Landstingsstyrelsens förvaltning
SLL Ekonomi och finans
Ekonomiska utredningar och analys

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2014-05-09

LS 1404-0564

Landstingsstyrelsens
arbetsutskott

Ankom
Stockholms läns landsting
2014 -05- 09
Dnr. LS1404-0564
Rotel I

Utrednings- och inriktningsbeslut gällande investeringsobjektet Teknisk upprustning byggnad 30 och 40 vid Sankt Görans sjukhus

Ärendebeskrivning

Inom ramen för programarbetet för det strategiska investeringsobjektet Vårdavdelningar och behandling vid S:t Görans sjukhus har en fördjupad utredning för försörjningskvarteret genomförts, vilken nu ligger till grund för utrednings- och inriktningsbeslut för att kunna gå vidare till ett förstudie- och programskede.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 9 maj 2014
Locum AB:s verkställande direktörs förslag till beslut den 14 april 2014
Förstudierapport för teknisk upprustning byggnad 30/40, huvudbyggnaderna, S:t Görans sjukhus daterat den 3 februari 2014
Investeringskalkyl, Landstingsfastigheter Stockholm

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår landstingsstyrelsen – under förutsättning av att beslut om investeringsobjektet fattas i styrelsen för Locum AB och hälso- och sjukvårdsnämnden – *dels* för egen del besluta

att fatta utredningsbeslut för investeringsobjektet Teknisk upprustning av byggnaderna 30 och 40 vid Sankt Görans sjukhus

dels föreslå landstingsfullmäktige besluta

att fatta inriktningsbeslut för investeringsobjektet Teknisk upprustning av byggnaderna 30 och 40 vid Sankt Görans sjukhus

att planerineringen ska ske till en total investeringsutgift om maximalt 250 000 000 kronor

att uppdra till styrelsen för Locum AB att inarbeta tillkommande investeringsutgift på 250 000 000 kronor i investeringsplanen i budget 2015 och plan för åren 2016-2019 för Landstingsfastigheter Stockholm.

Förvaltningens förslag och motivering

Bakgrund
S:t Görans sjukhus är i behov av teknisk upprustning. Huvudblocken, byggnad 30 och 40 på S:t Görans sjukhus, uppfördes under åren 1984-1992 vilket innebär att flertalet installationer är 20-30 år gamla. Byggnadernas bruttoarea är cirka 47 000 kvadratmeter.

Många tekniska installationer har nått sin tekniska livslängd. De planerade åtgärderna syftar till nödvändiga tekniska upprustningar så att gällande lag- och myndighetskrav uppfylls i syfte att möjliggöra ändamålsenliga lokaler för S:t Görans sjukhus vårduppdrag.

Den tekniska upprustningen av S:t Görans sjukhus, byggnad 30 och 40, är en del av de omfattande investeringar som planeras och är en förutsättning för att kunna genomföra det strategiska investeringsobjektet Vårdavdelningar och behandling vid S:t Görans sjukhus. Den tekniska upprustningen planeras under förutsättning att ett genomförandebeslut för investeringsobjektet Vårdavdelningar och behandling fattas (LS 1404-0467).

En förstudie- och programhandling föreslås arbetas fram, där olika alternativ avseende val av teknik studeras, men även hur ett genomförande skall gå till.

Överväganden
Byggnaderna 30 och 40, huvudbyggnad respektive akut- och behandlingsbyggnad, är från år 1984 respektive 1992. Drift- och fastighetstekniken är i stora delar från samma år som byggnaderna, vilket innebär att reservdelar och detaljer inte kommer att finnas i framtiden och tekniken närmar sig den punkt då detta måste bytas ut.

Med utgångspunkt i utförd utredning föreslås att de tekniska system i byggnad 30 och 40 rustas upp i sin helhet och erhåller en teknisk nivå motsvarande byggnad 20 och 40X. Förslaget bygger på att utbyte av de tekniska systemen som ursprungligen planerades under perioden 2018-2022 utförs tidigare i samband med genomförandet av investeringsobjektet. Vårdavdelningar och behandling vid S:t Görans sjukhus (LS 1404-0467).

De tekniska system som ingår i upprustningen är:

- Ventilation
- Spill- och dagvatten
- Värme
- Kyla
- Styr- och övervakningssystem
- Elanläggning
- Brandlarm samt brandcentral
- Sprinkler
- Brandutrymning
- Medicinska gaser

I enlighet med funktionskraven ska byggnation och installationer tillgodose hyresgästerna med de tekniska förutsättningar som krävs för den sjukvård som bedrivs. I anslutning till detta kommer också en slutlig reglering ske av tidigare medicinskteknisk utrustning som ej längre används.

Locum AB arbetar med tekniska riktlinjer som utvecklats exempelvis inom bygg, brandsäkerhet, miljö, medicinska gaser och hygienområdet. Till detta kommer samhällets krav på exempelvis tillgänglighetsanpassningar.

I arbetet kring installations- och försörjningskrav ska det finnas en strävan mot kostnadseffektiva tekniska lösningar och samplanering med övriga investeringar för tekniska upprustningar i syfte att sänka investeringsutgifterna och framtida fastighetsdriftskostnader. Flexibiliteten i utforminingen ska främja en hållbar fastighetsutveckling och vara kopplad till framtida definierade behov för att undvika överdimensionering. Den fortsatta planeringen av investeringsobjektet ska ske till maximalt 250 miljoner kronor.

Under förutsättning av erforderliga beslut i hälso- och sjukvårdsnämnden och Locum AB, vilket är ett krav enligt den av landstingsfullmäktige fastställda investeringsstrategins ansvars- och beslutsordning, föreslår förvaltningen att landstingsstyrelsen fattar utredningsbeslut och att landstingsfullmäktige fattar inriktningsbeslut för investeringsobjektet Teknisk upprustning av byggnaderna 30 och 40 vid Sankt Görans sjukhus.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Investeringsutgiften för investeringen beräknas totalt uppgå till 250 miljoner kronor och kommer efter färdigställande att innebära utökade kapitalkostnader på 22 miljoner kronor årligen. Enligt nuvarande hyresmodell kommer standardhöjningen i fastigheten att påverka S:t Görans sjukhus framtida hyresnivå.

Styrelsen för Locum AB föreslås uppdras att inarbeta tillkommande investeringsutgift på 250 miljoner kronor i investeringsplanen i budget 2015 och plan för åren 2016-2019 för Landstingsfastigheter Stockholm.

Verkställande av landstingsfullmäktiges utrednings- och inriktningsbeslut utförs av Locum AB i enlighet med Investeringsstrategins Ansvars- och beslutsordning. Investeringsutgiften för förstudie- och programarbete beräknas uppgå till 8 miljoner kronor och utgör en del i den totala utgiften. Enligt den föreslagna tidplanen återkommer Locum AB i samband med beslut om budget 2015, i december 2014, om ett förslag till genomförandebeslut.

Miljökonsekvenser av beslutet
Landstinget ska verka för en bättre miljö och driva på utvecklingen mot mer miljöanpassade material och tekniska lösningar för att minska påverkan och energiåtgången i enlighet med landstingets Miljöpolitiska program 2012-2016. Landstinget ställer därför miljökrav på leverantörer för att uppfylla miljölagstiftning såväl som av landstingets antagna miljömål. Utöver dessa ska ISO 9000 och 14000 följas. En miljöinventering av befintliga lokaler som skall byggas om föregår alltid projektering och byggnation.

Miljörutinerna kring en byggnation beskrivs i en projektunik miljöplan. Projektorer och leverantörer upprättar miljöplaner och redovisar arbetet löpande, val av tekniska system och material görs utifrån energi och miljöaspekter. En miljöcontroller knyts till projektet.

Toivo Heinsoo
Landstingsdirektör

Gunnel Forsberg
Ekonomidirektör

Styrelsen för Locum AB

Utrednings- och inriktningsbeslut gällande teknisk upprustning byggnad 30 och 40 vid S:t Görans sjukhus

Ärendet

Ärendet avser utrednings- och inriktningsbeslut gällande teknisk upprustning av byggnad 30 och 40 i huvudblocken i samband med om- och nybyggnation av vårdavdelningar och behandling vid S:t Görans sjukhus.

Ärendet kommer att inarbetas i 2015 års investeringsbudget.

Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

att hemställa att landstingstyrelsen fattar utredningsbeslut samt föreslår landstingsfullmäktige att fatta inriktningsbeslut avseende ombyggnation av huvudblocken byggnad 30 och 40 för ersättningsinvestering på S:t Görans sjukhus till en bedömd utgift om totalt 250 000 000 kronor.

Nathalie Boulas Nilsson
Verkställande direktör

Bilagor:
1. Situationsplan
2. Förstudierapport

Delges:
Akten

Bakgrund

Syfte

S:t Görans sjukhus är i stort behov av teknisk upprustning. Många tekniska installationer har uppnått sin tekniska livslängd. De planerade åtgärderna syftar till nödvändig tekniska upprustningar så att gällande krav uppfylls så att det även fortsättningsvis går att bedriva vård i lokalerna.

Den tekniska upprustningen planeras att genomföras i samband med det av landstingsfullmäktige beslutade (inriktningsbeslut) investeringsobjektet vårdavdelningar och behandling på S:t Görans sjukhus.

Inom ramen för inriktningsbeslutet för vårdavdelningar och behandling har en förstudie för försörjningskvarteret gjorts, vilken nu ligger till grund för detta utrednings- och inriktningsbeslut.

Allmänt

Huvudblocken på St Görans sjukhus uppfördes under åren 1984-1992 vilket innebär att flertalet installationer är 20-30 år gamla. Byggnadernas bruttoarea är: ca 46 749 m², se tabell nedan.

Byggnad	St Görans sjukhus	Bruttoarea (m²)
30	Vårdavdelningar	31 072
40	Akutmottagning	15 407
Total bruttoarea		**46 479**

Projektet innefattar upprustning av samtliga befintliga installationer för att uppfylla gällande krav.

Alternativa lösningar

En upprustning av de tekniska systemen kan göras i samband med projektet vårdavdelningar och behandling då redan en konsult- och utförande grupp finns på plats som kan samordna arbetena så att minsta störning gentemot verksamheten erhålls.

Om upprustningar inte görs i samband med vårdavdelningar och behandling förskjuts den upprustning som huvudblocken är i behov av.

Att utföra dessa tekniska arbeten har hittills varit omöjliga då intrånget i verksamheterna är så stort och påverkar i betydande utsträckning vårdplatserna.

Ekonomi

Investeringsbedömning Vid genomförande av projektet, till en prognos på 250 mkr, kommer kapitalkostnaderna att öka med ca 22 mkr per år. Om projektet avbryts kommer kostnaderna för programmet att kostnadsföras på LFS (Landstingsfastigheter Stockholm). Uppskattad budget för programmet är 8 mkr.

Kostnad och medelsbehov

• Förstudie & Program	8 000 tkr
• Total kostnad	8 000 tkr
• Redan nedlagda kostnader	0 tkr
• Resterande medelsbehov innevarande år	1 000 tkr
• Medelsbehov kommande år	7 000 tkr
• Summa	8 000 tkr

Finansiering

• Fastighetsägarinvestering	8 000 tkr
• Summa	8 000 tkr

Tid och organisation

Organisation

Projektet kommer att drivas tillsammans med projektet vårdavdelningar och behandling.

Tid

Programarbetet påbörjas omgående och färdigställs så att ett ärende om genomförande kan presenteras för landstingsfullmäktige i december 2014.

Projekttidplan

	Klara
• Programhandlingar	2014-09

LS 1404-0564

Kund & Fastighetsavdelningen
Fastighetsansvarig
Daniel Svensson

Projektnr: 93100452

Förstudierapport för teknisk upprustning byggnad 30/40, huvudbyggnaderna. St Görans sjukhus



G:\LSF\LSF-FSHAG2\LSFKANSLI\ÄRENDEHANTERING\ÄRENDEN - LDS REMISSER,TJU ETC\LD-TJUT 2014\LS 1404-0564 UTREDNING INRIKTNING BYGGNAD 30 OCH 40 ST GÖRAN\LS 1404-0564 FÖRSTUDIERAPPORT BYGGNAD 30 OCH 40 ST GÖRAN.DOCX

Kund & Fastighetsavdelningen
Fastighetsansvarig
Daniel Svensson

2014-02-03 LOC 1402-1235

Projektnr: 93100452

Innehåll

1. Sammanfattning
2. Inledning
3. Nuläge
4. Framtidsbild
5. Funktionskrav
6. Teknisk installation- och försörjningskrav
7. Störningsanalys - Byggskede
8. Alternativ
9. Miljö
10. Tidplan

1. Sammanfattning av Förstudierapport

Rapporten sammanställer innehållet från programbeskrivningen, daterad 2014-01-10, projektnummer 96102553, LOC nummer 1302-0489 samt

kalkylering av kostnader som gjorts av drift- och teknikutrymmen avseende teknisk upprustning.

Rapporten visar att upprustning av byggnad 30- och 40 kan genomföras till en ungefärlig kostnad av 250 000000 miljoner kronor och bör genomföras 2016-08-01 – 2019-12-31.

2. Inledning

Förstudiearbetet som presenteras i denna rapport, inleddes i samband med den fördjupade tekniska förstudie som utfördes av ÅF.
Förstudiens utgångspunkt är att de tekniska system i byggnad 30- och 40 rustas upp i sin helhet och får en teknisk nivå lika med byggnad 20 och 40X, då de tekniska systemen utan med nu hänsyn tagen till det strategiska projektet skulle bytas under perioden ***2018-2022***

De befintliga fastighetstekniska installationerna på St Görans sjukhus i nämnda byggnader är i stort behov de närmaste åren av renovering/utbyte. En programhandling bör därför tas fram, där olika alternativ studeras av val av teknik, men även hur ett genomförande skall gå till.

3. Nuläge

Byggnad 30:

Huvudbyggnad, 8 våningar ovan mark, tegelbyggnad från 1984.
Byggnaden är på 31072 BTA. Den drift- och fastighetsteknik är i stora delar från samma år, vilket innebär att reservdelar och detaljer inte längre finns och att risken för stillestånd är stort.

Ventilationen
På plan 3 finns ett fläktrum som rymmer ett antal luftbehandlingsaggregat som försörjer plan 3 och nedåt.
Aggregaten till operationssalarna är bytta 2005, övriga från 1984.

Argument mot denna befintliga lösning.
– Brandsäkerhet.
Om det skulle uppstå en brand eller tillbud av annat slag i fläktrummet så slås all ventilation ut i betjäningsområdet, plan 3 och nedåt.
– Är svårt att rengöra fläktrummet så bra så det kan betraktas som rent.

– Om läckage i återvinningen (innehåller glykol) innebär det att samtliga OP salar blir berörda och inte kan användas.

Spill- och dagvatten
Skall bytas. Utförs i separat projekt!

Värme
En enkel VVX(värmeväxlare)för beredning av tappvarmvatten, vilket ger låg säkerhet. Om någon komponent går sönder eller behöver service förloras funktionen helt.

Kyla
2 kylmaskiner placerade. Ett köldbärarsystem försörjer hela byggnaden upp till plan 3.
Systemen har byggts till- och om i normal omfattning. Underhåll- och servicearbeten har skett i varierad omfattning. Det är skillnader i effekter, flöden mm över de olika typerna av maskinerna vilket idag gör det svårt att drifta systemet optimalt

Styr- och övervakningssystemet
Apparatskåp är av gammal ursprunglig installation, där DUC(dator i undercentral) är av modellen PRV1&2 där modellerna slutat tillverkas och möjligheten till reservkomponenter är små att finna.

Fastighetsnät, tele/data
Systemen är på god väg eller har nått sin livslängd. De telerum som finns placerade centralt i byggnaden delas med kraftförsörjningen och i de nedre planen, plan 01-4 överfulla med installationer.

Kraftförsörjning
E stationen flyttas för att ge plats åt nya akuten. Utförs i separat projekt!
Elsystemen inom byggnaden har nått eller är på god väg att nå sin livslängd, systemen bör bytas i sin helhet.
Åskskyddet är undermåligt.

Brandlarmcentral

Medicinska gaser
Komponenter och rör är av gammal ursprunglig installation.

Kund & Fastighetsavdelningen
Fastighetsansvarig
Daniel Svensson

2014-02-03 LOC 1402-1235

Projektnr: 93100452

Byggnad 40:

Akut- och behandlingsbyggnad, 2-4 våningar ovan mark(suterräng), tegelbyggnad från 1992. Bygganden är på 15407 BTA. Den drift- och fastighetsteknik är i stora delar från samma år, vilket innebär att reservdelar och detaljer inte kommer att finnas så mycket längre till och att man närmar sig den punkt då detta måste bytas ut.

Ventilationen
Finns två stora fläktrum, ett på plan 2 och ett på plan 3.

Spill- och dagvatten
Avlopps nätet är i stora delar nyligen filmat av akuten projektet och skicket på dessa är inte god.

Värme
En enkel VVX(värmeväxlare)för beredning av tappvarmvatten, vilket ger låg säkerhet. Om någon komponent går sönder eller behöver service förloras funktionen helt.

Kyla
3 kylmaskiner placerade. Ett köldbärarsystem försörjer hela byggnaden. Systemen har byggts till- och om i normal omfattning. Underhåll- och servicearbeten har skett i varierad omfattning. Det är skillnader i effekter, flöden mm över de olika typerna av maskinerna vilket idag gör det svårt att drifta systemet optimalt.

Sprinkler

Schakt har svåranvänd utformning med tanke på dagens krav på tekniska installationer och är också strategiskt felplacerade.

Styr- och övervakningssystemets
Apparatskåp är av gammal ursprunglig installation, där DUC(dator i undercentral) är av modellen PRV1&2 där modellerna slutat tillverkas och möjligheten till reservkomponenter är små att finna.

Fastighetsnät, tele/data
Systemen är på god väg eller har nått sin livslängd. De två telerum som finns placerade centralt i byggnaden delas med kraftförsörjningen och i de nedre planen, plan 01-1 överfulla med installationer.

Kraftförsörjning
C stationen rivs delvis för att ge plats åt byggnad 40X, behovsanalys/förstudie pågår.
Elsystemen inom byggnaden har nått eller är på god väg att nå sin livslängd, systemen bör bytas i sin helhet.
Åskskyddet är undermåligt.

Medicinska gaser
Komponenter och rör är av gammal ursprunglig installation.

4. Framtidsbild

Syftet med investeringen är att de tekniska installationerna ska dimensioneras för att ge byggnaden flexibilitet för ändrad/ny verksamhet och stödja en långsiktig fastighetsutveckling.
Ett minimum bör vara att uppfylla alla myndighetskrav, Locums tekniska riktlinjer och målet miljöbyggnad.

5. Funktionskrav.

Byggnad och installationer ska tillgodose hyresgästerna med de tekniska förutsättningarna för den sjukvård som bedrivs. Detta görs möjligt bl. a genom att de tekniska lösningarna utförs på sådant sätt att service och utbyte kan utföras utan att vårdgivaren påverkas på ett sätt som stör leveransen av vård.

6. Tekniska installations- och försörjningskrav.

Locum arbetar med tekniska riktlinjer som utvecklats exempelvis inom bygg, brandsäkerhet, miljö, medicinska gaser och hygienområdet. Till detta kommer samhällets krav på t.ex. tillgänglighetsanpassningar. Lokaler i Locums fastighetsbestånd utformas i enlighet med dessa riktlinjer.

Tekniska system som ingår i upprustningen är:

- Ventilation
- Spill- och dagvatten
- Värme
- Kyla
- Styr- och övervakningssystem
- Elanläggning
- Brandlarm samt brandcentral
- Sprinkler
- Brandutrymning
- Medicinska gaser

7. Störningsanalys - Byggskede

Den tekniska upprustningen genomförs i anslutning till det strategiska projektet. Projektgruppen för det strategiska projektet kommer driva även detta re invisteringsprojekt.

Ventilationen på plan 3 kommer kunna tillhandahållas genom provisorium, vilket är en förutsättning för ett genomförande då verksamheten under byggtiden inte får påverkas.

8. Alternativ

Olika alternativ har beaktats och vägts mot varandra. Nedanstående tabell sammanfattar alternativen samt förordat alternativ med kortare motivering.

9. Miljö

ISO 9000 och 14000 skall uppfyllas. Landstinget skall sammantaget verka för en bättre miljö och driva på utvecklingen mot mer miljöanpassade material och tekniska lösningar för att minska påverkan och energiåtgången. Locum ställer därför miljökrav på leverantörer för att uppfylla miljölagstiftning såväl som av SLL antagna miljömål.
En miljöinventering av befintliga lokaler som skall byggas om föregår alltid projektering och byggnation.

Miljörutinerna kring en byggnation beskrivs i en projektunik miljöplan. Projektörer och leverantörer upprättar miljöplaner och redovisar arbetet löpande, val av tekniska system och material görs utifrån energi och miljöaspekter. En miljöuppföljare knyts till projektet.

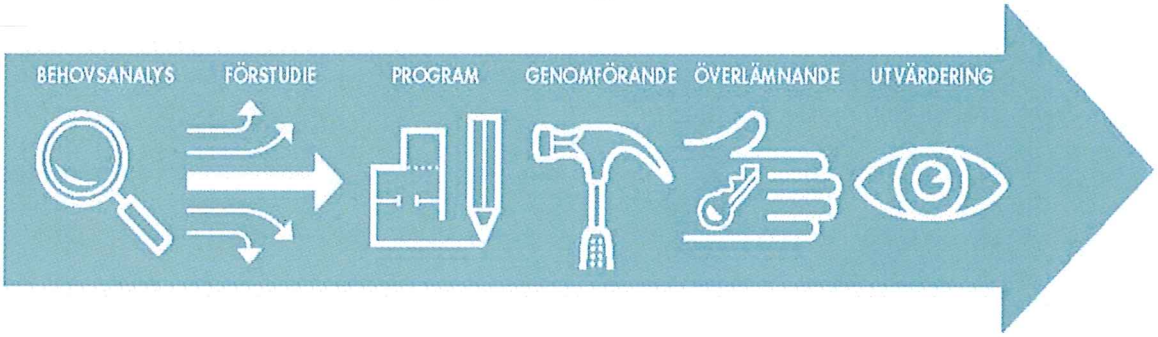
10. Tidplan

Projektet synkroniseras med tidplanen för strategiska projektet och projektleds i lika projektorganisation.

Programhandling:	2016-08 – 2016-11
Projektering:	2016-11 – 2017-03
Produktion:	2017-08 – 2019-12

1. Bilagor.

- Fördjupad teknisk förstudie, daterad 2013-09-03. Uppdragsnummer 563431
- Skisser schakt, daterad 2013-09-03. Uppdragsnummer 563431
- Teknikområde arkitekt- och programhandling, daterad 2014-01-10



Kund & Fastighetsavdelningen
Fastighetsansvarig
Daniel Svensson

2014-02-03 LOC 1402-1235

Projektnr: 93100452

LS1404-0564-5

Stockholms läns landsting

Investeringskalkyl
Vård och Annan verksamhet

Utgiftsår: **2015-2020**

(fyll i färgade celler)

Förvaltning/bolag:	Landstingsfastigheter Stockholm
Lokalisering *(fastighet/byggnad)*:	S:t Görans sjukhus
Kontaktperson *(namn och tel nummer)*:	
Byggnadsobjekt *(benämning)*:	Teknisk upprustning by 30 och 40
Motivering *(max 5 rader)*:	
Byggstart *(månad, år)*	2015
Driftsstart *(månad, år)*	2020

Klassificering

Strategisk investering	*nej*
Ersättningsinvestering	*ja*
Rationaliseringsinvestering	*nej*

Initierats av fastighetsförvaltaren:	*ja*
Initierats av hyresgäst:	*nej*

Kompletterande uppgifter om tomställda lokaler ***(i förekommande fall)***

Årlig hyreskostnad kr: | Total lokalyta kvm: | Externt förhyrda: ja/nej

Samråd med beställaren	ja/nej
Samråd med Produktionsutskottet	ja/nej

Investeringsutgifter			**Avskrivningstid år:**
Byggnad, total produktionskostnad	tkr:	250 000	17
Utrustning	tkr:		

Årliga intäkter och kostnader*		**Före investering**	**Efter investering**
SLL-externa intäkter	kr:	0	0
SLL-interna intäkter	kr:	0	0
Totala intäkter	**kr:**	**0**	**0**
Personalkostnader	kr:	0	0
Material och läkemedelskostnader	kr:	0	0
Hyreskostnader	kr:	0	0
Avskrivningskostnader	kr:	0	15 000 000
Räntekostnader	kr:	0	7 000 000
Övriga driftkostnader	kr:	0	0
Totala kostnader	**kr:**	**0**	**0**
Totalt resultat	**kr:**	**0**	**0**
Total produktion **	antal:	0	0
Kostnader per producerad enhet	**kr:**	**#DIVISION/0!**	**#DIVISION/0!**

*) 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.
**) här anges det mått som bäst avspeglar produktionen