika utmaningar att möta med exempelvis väderskydd, halkbekämpning, plogning.

En jämn markbeläggning minskar risken för fall och ökar möjligheterna att ta sig fram med och utan gånghjälpmedel eller barnvagn. Öppna växtbäddar, låga planteringskärl, lågväxta buskage eller gräsytor ska vara tydligt åtskilda från gångytor.

Tillgänglighet för funktionsnedsatta personer gynnar alla och är en grundläggande förutsättning för hållbarhet, sett ur perspektiv av ändamålsenlighet och delaktighet.

http://www.locum.se/verktygen/styrdokument-fastigheter/overgripande-anvisningar3/fysisk-tillganglighet/

Ekosystemtjänster
En förutsättning för att under den långa förvaltningsfasen kunna värna om och dra nytta av olika ekosystemtjänster är att identifiera dem som finns. Då varje fastighetsområde ställer olika utmaningar beroende på bland annat geografiskt läge, befintliga kvaliteter i utemiljön och möjligheter att skapa nya, utreds dessa frågor inom ramen för respektive objekts fastighetsutvecklingsplan, FUP.

Materialval
För att minimera negativ påverkan på miljö och hälsa, bidra till sund inomhusmiljö samt möjliggöra framtida återanvändning, ställer Locum omfattande krav på de material och produkter som används och byggs in. Produkter och dess innehåll kontrolleras, bedöms och dokumenteras, även med syftet att kunna identifiera innehåll av ämnen som i framtiden påvisas ge hälso- och miljöskadliga effekter.

Vi ställer krav på att de material och produkter som byggs in i regionens vårdfastigheter ska vara bedömda och godkända ur hälso- och miljösynpunkt. I Byggvarubedömningen, BVB, har material och produkter bedömts utifrån kemiskt innehåll och fastställda livscykelkriterier. BVB fungerar dessutom som ett dokumentationssystem så att det i förvaltningsskedet är tydligt vilka produkter som byggts in.

Kemiska produkter som används i driftentreprenaderna ska registreras, inventeras och rapporteras årligen till Locum. Dessa steg görs i verktyget KLARA där ingående ämnen i produkterna kontrolleras mot regionens tvådelade utfasningslista för kemiska produkter och varor. Vi har under lång tid arbetat med utfasning och minskning av kemiska substanser som bedömts vara farliga för hälsa och miljö. Den senaste inventeringen visade, liksom tidigare år, att inga förbudsämnen används i driftentreprenaderna.

2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Regionens vårdfastigheter och grön infrastruktur
Enligt Sveriges lantbruksuniversitet, SLU, är själva idén med olika grönytefaktormodeller att se till att ett område efter exploatering uppnår en viss grön kvalitet. Senare års exploatering av mark inom Regionens vårdfastigheter har emellertid skett utan att modeller för beräkning av GYF använts.

Då andel hårdgjord yta ökat markant i samband med senare års fastighetsinvesteringar, är det angeläget att se över denna fråga. Detta sker inom ramen för respektive FUP. Finns tillgång till funktionella grönytor bör dessa värnas och utvecklas.

I Stockholm har GYF utvecklats till en balanserad grönytefaktormodell utifrån fyra funktioner för ekosystemtjänster. Dessa är biologisk mångfald, sociala och rekreativa värden, klimatanpassning där dagvattenhantering ingår samt ljudkvalitet. En eftersträvad balansering är att det för varje funktionsgrupp uppnås 60 % av möjliga faktorer.

I Göteborg används en modell för GYF som innehåller en differentierad skala beroende på markanvändning och kontext i staden. Ett nytt bostadsområde i stadens utkant ska exempelvis hålla en högre grönytefaktor än inne i den täta stadskärnan. Motsvarande resonemang kan appliceras på vårdfastigheter – ett utpräglat urbant läge kan hålla en lägre grönytefaktor än ett mindre sjukhus i ytterstad eller lantlig miljö.

Grönska ur ett driftperspektiv
Träd, växter och vatten är viktiga element för att skapa estetiska kvaliteter och vackra miljöer. Dock ska utemiljön uppfylla krav utifrån många olika aspekter. En aspekt är att den ska vara utformade så att den är trygg och tillgänglig för alla slags människor oavsett behov. Besökare till vårdbyggnader kan vara extra sårbara och därför måste miljön anpassas därefter. Vi måste säkerställa att träd och växter inte försvårar överblick och orientering inom ett område vilket är viktiga tillgänglighets- och trygghetsaspekter. Miljöerna skall vara utformade så att de är trygga och tillgängliga för alla slags människor oavsett behov.

Exempel på andra aspekter som tas hänsyn till ur ett driftperspektiv är klätterväxter som exempelvis murgröna. Dessa ska av brandsäkerhetsskäl undvikas på fasad då de ökar risk för brandspridning. Gröna väggar erbjuder även livsrum för skadedjur som råttor, varför vi undviker att klär in fasader eller ”fula” ytor (ex gastank) med växter.

För att värna byggnadens fasad och säkerställa vattenavrinning från byggnader samt underlätta framtida fasadarbeten och uppförande av byggställning, ska mark närmast fasad vara hårdgjord medelst plattläggning eller grus.

Gröna tak kan kompensera brist på grönyta. Ur ett driftperspektiv utgör emellertid gröna tak en risk, då inträde av vatten kan ske i huset. Ur ett vårdperspektiv skulle detta i sin tur få allvarliga konsekvenser. I samband med en fuktsanering måste lokaler stängas, vilket ger upphov bl.a. till ökade väntetider för patienter. Skäl kan ändå finnas att utreda frågan närmare. I ett första steg kan befintliga tak inventeras med avseende på

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

2019-08-12

LOC 2019-0671

lämplighet utifrån exempelvis funktionsstatus, bärighet, fuktskaderisk, brandsäkerhet och befintliga installationer.

Väder
Under tidigare års skyfall fungerade vattenavrinningen tillfyllest vid samtliga vårdfastigheter.

Då stora mängder snö faller på kort tid ökas belastningen på taket, och tekniska installationer på tak som ventilation och solceller kan komma till skada. Vid stora snömängder måste därför möjlighet finnas till effektiv bortforsling av snö.

Fastighetsnära förnybar energi
Installation av solceller är ett alternativ för att producera fastighetsnära förnybar energi. 7 700 kvm solceller har installerats till 2019. Parallellt med utbyggnaden av solceller bevakar Locum utvecklingen av annan fastighetsnära förnyelsebar energi.

Yttre miljö – introduktion till etapp 2

Fastighetsutvecklingsplanen

FUP är ett strategiskt dokument vars syfte är att beskriva just den fastighetens utveckling på lång sikt, med dess möjligheter och begränsningar. Livslängd på en FUP kan variera mellan 5-10 år. När stora förändringar sker i sjukhusens verksamhet krävs tätare intervall i omarbetningen. Arbete har påbörjats med att uppdatera FUP för Danderyd, Huddinge, S:t Göran, Dalen, Nacka och Löwenströmska. Samtliga fastighetsområden har, med undantag för Dalens sjukhus, omfattats av strategiska investeringar med stora förändringar som följd.

Enligt *Fastighetsutvecklingsplanen – Planering för morgondagens sjukhusområde, Sveriges Kommuner och Landsting*, 2014, behandlar en FUP olika delområden som sinsemellan är beroende av varandra. Dessa är:

- Byggnadsutveckling
- Gestaltning
- **Yttre miljö**
- Trafik
- Flöden och intern infrastruktur
- Teknisk försörjning
- Hållbarhet

Nedan ges ett exempel på hur hänsyn tas vid planutformning för yttre miljö och trafik:

2019-08-12

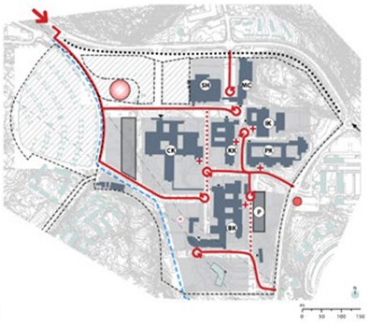
LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

Yttre miljö



Trafik





Långsiktigt hållbar förvaltning

Hela bilden
Under etapp 1 beskrivs hur Locum arbetar långsiktigt utifrån en förvaltningsmodell, där en FUP för varje strategisk fastighet beskriver våra förvaltningsförutsättningar och utgör utgångspunkt för planeringen av enskilda projekt. Vi exemplifierar även på vilka sätt vi i det dagliga arbetet vårdar och utvecklar den yttre miljön ur aspekter av hållbarhet, trygghet och läkande.

Då penseldragen målas upp för framtida utveckling av respektive fastighetsområde är det av vikt att hänsyn tas till hela bilden. Den yttre miljön är en av flera samverkande komponenter som tillsammans formar en långsiktigt hållbar FUP för varje fastighet. Nedan återges ett urval av frågor ställda inom ramen för yttre miljö, SKL:

- på vems villkor som vägar och gator ska utformas
- om sjukhusets karaktär kan förstärkas med helhetstänk vid markplaneringen
- om det finns gator, torg och platsbildningar som behöver förstärkas för att tydliggöra funktioner och förenkla orienterbarheten
- vilka samband som ska tydliggöras, t.ex. hållplatser och parkeringsanläggningar med entréer
- hur området kan göras tryggare
- hur utvändig belysning ska planeras
- om det finns ett framtida behov av att freda vissa områden från byggnader

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

2019-08-12

LOC 2019-0671

Agneta Sjögren
Affärsutvecklare
08-123 171 00
agneta.sjogren@sll.se

- om den utvändiga miljön ska förstärka eller försvåra kontakten med omgivningen.

Vi känner igen frågeställningar ovan, några av dem är integrerade i vårt sätt att arbeta. De är generellt hållna. För några finns anvisningar att följa. Det är när de övergripande allmänna anvisningarna ska appliceras på ett specifikt fastighetsområde som tillgång krävs till en uppdaterad FUP.

En teknikförvaltare vid ett större sjukhus sa såhär: *Se till att mark finns reserverad för uppställning av byggbodar och tillfälliga paviljonger för evakueringar. Och blod- och utbildningsbussar. Se till att det finns anslutning till vatten, avlopp och el.*

Platser reserverade för specifika funktioner inom ett fastighetsområde, som i exemplet ovan, planeras inom ramen för en långsiktig fastighetsutvecklingsplan.

Generella och vårdspecifika krav på yttre miljö

Fastighetsspecifika förutsättningar
Vårdfastigheternas yttre miljö kan skilja sig åt med avseende på ex. värdebärande uttryck och karaktärsdrag, geografiskt läge samt funktionella gröna ytor i relation till hårdgjorda ytor.

Ekosystemtjänster
Av särskild vikt är att under den långa förvaltningsfasen kunna värna om, dra nytta av samt vidareutveckla olika ekosystemtjänster. En förutsättning för detta är att identifiera dem som finns. Varje fastighetsområde ställer olika utmaningar beroende på bland annat geografiskt läge, befintliga kvaliteter i utemiljön och möjligheter att skapa nya.

Regionens vårdfastigheter och grön infrastruktur
Enligt Sveriges lantbruksuniversitet, SLU, är själva idén med olika grönytefaktormodeller att se till att ett område efter exploatering uppnår en viss grön kvalitet. Senare års exploatering av mark inom Regionens vårdfastigheter har emellertid skett utan att modeller för beräkning av GYF använts. Då andel hårdgjord yta ökat markant i samband med senare års fastighetsinvesteringar, är det angeläget att inom ramen för respektive FUP se över denna fråga för både genomförda och kommande projekt. Finns tillgång till funktionella grönytor bör dessa värnas och utvecklas.

Etapp 2
Under etapp 2 kommer hållbarhet ur aspekter av ekosystemtjänster och klimatanpassning fördjupas och konkretiseras för varje specifikt fastighetsområde, med dess förutsättningar.

Vår avsikt och ambition är att vara väl förberedda, ha en egen plan för respektive vårdfastighets yttre miljö – innan dessa tas omhand vid nya detaljplaner. Till generella krav på yttre miljö adderar vi vårdspecifika krav.