



Igångsättningsbeslut

Landstingsservice

Ärende: Inhyring av Tandvårdsförvaltningens stab på Soft Center, Ronneby

September 2018



LANDSTINGET BLEKINGE

Innehållsförteckning

2 Begärda igångsättningsbeslut - Fastighet..... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

| | |
|--|---|
| 2.1 Inhyrning och lokalanpassning av extern lokal för Tandvårdsförvaltningens stab, Soft Center Ronneby | 3 |
| 2.1.1 Förutsättningar | 3 |
| 2.1.2 Projektbeskrivning | 3 |
| 2.1.3 Bakgrund och syfte till inhyrningen och investeringen | 3 |
| 2.1.4 Investeringsutgift | 4 |
| 2.1.5 Driftkostnad | 5 |
| 2.1.6 Konsekvensbeskrivning - Fastighet | 5 |
| 2.1.7 Konsekvensbeskrivning - Verksamheten | 6 |
| 2.1.8 Miljö- och hållbarhetsförbättring | 9 |
| | |



2 Begärda igångsättningsbeslut - Fastighet

Nedan beskrivs de fastighetsinvesteringar överstigande 1 mnkr för vilka igångsättningsbeslut önskas erhållas.

2.1 Inhyrning och lokalanpassning av extern lokal för tandvårdens stab, Soft Center Ronneby

2.1.1 Förutsättningar

- Beslut söks för inhyrning av externa lokaler för Tandvårdsförvaltningens stab på Soft Center 7, Ronneby.
- Igångsättningsbeslut söks för detaljprojektering och genomförande av lokalanpassningar i extern lokal.

2.1.2 Projektbeskrivning

Inhyrning och lokalanpassningar av externa lokaler på Soft Center, Ronneby för Tandvårdsförvaltningens stab. Vissa mindre lokalanpassningar kommer att göras i lokalen t.ex. passagesystem samt inbrottslarm och datanätsinvesteringar. För fysiska lokalanpassningar som t.ex. öppna upp en passage mellan de båda förhyrda korridorerna samt någon ytterligare lokaljustering tillkommer inga extra kostnader utan detta står Soft Center Fastighets AB för.

2.1.3 Bakgrund och syfte till inhyrningen och investeringen

På sjukhusområdet i Karlskrona har det påbörjats ett omfattande moderniseringsarbete för att kunna möta framtidens vård och dess behov av moderna vårdlokaler. Lokaler som kan erbjuda goda vårdmiljöer och som har förutsättningar att ge en god service. Det innebär en hel del nya byggnationer, totalrenovering och också rivning av några byggnader på området. I landstingets femåriga investeringsplan ingår som förslag att totalrenovera byggnad 7 vilket kommer att påverka verksamheterna i byggnaden. Trångboddheten på Wämö Center och på sjukhusområdet i övrigt är också stor.

Landstinget kommer också att fr.o.m. 1 januari 2019 gå samman med Region Blekinge. Med bakgrund av detta måste Landstinget se över behovet av lokaler för landstingets administrativa verksamheter inom sjukhusområdet i Karlskrona. Inriktningen är att nya regionens verksamhet ska samlas och alla kommer inte att få plats på Wämö Center(WC). Verksamheter som behöver finnas nära vården (sjukvårdsnära administration) skall ha företräde till sjukhusområdet och WC.

Förvaltningschefen för landstingsservice fick under våren i uppdrag att undersöka vilka möjligheter som finns utanför sjukhusområdet och fram för allt då inom hela Region Blekinge eftersom de beslutats att den framtida regionadministrationen inte enbart skall finnas i och kring Karlskrona. På Soft Center(SC) i Ronneby finns lämpliga lokaler för denna typ av verksamhet. Landstingsdirektören uppdrog då åt bl.a. förvaltningschefen för Tandvårdsförvaltningen (TF) att undersöka möjligheterna för TF att flytta från Byggnad 4 på WC till SC i Ronneby. Den föreslagna verksamhetsförändringen riskbedömdes på TF i månadsskiftet maj-juni 2018.



Nuläge

TF stab har i dag sin verksamhet på WC, byggnad 4, Bättringsvägen i Karlskrona. TF stab består nu av 12 arbetsrum (13 arbetsplatser) som inkl övriga utrymmen omfattar 349 m². Kostnaden per kvadratmeter är 1 542 kr inkl el, värme, vatten, total årshyra 539 tkr. Städkostnad tillkommer med 52 tkr per år. Ett av de 12 rummen fungerade fram till 2017 som stabens konferensrum men måste nu användas som arbetsplats när staben utökades 2018. TF hyr dessutom två arbetsrum för allmäntandvårdens båda verksamhetschefer (VC) på Ronneby Hälsocenter(RHC) för 33 tkr/år. Det finns alltså ett visst behov av större lokaler, dels för att undvika utlokaliseringen av nämnda VC men även ett behov av utökade mötes- och personalutrymme. Genom en flytt till nya större lokaler med fler arbetsrum och konferensrum ges möjligheten att dispionera lokalerna bättre.

Total nuvarande hyreskostnad: 624 tkr, inkl städ.

Förslag

Förslaget innebär flytt till lokaler på SC, Fridhemsvägen 8 i Ronneby. Totalt föreslagen yta är på 560 m² och består av två ”kontorskorridorer”. Följande ingår i hyran:

- El och VA inkl varmvatten
- Ventilation inklusive kyla
- Reception- och postservice, postservice avser normal brev/paketförsändelse. Vid eventuella massutskick kontaktas receptionen. Hyresgästen debiteras för sända brev-paketförsändelser.
- Data/Internetuppkoppling
- Bredband (kontorsnät) ingår i hyran. Brandvägg saknas.

2.1.4 Investeringsutgift

Flytten av TF stab kommer för 2019 förutom flyttkostnader (beräknad till ca 100 tkr) innebära ett utökat inköpsbehov i form av möbler inredning och IT-utrustning. En stor del av det sistnämnde hyrs av Landstingsservice(LS) och blir därmed ingen investering. Möbler och övrig inredning har av TF stab beräknats till ca 300 tkr. Kostnader för IT-installationer, passersystem etc. beräknas av LS till ca 250 tkr, se nedan, benämns lokalanpassning. Nätverkskostnader ingår i hyran och all befintlig IT-utrustning som kan flyttas med gör det men komplettering kommer med alla sannolikhet att krävas.

Lokalanpassning i extern lokal:

- Bedömd investering: 250 000 kr
 - Summan är framtagen utifrån nyckeltal utifrån liknande projekt baserat på de funktioner verksamheten har i nuvarande lokaler.

Angiven investeringskostnad är endast preliminär och kan komma att påverkas av i dagsläget okända faktorer. Exempel på detta kan vara byggnadstekniska detaljer som framkommer under detaljprojekteringen, ändrade verksamhetskrav under projekteringen, samt yttre påverkan såsom nya lagkrav etc.

- Detaljprojektering, framtagande av förfrågningsunderlag samt anbudsinfordran kommer att utföras inom ramarna för detta beslut. Projekteringskostnaden bedöms till ca 10 % av ovan angiven investeringskostnad.
- Om den bedömda totalkostnaden för fastighetsinvesteringen efter anbudsinfordran avviker negativt från detta beslut kommer ett nytt igångsättningsbeslut för genomförandet av entreprenaden sökas.
- Ryms totalkostnaden för fastighetsinvesteringen inom ramarna för detta förutsätts detta beslut utgöra grund även för genomförandet av entreprenaden.



2.1.5 Driftkostnad

- Hyra till Soft Center: 840 000 kr/år (1500 kr/kvm) + index.
- Kontraktstid: 20 år. Tillträde snarast dock senast 2019-01-01.
- Bedömda lokalanpassningar (ombyggnadsinvestering), se nedan under investeringsutgift 2.1.4: 250 000 kr. Avskrivningstid 10 år, vilket innebär utökad hyra på 25 000 kr/år
- Städkostnad: ca 80 000 kr/år enligt schablon

I förhyrningsföreslaget ingår 19 mindre arbetsrum (~8 m²) samt ett antal konferensrum och samtalsrum eller rum med möjligheter till tillfälliga gästarbetsplatser samt personalutrymmen inkl kök. Antalet arbetsrum i de föreslagna två korridorerna är fler än FTV nuvarande behov. Dock blir en av korridorerna för litet (10 rum). Aktuellt behov för TF är 15 arbetsrum I denna beräkning ingår även arbetsrum för ovan nämnda två VC. I förslaget från Soft Center Fastighets AB erbjuds en hyresreduktion de första två hyresåren baserat på fyra arbetsrum; hyran för de första två åren har därmed reducerats med motsvarande antalet kvadratmeter (64 m² = 96 tkr). TF har option på dessa till 2021. Dessa fyra rum kan framöver bli aktuella om:

- FTV support; fyra personer som nu arbetar från skilda kliniker eller i FTV utbildningslokal på FTV i Karlshamn placeras på SC.
- Ett framtida Call-center (ca 10 personer) bildas; då skall detta placeras på SC.
- IT-förvaltningsledare och annan IT resurs placeras på SC, kan ev. få plats redan nu.

Beroende på omfattningen av ovanstående utökning kan fler delar till hela den föreslagna ytan disponeras.

Slutligt förslag till hyresavtal från Soft Center

När ovanstående hyresavtalsförslag reduceras de första två åren med 64 m² innebär en initial yta om 496 m² och en årlig hyreskostnad 2019-2020 på 744 tkr. Tillkommer enligt ovan 71 tkr för städning(enligt schablon; 143 kr/m²), dvs. 815 tkr (920 tkr från 2021 om extrautrymmet kommer att utnyttjas- städ då 80 tkr).

Total föreslagen hyreskostnad för år ett och två blir 815 tkr och fr.o.m. år tre 920 tkr.

Total hyresmerkostnad jfr med nuvarande totalhyra på 624 tkr blir:

- **År 1 och 2: 191 tkr**
- **År 3 och framåt: 296 tkr**

För år 1-10 tillkommer ovanstående fördelade 250 tkr för lokalanpassningarna (25 tkr/år)

Finansiering

Lokalhyran och driftskostnader, finansieras inom ramen för Tandvårdsförvaltningen.

2.1.6 Konsekvensbeskrivning - Fastighet

Konsekvensbeskrivning ur ett fastighetsperspektiv om inhyrningen och investeringen inte genomförs:

Fastighet kommer inte kunna tillmötesgå Tandvårdens behov av utökade lokaler i landstingsägda byggnader i närtid. Risk att det hindrar/begränsar tandvårdsförvaltningens utveckling. Svårt att lösa behovet av administrativa lokaler inom sjukhusområdet Karlskrona.



2.1.7 Konsekvensbeskrivning - Verksamheten

Konsekvensbeskrivning ur ett verksamhetsperspektiv om inbyrningen och investeringen inte genomförs:

Ovanstående förslag är attraktivt för TF av utrymmesskäl men vid flytt uppkommer ett antal negativa konsekvenser som måste tas med i beräkningarna. I dessa innefattas kostnaden för ovanstående lokalanpassningar, utökat antal tjänsteresor till och från WC som har en påverkan både avseende arbetstider, ekonomi och miljö.

Utökat antal tjänsteresor mellan SC till WC

Föreslagna flytt kommer att innebära ett utökat antal resor i tjänsten. I de presenterade kostnaderna nedan har beräkningar gjorts för resor både med egen bil och långtidsleasade bilar. Dessutom har försök gjorts att beräkna den arbetstid som går förlorad vid transport till och från WC. Det som inte tagits med i beräkningen är den framtida möjligheten att förlägga region- och andra möten på SC samt att då använda modern teknik, Skype och videomöten, vilket då förutsätter modern och driftsäker teknik. Konferensrummen skulle ev. kunna ingå i regionens konferensrumsbokning framöver. Vid beräkning har uppdelning skett på hel- och halvdagsmöten. Denna beräkning ger ca 100 heldags- och 200 halvdagsmöten.

Förlorad arbetstid pga. transporter till Wämö beräknas till en timma per möten vilket innebär 200 timmar och en lönekostnad på ca 40 000 tkr. Måste denna förlorade arbetstid ersättas med övertid blir kostnaden högre.

Totalt beräknad kostnad för utökade resor blir ca 385 tkr per år

Miljöaspekten får inte försummas när ett utökat antal resor blir aktuellt. TF är miljöcertifierade sedan något år och ett av TF miljömål är att minska klimatpåverkan genom:

- Mäta totala mängden tjänsteresor
- Öka andelen resor med bilpoolsbilar
- Minska andelen tjänsteresor med privatbil med 10 % /år.

Detta mål kommer med nämnda utökning av resor med största sannolikhet inte att kunna uppfyllas. Övriga miljöaspekter redovisas under punkt 2.1.8 ”Miljö- och hållbarhetsförbättring” nedan.

Total resekostnad blir därmed inklusive restid ca 385 tkr per år. *(kommer att reduceras om mängden möte på WC reduceras och ersätts med modernare IT-möten)*



2.1.7.1 Sammanfattning av merkostnader med anledning av föreslagen flytt

Total beräknade merkostnad 2019 och framöver

År 1

| | |
|---|----------------|
| ▪ Flyttkostnader | 100 tkr |
| ▪ Möbler och övrig utrustningsinvestering | 300 tkr |
| ▪ Merkostnad hyra, enligt ovan | 191 tkr |
| ▪ Utökade reskostnader mellan WC och SC | 385 tkr |
| | <hr/> |
| | 976 tkr |

År 2

| | |
|---|----------------|
| ▪ Merkostnad hyra, enligt ovan | 191 tkr |
| ▪ Utökade reskostnader mellan WC och SC | 385 tkr |
| | <hr/> |
| | 576 tkr |

År 3 och framåt

| | |
|--|----------------|
| ▪ Merkostnad hyra (om de 64 m ² tillkommer) | 296 tkr |
| ▪ Utökade reskostnader mellan WC och SC | 385 tkr |
| | <hr/> |
| | 681 tkr |

- I ovanstående årskostnader tillkommer dessutom lokalanpassningar enligt ovan på 250 tkr som kommer att ligga som en hyresökning på 25 tkr/år för år 1-10.
- Nerlagda kostnader för utredning och förprojektering belastar Tandvårdens budget om projektet inte genomförs. Dessa kostnader bedöms till 80 000 kr

2.1.7.2 Bedömning

Vid bedömning av ovan beskrivna flyttning är inte den utökade hyreskostnaden framöver den största belastningen för TF då hyresnivån per m² ligger i samma nivå som nuvarande, t o m 42 kronor lägre per m² och år. Antalet m² som TF nu och framöver har behov av kan vi påverka och eftersom vi redan nu har ett visst behov av utökade ytor enligt ovan, fler arbetsrum, konferensrum etc. så behövs en viss utökning men denna merkostnad är därför delvis försvarbar. Även de kostnader (möbel-, IT- och flyttkostnader) som skulle tillkomma det första året är möjliga, även om det inte finns utrymme för dessa i TF nuvarande ekonomiska läge. Den största belastningen är den arbetsförändring det innebär för samtlig stabspersonal att utgå från Ronneby, 2,7 mil och 30 min från WC där flertalet möten hålls för närvarande. Beräkningen ovan visar på ett stort antal resor med både reskostnader och arbetstidsförlust som följd. Det sistnämnda kan dessutom innebära en viss övertidsökning då nuvarande arbetsuppgifter, som idag görs inom relativt tajta ramar, framöver inte hinns med pga. transporttiden mellan aktuella möten. Flyttningen förhindrar också möjligheten till korta effektiva personliga möten inom WC men även de spontana mötena samt de sociala möteskontakterna stabspersonalerna emellan i caféet. TF stab blir lite ”utanför”.

Arbetsmiljö

Arbetsgivaransvaret att se till att stabens medarbetare har en god arbetsmiljö inkluderat arbetstider som i möjligaste mån tar hänsyn till medarbetarens sociala situation måste beaktas. En flytt oavsett avstånd till en ny arbetsplats påverkar alla mer eller mindre. I detta flyttförslag ligger en negativ faktor för nuvarande stabspersonal i att möjligheten att åka kollektivt försämras. Flertalet stabspersonal kan nu åka buss/tåg och har endast en kort promenad vid ankomst till



WC (3 min), några kan t o m cykla eller promenera direkt till WC (eller samåka med annan familjemedlem).

Denna möjlighet försämras kraftigt både pga. att kollektivtrafiken inte är så tät till Ronneby som inom stadstrafiken i Karlskrona men även att möjligheten att åka ända fram till SC begränsas till varannan timma och att anslutningen till tåg och andra busslinjer inte heller passar. Kommunikationen till Resecentrum är dock bra både från östra och västra Blekinge och avståndet mellan Resecentrum och SC är 1,4 km och tar en dryg kvart att promenera. Restid med buss/tåg från WC till SC är ca 18 minuter med tåg och 26 minuter med buss. Om buss används är promenadvägen endast åtta minuter från närmaste busshållplats till SC.

Det genomsnittliga avståndet för nuvarande stabsmedarbetare till SC blir ca 2,5 mil ($7 \text{ km} - 65 \text{ km}$) en halvtimmas resa om egen bil används, vilket inte kan anses som ett orimligt avstånd och restid till arbetet även om det blir en försämring för flertalet stabsmedarbetare.

2.1.7.3 Konsekvenser

Den föreslagna flytten från WC till SC innebär både ekonomiska konsekvenser för TF och arbetsmiljöpåverkande konsekvenser för staben, alla dock inte orimliga eller negativa. För TF övriga verksamhet kan en flytt vara positiv (frånsett att kostnadshöjningen skall arbetas in genom vuxentand-vård). Allmäntandvården ser övervägande fördelar men befarar trots det att kostnadsökningen kan påverka dem, klinikerna skall trots allt ”arbeta in” den. ”En flytt av TF stab till SC skulle ur ett ATV perspektiv placera förvaltningen mer i mitten av länet och göra den mer tillgänglig för fler av våra medarbetare. Likaså skulle verksamheten kunna gynnas av att alla gemensamma möten kan förläggas till staben med oftare och mer naturliga träffar med övrig stabspersonal samt att stabs och stödverksamheter kan samlas på en plats d.v.s. stab/verksamhetschefer/support/ IT/callcenter o.s.v.”

Frågan är när det finns utrymme för FTV att bära den merkostnad som denna flytt trots allt innebär. Med tanke på TF nuvarande (2017-ff) kraftigt försämrade ekonomi, som dels beror på svårigheten att rekrytera tandläkare, vilken kommer att bestå ett antal år framöver, men även är en följd av den utökade fria tandvården med minskad vuxenintäkt som följd är det viktigt att göra rätt val när beslutet om flytt skall fattas.

Om förslaget till ändrat heltidsmått, som just nu riskbedömts gå igenom, kommer detta skapa mer klinisk tid och därmed ökade intäkter samt med största sannolikhet vara rekryteringsbefrämjande. Med SC som ny arena för TF ledning finns en möjlighet till att utöka förhyrningen med en akut- och utbildningsklinik vilket också får ses som en framtida fördel. Möjligheten att framöver kunna förändra som detta alternativ presenterats kanske inte kommer i närtid och en utökad stabsyta behövs/kommer att behövas eftersom TF stab redan nu är trångbodda. Förändring i verksamheten så att arbetsmiljön främjas på sikt måste beaktas och att då hitta ett tidsmässigt optimalt läge är svårt. En framtida påtvingad eller önskad flytt (om behovet framöver skulle öka) kan t o m bli sämre. Möjligheten att utöka och rekrytera nya resurser framöver optimeras med detta förslag och en placering i SC lokaler kan ge oss möjlighet att växa/krympa. Option på lokaler i framtiden behöver då inte innebära flytt igen.

När det är realistiskt att utöka ytterligare med ovan nämnda Callcenter samt en ny klinik är i nuläget svårt att bedöma och beslut att gå vidare med dessa frågor måste naturligtvis ventileras både inom TF samt i den nya Tandvårdsnämnden framöver.



Om nämnden för primärvård och tandvård beslutar enligt nedan är det viktigt att tillägga att den nya Tandvårdsnämnden måste följa upp denna verksamhetsförändring. En första delutvärdering avseende både arbetsmiljö och ekonomi föreslås till hösten 2019 och en mer omfattande inkluderat framtida lokalbehov och arbetsmiljöenkät i anslutning till bokslut för 2019. Naturligtvis kommer förändringen även att följas upp inom FTV stab löpande och ingå i de löpande månadsrapporterna.

2.1.8 Miljö- och hållbarhetsförbättring

I hyreskontrakt finns följande avtalat:

Folktandvården är miljöcertifierad. En förutsättning för certifieringen är att kunna redovisa verksamhetens miljöpåverkan. Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende, el, vatten, värme mm vilket sker genomredovisning av fördelningen av totala förbrukningsmängd i den enskilda fastighet hyresgästen har sina förhyrda ytor. Denna redovisning tillhandahålls av hyresvärden.

- Hyresvärden köper klimatklod el från sol, vind, vatten och biobränsle.
- Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation av lokalen samt gemensamt utreda hur energiförbrukningen i lokalen kan minskas.
- Hyresvärden förbinder sig att ta miljöhänsyn vid materialval vid anpassningar av lokalen.
- Parterna ska ta miljöhänsyn vid metodval i anslutning till underhåll av lokalen
- Hyresvärden erbjuder cykelparkering.

