



Alternativ placering OTA ortopedteknisk avdelning – Fastighetsperspektivet
2016-12-01

Ärendnr 2016/01516

Dokumentnr 2016/01516-1

Bakgrund

I beslut LS 2016-11-14 angavs att alternativa möjligheter till placering för OTA:s verksamhet skyndsamt skall utredas innan ärendet prövas på nytt i LS 2016-12-12.

Att hitta alternativa placeringar inom sjukhusområdena Karlskrona eller Karlshamn framstår inte som relevant i förhållande till kommande planer för framtidens hälso- och sjukvård i Blekinge.

Förslag

En alternativ placering skulle kunna vara vid nuvarande befintliga lokaler för hjälpmedelscentral på Rosenholmsområdet, och då i så fall på två möjliga sätt:

1. Direkt sammanbyggt med befintliga lokaler.
2. Fristående nybyggnation, separerad från befintliga byggnader.

Båda dessa alternativ skulle medföra att en mindre lokal ändå måste tillskapas på sjukhusområdet för att kunna ge service till inneliggande patienter.

Fördelar/möjligheter enligt ovan

- Nybyggnation ger bra frihet i lokalernas utformning och logistikflöden.
- Möjlighet att ur ett fastighetsperspektiv uppnå en högre energieffektivitet vid nyproduktion.
- Lite större möjlighet vid nyproduktion att ur ett LCC-perspektiv välja material och utförande av både bygg- och installationssystem/material.
- Relativt liten risk för ljudstörningar från verksamhetsrelaterad maskinutrustning.

Nackdelar/risker enligt ovan

- Området i fråga är ur tillgänglighetssynpunkt för funktionsnedsatta inte optimalt, med sina stora topografiska variationer. Svårigheter finns att uppnå tillgänglighetskrav enligt dagens BBR för patienter som färdas med kollektivtrafik..
- Nybyggnation, antingen sammanbyggd eller fristående kräver totalt sett något större byggnadsarea än att bygga på befintlig byggnad enligt ursprungligt förslag. Detta bl.a för att tillskapa gemensamhetsytor såsom entréer, kapprum och kommunikationsytor.
- Infrastrukturer såsom tillfarter, parkeringar måste anordnas, även värme- vatten-, avlopp- och elförsörjningar kan komma att behöva kompletteras med relativt stora kostnader i förhållande till nyskapade byggnadsvolymer.
- Området saknar idag kommunal detaljplan och därmed formell byggrätt. En relevant bedömning är att kommunen för att bevilja bygglov kräver att en detaljplan arbetas fram, en kostnad som normalt belastar den som beställer planen. Ett sådant arbete kan ta uppåt två år från beställning till dess att fastlagd beslutad detaljplan föreligger.



LANDSTINGET BLEKINGE

- Bygglov kan i särfall ges utan plan om ett förhandsbesked söks, bedömningar som ändå görs även i det förfarandet är ev. förekomst av föroreningar i mark, skyddsvärda arter och försvarets riksintressen mm.

Kostnadsbedömning:

En nybyggnation enligt ovan angivna förslag motsvarande samma yta som den projekterade nybyggnaden på sjukhusets huvudbyggnad (1600m²) skulle enligt ett mycket grovt nyckeltal om 36.000:-/m² motsvara en produktionskostnad på ca 58.000.000 – 60.000.000 SEK.

Till detta skall läggas kostnader för mindre lokal på sjukhusområdet och för gemensamhetsytor såsom entréer, kapprum, och korridorer.

Med stor sannolikhet även kostnader för infrastrukturella åtgärder.

Ej medtaget i nyckeltal ovan är vid alternativet 1, sammanbyggnad till bef. byggnad, hur mycket anpassning som krävs i befintliga lokaler

Presenterade siffror skall p.g.a uppdragets art betraktas som mycket preliminära då inga förstudier eller skisser inte kunnat tas fram.

I denna bedömning är tidigare nedlagda kostnader för utredningar och projekteringar för OTA om ca 5 500 000 SEK t.o.m november 2016 ej medräknade.

Sammanfattning

Ur ett fastighetstekniskt perspektiv, och trots osäkerhet i ovan angivna siffror, framstår alternativet att fullfölja den ursprungliga planen med påbyggnad av by 02-42 totalt sett ändå vara att föredra.

Sammanvägt med verksamhetens begränsade möjlighet att vid en utflyttning från sjukhusområdet bedriva sin verksamhet på fler platser, torde ursprungligt påbyggnadsförslag framstå som än mer realistiskt.

Landstinget Blekinge
Landstingservice
Affärsområde fastighet

P-O Gustafsson