Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-04-14

FSN dnr 2020-0120

LOC nr 2020-0172

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Inriktningsbeslut för upprustning av operation på Löwenströmska Sjukhuset – Byggnad 01

Ärendebeskrivning

Ärendet avser inriktningsbeslut för teknisk upprustning och hyresgästanpassning av operationsavdelningen i byggnad 01 på Löwenströmska Sjukhuset.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Beslut i Locum ABs styrelse 2020-04-23
Hyresgästens behovsanalys
Investeringskalkyl daterad 2020-02-21

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut

1. Fastighets- och servicenämnden beslutar om inriktningsbeslut för genomförande av förstudie avseende investeringsobjektet upprustning operation i byggnad 01 på Löwenströmska sjukhuset, till en investeringsutgift om högst 1 500 000 kronor som ryms inom Landstingsfastigheter Stockholms ram för ospecificerade fastighetsinvesteringar 2020-2029.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Operationsavdelningen på Löwenströmska sjukhuset har inte byggts om sedan 70-talet och samtliga tekniska system (elsystem, spill-, dagvatten, VS-system) utom luftbehandling har uppnått sin tekniska livslängd. Lokalerna hyrs av GHP Ortho- och Spinecenter som är en extern hyresgäst. I samband med en teknisk upprustning finns önskemål från hyresgästen om att göra vissa verksamhetsanpassningar. Ombyggnation och teknisk upprustning av operationsavdelningen utfördes inte i projektet ”teknisk upprustning byggnad 01” som drevs på Löwenströmska sjukhuset under 2012-2018. En upprustning av operationsavdelningen skulle innebära en samlokalisering på

samma plan av samtliga funktioner för operation. Detta skulle ge en robust och effektiv operationsavdelning för lång framtid. Om ombyggnationen inte genomförs innebär detta en risk för uteblivna operationer, stillastående kostnader, hygieniska risker och bristande arbetsmiljö.

Ärendet syftar till att få medel för att genomföra en förstudie för att kunna genomföra den tekniska upprustningen och verksamhetsanpassningen för att få en robust och effektiv operationsavdelning för lång framtid.

Bakgrund

Löwenströmska sjukhuset är en strategisk fastighet och under åren 2012-2018 genomfördes en omfattande teknisk upprustning i byggnad 01. Svårigheter med att evakuera operationsverksamheten medförde att ombyggnationen av operationsavdelningen av budgetskäl inte utfördes i samband med den investeringen. Största delen av avdelningen har därför inte byggts om sedan 70-talet och har därmed stora brister. De tekniska systemen däribland el, värme och sanitet har uppnått sin tekniska livslängd.

Den tekniska upprustningen av operationsavdelningen syftar till att kunna säkerställa de tekniska funktionerna, myndighetskrav och arbetsmiljökrav. Upprustningen säkerställer på det viset möjligheten till fortsatt uthyrning av lokalen. I dag har alla de tekniska systemen förutom luftbehandling nått sina tekniska livslängder och fodrar därför stora insatser av akut underhåll.

Operationslokalerna hyrs sedan 20 år tillbaka av GHP Ortho- och Spinecenter som är en extern hyresgäst. I lokalerna utförs rygg och ortopediska operationer. Omfattningen av ytan är ca 1300 kvm (BTA).

Överväganden

Under diskussioner med hyresgästen kring en stundande teknisk upprustning har hyresgästen inkommit med en behovsanalys utifrån vad de önskar göra i samband med den tekniska upprustningen. Utifrån denna behovsanalys har Locum tagit fram alternativ för att uppfylla deras önskemål som innebär bland annat dagsljus i operationslokalerna, bättre patientflöde och förbättrad arbetsmiljö. För att få till detta behövs även intilliggande lokal tas i anspråk vilket kan lösas. Resultatet skulle då innebära en effektivare lokal och samlokalisering på samma plan av samtliga funktioner (sterilcentral, operationssalar etc.) som idag sker på olika plan. Detta skulle ge en robust och effektiv operationsavdelning som säkrar möjligheten till att

utföra operationer på Löwenströmska sjukhuset för en lång tid framöver. Den här lösningen ger också möjlighet till upprustning av lokalerna utan evakuering av operationssalar eller längre stopp i verksamheten.

Projektet var från början planerade som två separata projekt, 93106724 (fastighetsägarinvestering) och 96107471 (hyresgästinvestering). Dessa två slogs sedan ihop till ett projekt 95110366 i enlighet med regionens anvisningar och riktlinjer för investeringar.

I en förstudie planeras olika alternativ för projektet att presenteras.
I dagsläget finns en grovplanering som visar blockvis placering över viktiga funktioner. Om ombyggnationen inte genomförs finns risk för uteblivna operationer, stillaståendekostnader, hygieniska risker och bristande arbetsmiljö. Lokalerna skulle inte heller uppfylla myndighetskrav.

Miljökonsekvenser

Upprustningen av operationsavdelningen kommer medföra positiva miljökonsekvenser. Gammalt material och utrustning kommer bytas ut till moderna och mer miljövänliga alternativ. Detta leder till mer energieffektiva och hållbara lösningar och att arbetsmiljön skulle bli bättre.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-04-14

FSN dnr 2020-0120

LOC nr 2020-0172

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Ekonomiska konsekvenser

Investeringen har beretts i enlighet med regionens krav och anvisningar.

Projektkostnaden för hela upprustningen är grovt beräknad, i detta tidiga skede, till 68 000 000 - 72 000 000 kronor och hyresgästinvesteringen är beräknad till 15% av projektkostnaden. Förstudien skall ge en mer specifik kostnad för samtliga delar.

Hyrestiden är beräknad till 5 år, årshyra 3,5 – 3,8 miljoner, avkastningen för hyresgästens investering är beräknad till 6%. Ett förstudieavtal, villkorat av nämndens beslut, har tecknats med GHP för de delar som hänförs till verksamhetsanpassningen.

Till följd av investeringen kommer kostnaderna för avskrivningar och räntor för Landstingsfastigheter att öka med cirka 3 896 tkr per år.

Totala tiden för förstudien beräknas till ca 5 - 6 månader.

.....
Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Akt

2018-11-27

Mikael Lundstedt
Teknikförvaltare
08-123 170 08
mikael.lundstedt@sll.se

Behovsanalys –Löwenströmska Sjukhuset – Upprustning Operation

Beställarens referenser
Ansvarig beställare. Namn, e-post, telefon: Mikael Strid, mikael.strid@ghp.se, 070-855 37 85
Beställarens kontaktperson. Namn, e-post, telefon: Mikael Strid, mikael.strid@ghp.se, 070-855 37 85
Verksamhetens kontaktperson(-er). Namn, e-post, telefon: Mikael Strid, mikael.strid@ghp.se, 070-855 37 85
Kostn.Ställenr: Division/Klinik/Sektion/Kostnadsställe/Namn/mm: GHP Stockholm / Spincenter/ Orthocenter.
Förvaltningsobjekt: Löwenströmska sjukhuset

Sammanfattning av behovsanalysen

Ytorna för att bedriva effektiv och kliniska operationer är ej tillfredsställda samt att lokalen har en rejäl underhållsskuld som behöver ombesörjas i samband med ovan sagda hyresgästanpassning.

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm
Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm
Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00
locum.se
Org. nr 556438-7909
VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

2018-11-27

Mikael Lundstedt
Teknikförvaltare
08-123 170 08
mikael.lundstedt@sll.se

Innehåll

Behovsanalys Skriv verksamhet....1
Sammanfattning av behovsanalysen....1
Beskrivning av verksamheten, nuläge....3
Beskrivning av verksamheten....3
Verksamhetens lokalutnyttjande....3
Behovet, bakgrund till behovet....3
Verksamhetsutveckling – framtidsbild....3
Styrande förutsättningar, krav och avgränsningar....4
Krav....4
Viktning av styrande kriterier....4
Avgränsningar....4
Syfte och effektmål....4
Syfte....4
Effektmål....4
Risker....4
Behovsanalysens deltagare....5
Nästa steg....5
Rekommendation till beslut....5
Underskrift....6

Bilagor

Bilaga	Upprättad	Reviderad
1. Användning av olika rum SSC	2019-09-18	ÅÅ-MM-DD
2. Flödesschema OP OCS	2019-09-18	ÅÅ-MM-DD
3. Olika förråd SSC	2019-09-18	
4. Patientflöde SSC	2019-09-18	
5. Steril och instrumentflöde SSC	2019-09-18	

Mikael Lundstedt
Teknikförvaltare
08-123 170 08
mikael.lundstedt@sll.se

Beskrivning av verksamheten, nuläge

Beskrivning av verksamheten

Spine Center opererar och behandlar patienter med rygg- och nackbesvär. Ortho Center opererar höft- och knäplastiker samt allmänortopedi. Antalet operationer sal/dag varierar från 3-4 patienter till uppe mot 8 patienter.

Lokalens utformning och flöden är ej tillfredställande och behöver optimeras.

På Ortho Center arbetar dagligen ca 25 personer och på Spine Center ca 30 personer.

Verksamhetens lokalutnyttjande

Mån-fre	07:00-19:00, fredagar 07:00-15:00. Vid behov behöver man kunna operera även andra tider.
Lör-sön	Endast undantagsfall
Semesterstängning, helgdagar	5-6 veckor på sommaren och 2 veckor över jul/nyår

Behovet, bakgrund till behovet

Operationsavdelningen är till stora delar i originalskick sedan 60-70 talet. Ytskikten är i dåligt skick och planlösningen omodern och icke ändamålsenlig. Ventilationen håller inte dagens standard i stora delar av lokalen. Det finns 2 st sterilenheter och diskmaskiner på hela avdelningen. En sammanhållen sterilenhet för hela operationsavdelningen är önskvärd där det möjliggörs transporter av både smutsigt och sterilgods enligt dagens hygien standarder. Även varumottagningen, förrådsutrymmen och logistiken kring leveranser och förvaring behöver optimeras.

Det är önskvärd att varumottagningen för operationsavdelningen sker i närheten av förråden. Avemballering behöver ske i ett separat rum som inte är i direkt kontakt med operationsavdelningen (sluss).

Verksamhetsutveckling – framtidsbild

Spine Center har idag 4 st operationssalar och kommer inte under överskådlig tid att behöva flera salar.
Ortho Center (OCS) har idag 3 st operationssalar.
Vi ser att storleken på våra salar som är större, som sal 3 och 4 är tillräcklig för våra behov. Således kan man säga att 40-50kvm är en bra storlek för operationssal för OCS och Spine.

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

Mikael Lundstedt
Teknikförvaltare
08-123 170 08
mikael.lundstedt@sll.se

Styrande förutsättningar, krav och avgränsningar

Krav

- Ventilation operationssal; CFU högst 5. Luftfuktigheten bör kunna styras och övervakas
- Sterilenheten och sterilförråden ska också uppfylla krav på 100 CFU och luftfuktigheten bör kunna styras och övervakas
- 7 st operationssalar 40-50kvm, helst med fönster
- Uppdukningsrum/förberedelserum
- Säkerställa separerade transporter av smutsigt och sterilt gods.
- Hyreskostnaden i paritet av dagens hyresnivå
- Under renovering bör hela verksamheten kunna fortsätta i lokalen eller i ersättnings lokaler utan påverkan på produktionen.

Viktning av styrande kriterier

Skriv här

Kvalitet	Ekonomi	Tid
20%	50%	30%

Avgränsningar

Bygga 7 st operationssalar med tillhörande funktioner med dagens standard Bilägg standard ink avsteg om storlek.
Vårdavdelning och post-/preop delen är tillfredställande och behöver ej ändras.
Ritning se bilaga 1

Syfte och effektmål

Syfte

Moderna och ändamålsenliga lokaler för infektionskänslig operationsverksamhet

Effektmål

1. Operationssalar skall understiga CFU 5
2. Bibehållen eller utökad produktion med oförändrad eller minskad resurs utnyttjande

Risker

- Negativ påverkan på produktion under ombyggnation

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

Mikael Lundstedt
Teknikförvaltare
08-123 170 08
mikael.lundstedt@sll.se

- Personal omsättning under ombyggnation

Risk	Sannolikhet	Effekt/Konsekvens	Åtgärd
Produktion		Stor konsekvens	Ersättnings lokaler?
Personal oms		Stor konsekvens	?
Ekonomi			

Behovsanalysens deltagare

Namn	Roll	Organisation
Sami Hoikkanen	Chef för operation	OCS
Mikael Strid	Operativ chef	OCS och Spine Center
Mikael Lundstedt	Teknikförvaltare	Locum AB

Nästa steg

Nästa steg är att Locum genomför en projektbedömning utifrån genomförd behovsanalys.

Rekommendation till beslut

En projektbedömning med en estimerad hyra skapas för beslutsunderlag till vidare skeden.

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

Mikael Lundstedt
Teknikförvaltare
08-123 170 08
mikael.lundstedt@sll.se

Underskrift

Ovanstående Behovsanalys är framtagen i samarbete mellan företrädare för verksamhet och ansvarig hos Locum.

Verksamhetsföreträdare (namn och funktion)
Mikael Strid

Verksamhet
GHP Ortho Center Stockholm / GHP Stockholm Spine Center

Ort och datum: 15/10 -19

Ansvarig

Namnförtydligande

Bilagor
Bilaga

Delges
Registratur/Akten

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

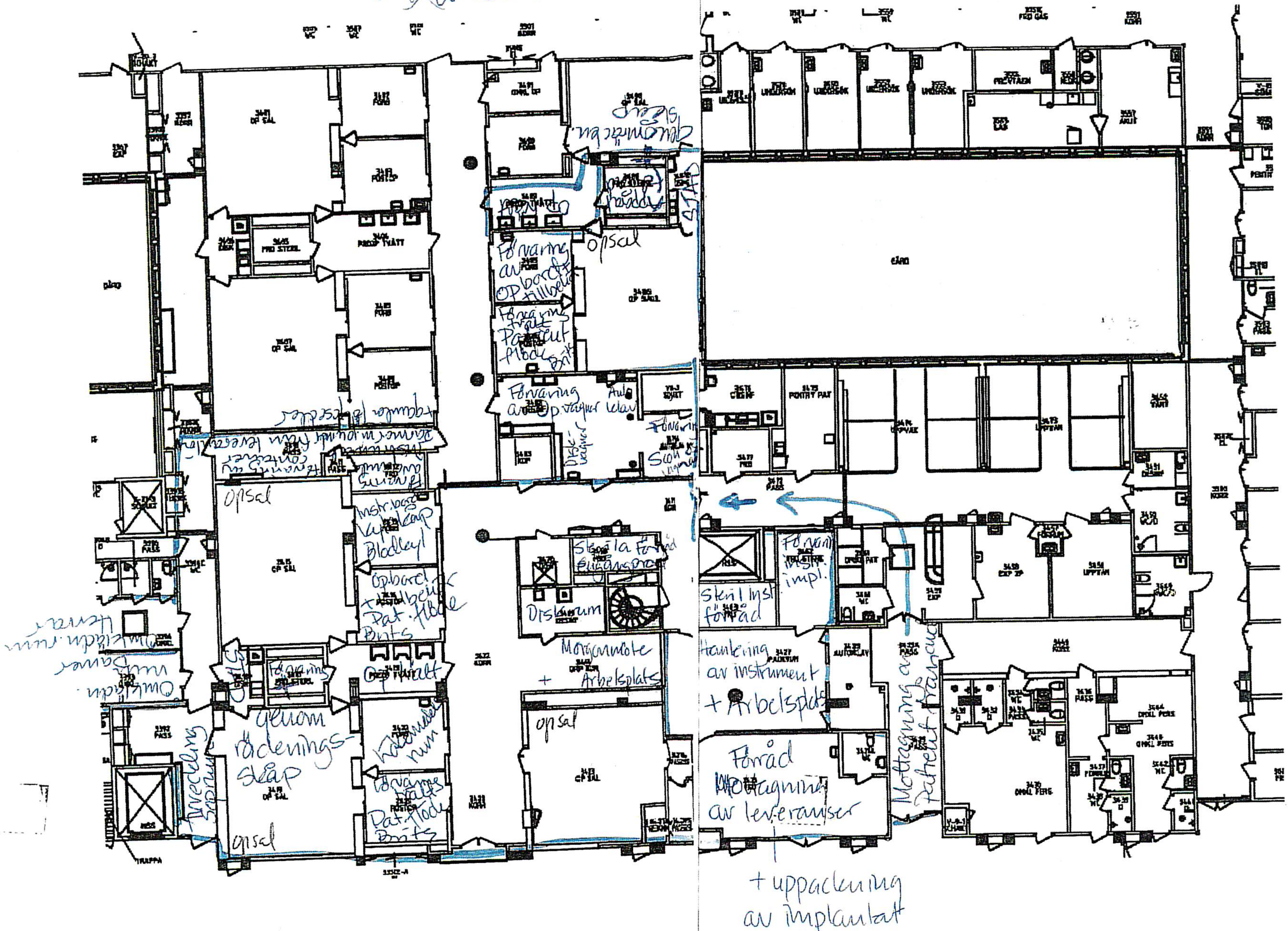
VI ÄR EN DEL AV STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

Hälsningar Katarin

v.37 -19

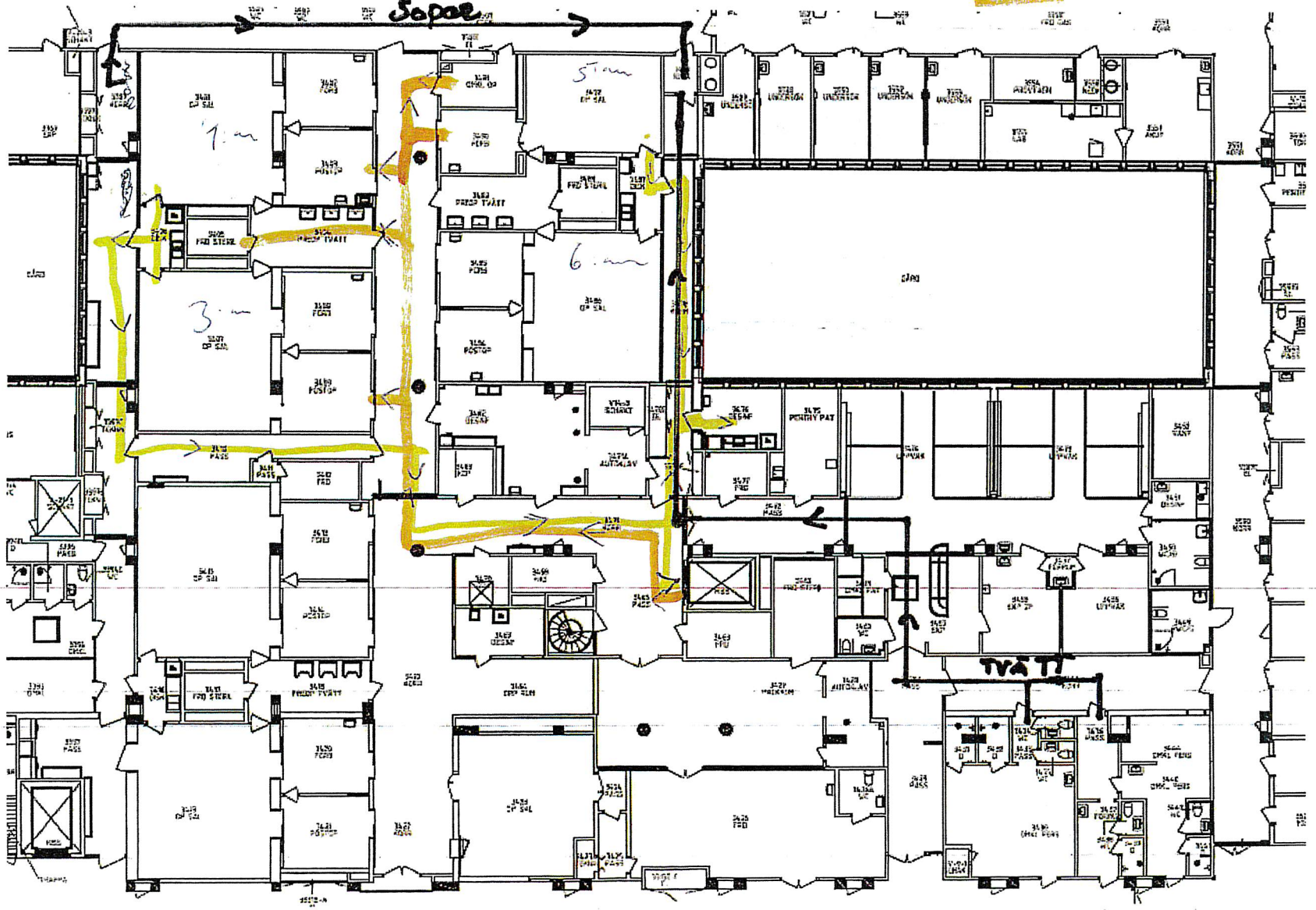
— Arbetsplatsen där personal vistas.

①



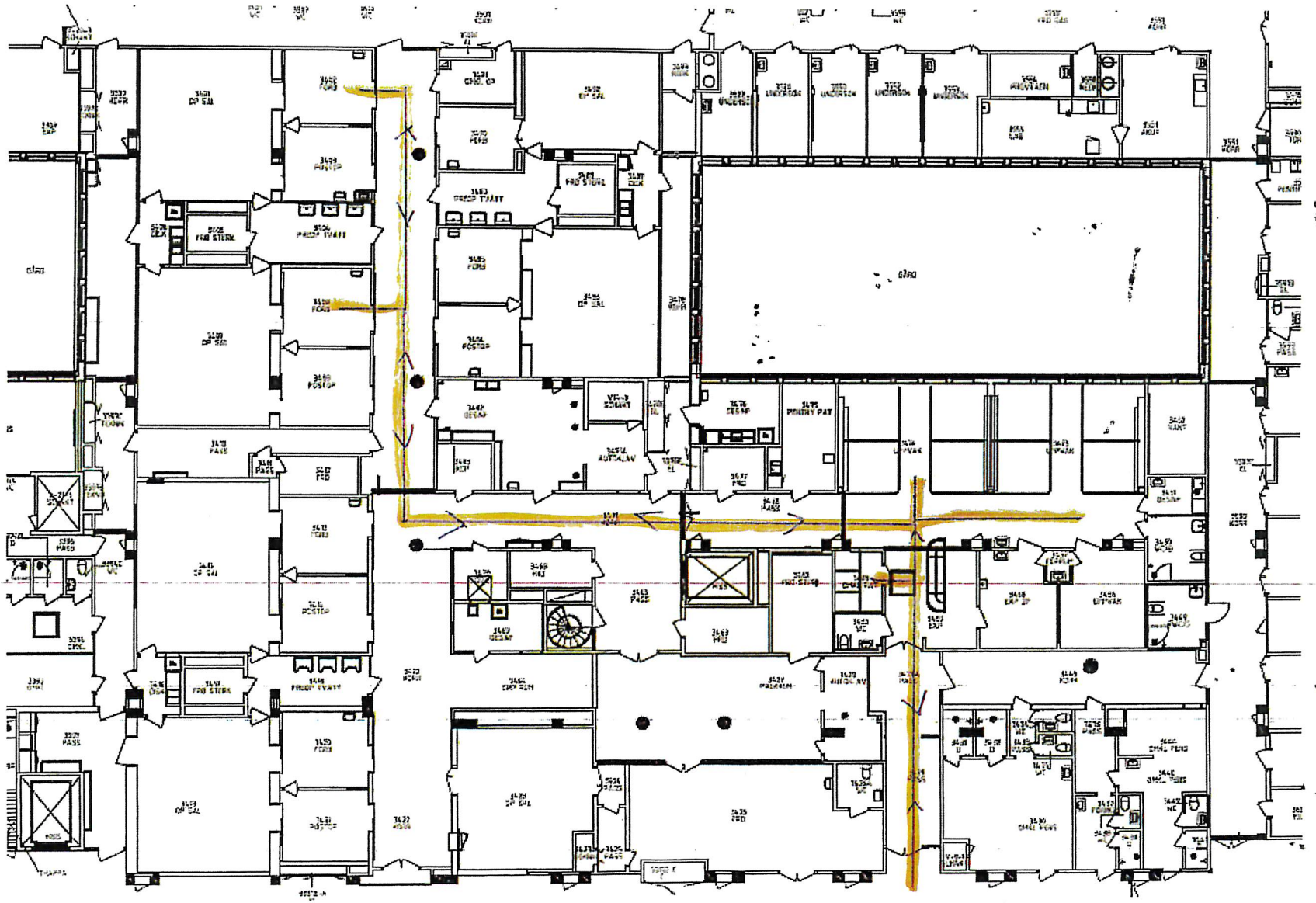
MATERIAL FLÖDE

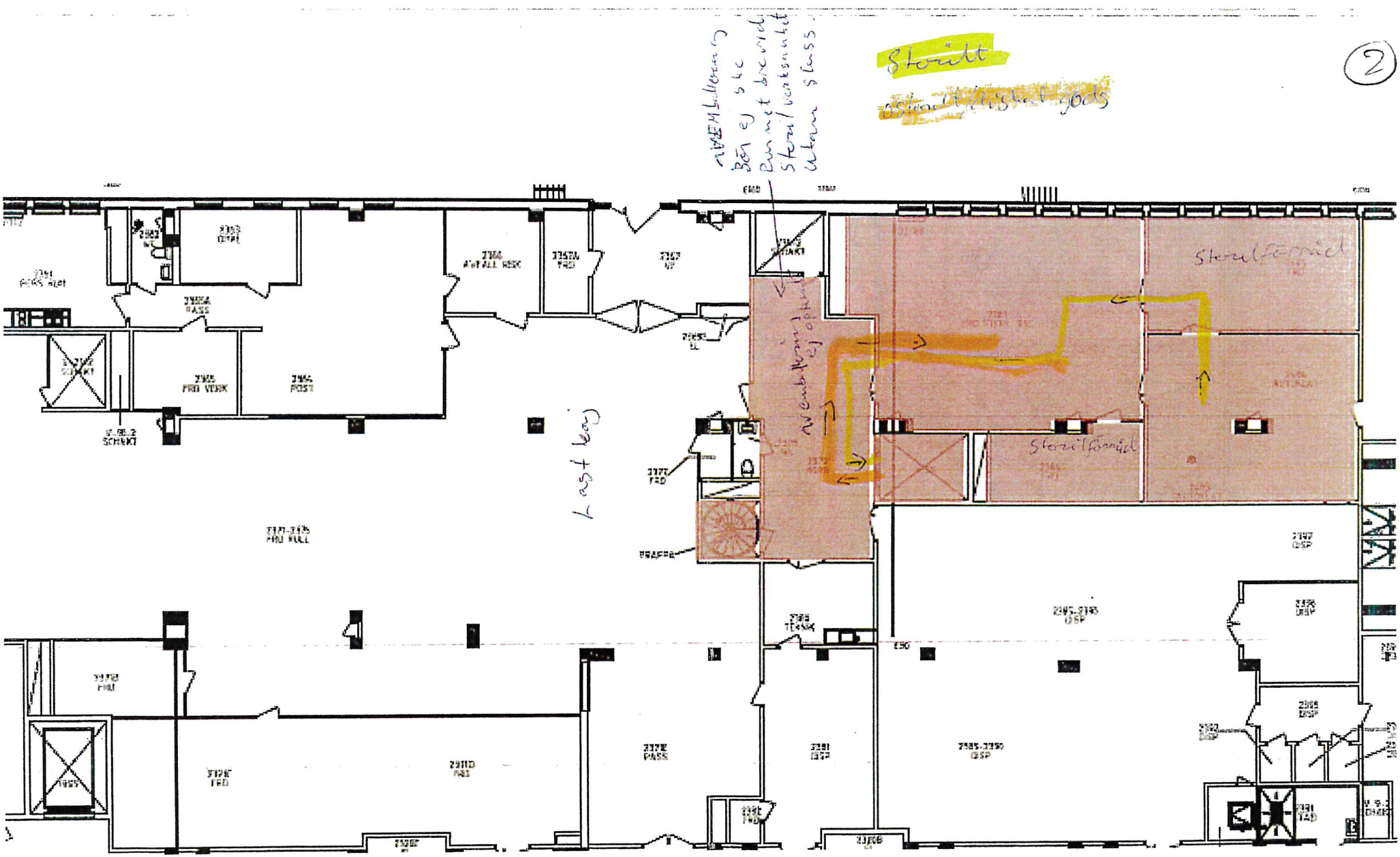
(2)

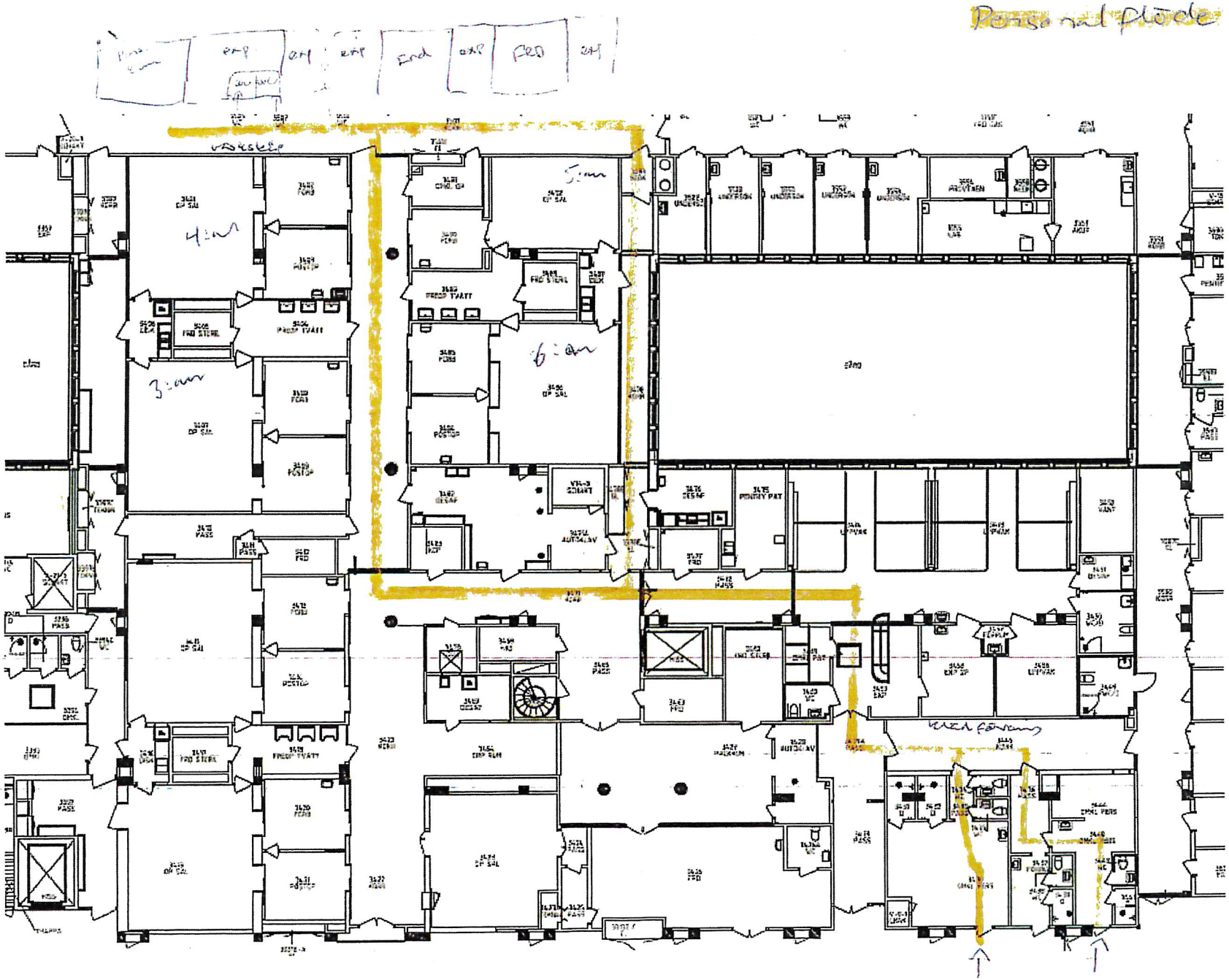


PATIENT FLOOR

(2)




Stöldskyddat gods
Stenlförråd
Stenlförråd
Lastkaj



Förrådsbeskrivning.
V.37-19 OP

Inte revskrivet
1 & 3

3



(5)

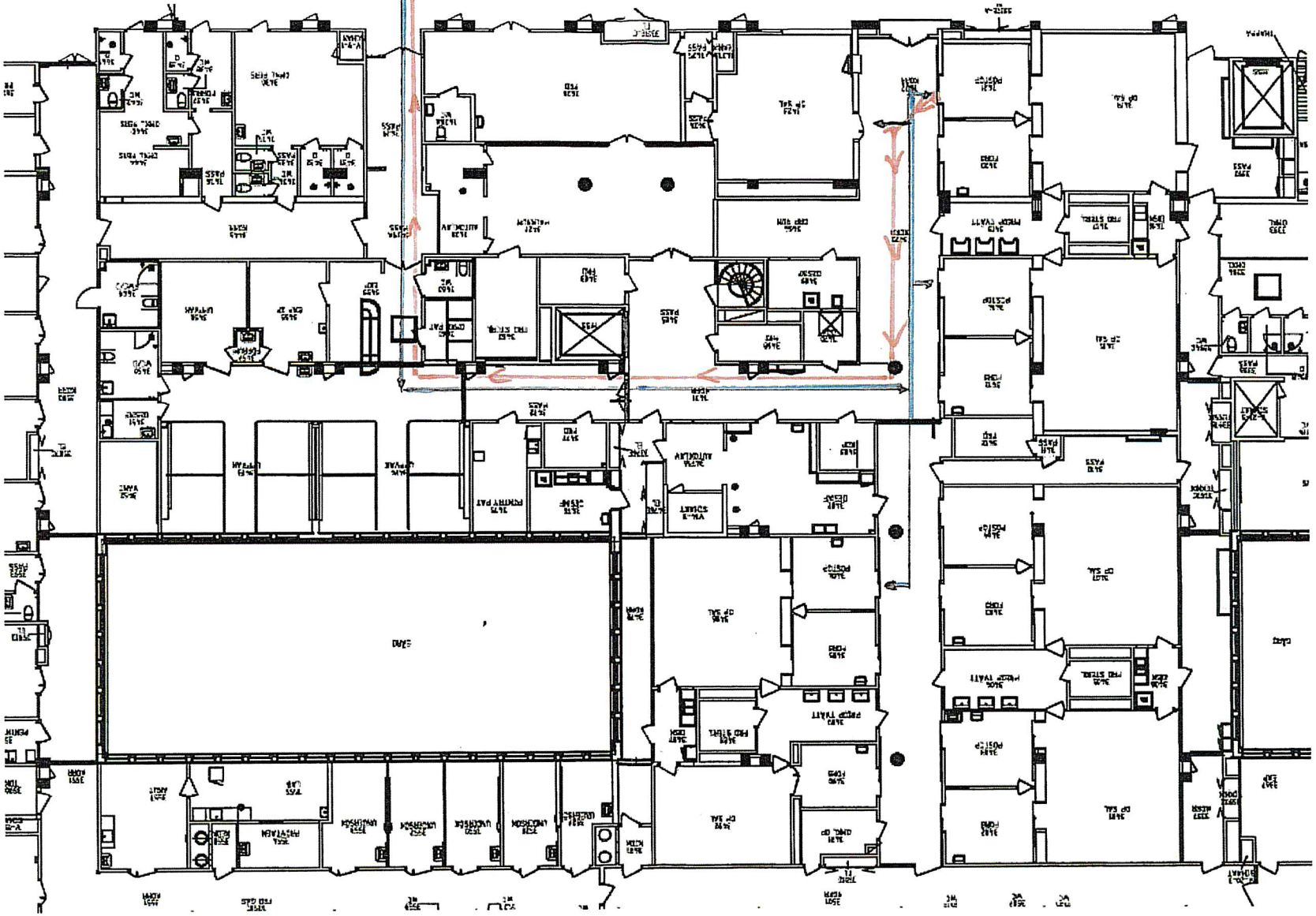
1. sterilt förråd förbrukningsvaror
2. Stora förrådet blandat sterilt osterilt anestesi dit många förrådsartiklar kommer från vaktmästarna
3. osterilt förråd + annat.
4. Anestesiförråd
5. Tvättförråd + annat. = förberedelserum
6. Osterilt förråd op mössor munskydd Vätskeförråd + tvättrum
7. Sterilt + osterilt förråd
8. Osterilt förråd, engångsart. samt passage till omkl. rum / kök
9. Omklädningsrum dam herr samt tvättförråd op kläder
10. — 11 — herr — 11 — op – mössor
11. Miljörum = soprum samt förråd av osterila artiklar
12. Förråd tvätt m m
13. Förråd små grejer.
14. Tvättrum + förråd vätskor – op mössor munskydd
15. Förråd kirurgiartiklar kontorsmaterial = Kopieringsrum

Gitt (usk)

Patientflöde Pre intra Post V.37 - 19 BmS

4

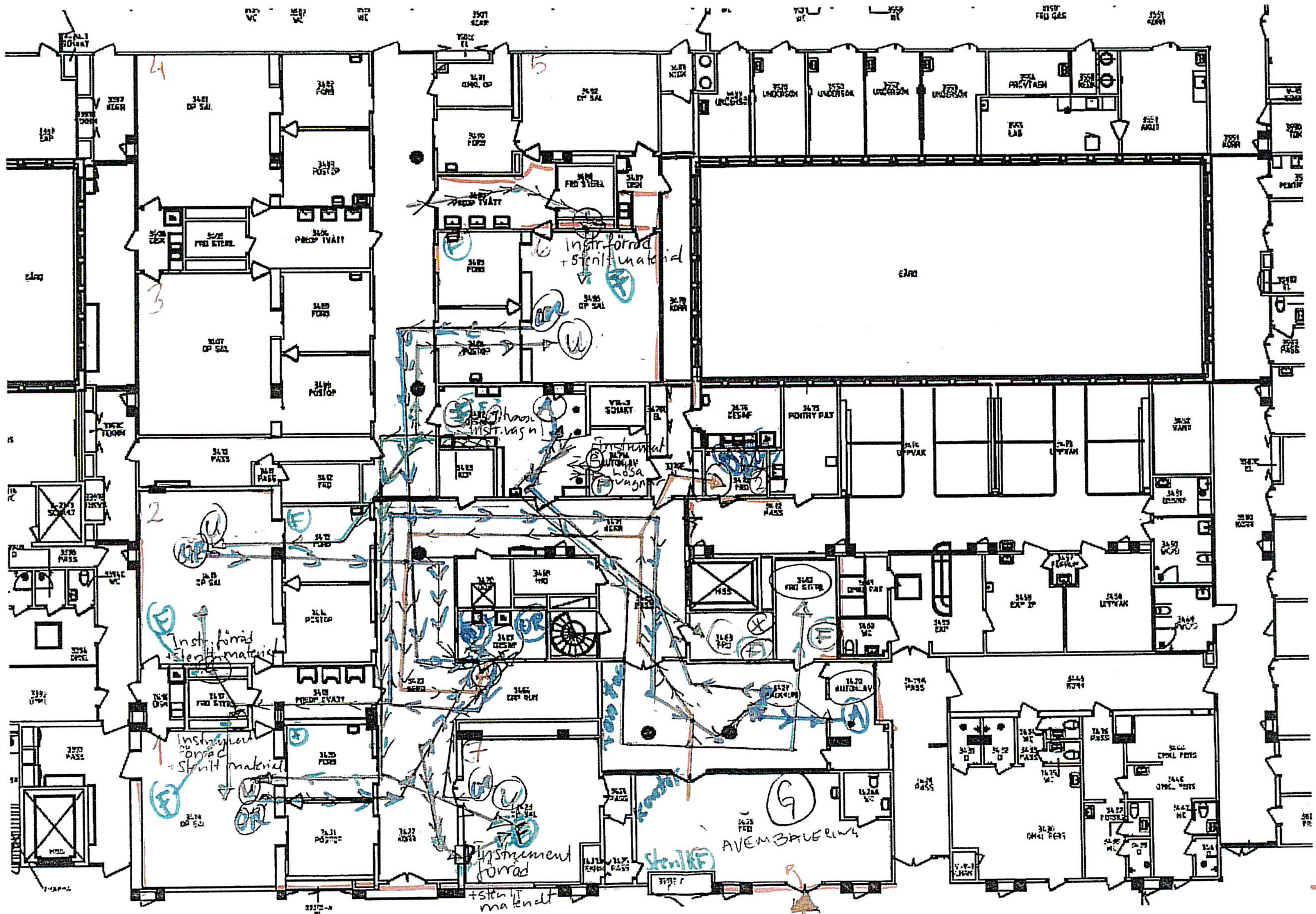
Fr. AVD. IN



nstrument/Låne instrument Inväg Utväg = Från instrument kommer från "gods" → instrument cirkel. OP v.37-19 ÉuS

⑤

Instrumentflödet



① Godsmottagning vaktmästare ⇒ IN

— Smuts Innan disk
— Smuts Efter disk, dvs "rent"
— Steril

Instrument/implantat flöde

v.37 -19

12 67 Op.salar
① Godsmottagning
Ⓐ Autodelar
Ⓓ Diskdesinfektor – ① op ② mest anestesins material
Ⓕ Sterilförråd ✱Större förråd
Ⓖ Återbalering
F-J Jl vagn s.k Instrumentmaterialvagnar (sterilt)

OR Orena instrument

Ⓤ Uppdukning

/km 8 op

Stockholms läns landsting

Utgiftsår: **2020-2023**

Investeringskalkyl
Vård och Annan verksamhet

(fyll i färgade celler)

Förvaltning/bolag:	LFS
Lokalisering *(fastighet/byggnad)*:	Löwenströmska sjukhuset
Kontaktperson *(namn och tel nummer)*:	Morgan Scotte, 072-582 43 04

Byggnadsobjekt *(benämning)*:	Byggnad 01 - Upprustning Operation
Motivering *(max 5 rader)*: Förutsättningar för kalkylen: Avser påverkan på LFS	
Byggstart (*månad, år*)	2020
Driftsstart *(månad, år)*	2023

Klassificering	
Strategisk investering/nyinvestering	*Nej*
Ersättningsinvestering	*Ja*
Rationaliseringsinvestering	*Nej*

Initierats av fastighetsförvaltaren:	*Ja*
Initierats av hyresgäst:	*Ja*

Samråd med beställaren	Ja
Samråd med ägaren	Ja

Investeringsutgifter			**Avskrivningstid år:**
Byggnad, total produktionskostnad	tkr:	61 200	25

Årliga intäkter och kostnader*		**Före investering (för lokalen)**	**Efter investering (för lokalen)**
SLL-externa intäkter	tkr:		0
SLL-interna intäkter	tkr:	60 700	60 700
Totala intäkter	**tkr:**	**60 700**	**60 700**
Personalkostnader	tkr:	0	0
Material och läkemedelskostnader	tkr:	0	0
Hyreskostnader	tkr:	0	0
Avskrivningskostnader	tkr:	-48 700	-51 800
Räntekostnader	tkr:	-8 900	-9 700
Övriga driftkostnader	tkr:	-46 700	-46 700
Totala kostnader	**tkr:**	**-104 300**	**-108 200**
Totalt resultat	**tkr:**	**-43 600**	**-47 500**

*) i enlighet med kalkylförutsättningar i anvisningsdokumentet för budget.
Kalkylen får givetvis kompletteras med egna resultatrader vid behov.
På intäktssidan ska SLL-interna och externa intäkter särskiljas.

Kalkyl upprättad:
2020-02-21