



Igångsättningsbeslut

Upphandling av arkitekt
vårdbyggnad/Centrala Karlskrona

Landstingsstyrelsen

Maj 2018

Ärende: 2018/00721

Dokument: 2018/00721-1



LANDSTINGET BLEKINGE

Innehållsförteckning

Upphandling av Arkitekt gällande gestaltning samt nybyggnad av vårdbyggnad, centrala Karlskrona.	2
Förutsättningar	3
Projektbeskrivning.....	3
Bakgrund och syfte till investering.....	3
Investeringsutgift.....	4
Driftkostnad.....	4
Konsekvensbeskrivning - Fastighet.....	5
Konsekvensbeskrivning - Verksamhet	5
Miljö- och hållbarhetsförbättring	5



Upphandling av Arkitekt gällande gestaltning samt nybyggnad av vårdbyggnad, centrala Karlskrona.

Förutsättningar

Igångsättningsbeslut söks för rubricerat projekt.

- Projektet finns med i beslutad investeringsplan för 2018
- Objektsnummer i investeringsplan: 200097

Projektbeskrivning

Projektet omfattar nybyggnad av vårdbyggnad i centrala Karlskrona. Se vidare under bakgrund och syfte till investering. För att kunna uppföra en byggnad måste en detaljplan för fastigheten upprättas. Detta arbete leds av Karlskrona kommun. En viktig del i detta arbete är att gestalta byggnaden och dess kringmiljö och för detta arbete behöver en arkitekt upphandlas.

Landstingsservice ser en stor fördel med att kunna ha samma arkitekt genom hela projektet (förstudie- projektering-entreprenad) och upphandlingen kommer att utformas så att Landstinget har den möjligheten. Upphandlingen kommer att villkoras av att kraven i avsiktsförklaringen mellan Karlskrona kommun och Landstinget Blekinge är uppfyllda och att erforderliga politiska beslut tas.

Landstingsservice kommer att begära igångsättningsbeslut för fortsatt genomförande av projektet i linje med Landstingets investeringsprocess.

Målbild

Byggnadens totala yta bedöms i dialoger med Karlskrona kommun att kunna bli 3 700 kvm BRA (bruttoarea). En avsiktsförklaring mellan Karlskrona kommun och Landstinget Blekinge finns sedan tidigare beslutad i landstingsstyrelsen och kommunstyrelsen som beskriver målbilden. För landstingets del är målbilden att fastigheten ska inrymma vårdcentral, barnhälsovård samt ge förutsättningar för en sammanhållen barn och ungdomsvård och mödrahälsovård. Möjligheterna att även inrymma tandvård är beroende av hur vårdcentralens verksamheter väljer att samlas enligt ovan samt tandvårdens behov av lokalyta. Om möjligt kan även kommersiell affärsverksamhet med företrädesvis verksamhet inom hälsa eller apotek komma att inrymmas i nedre plan.

Uppskattade kostnadsjämförelser för målbildsverksamheterna finns i avsnittet driftbudget. Tillgänglighetsfrågan är också en del som behöver hanteras. Förslag gällande parkeringar på anläggningen eller i anläggningens direkta närhet samt byggnadens inre och yttre logistik ska tas fram. Frågan påverkar fördelning av ytor mellan vårdverksamheter, kommersiella verksamheter och parkering.

Bakgrund och syfte till investering

Landstingets byggnad på fastigheten Sjöstjerna 12 bedöms vara i så dåligt skick att det skulle krävas en totalrenovering av byggnaden. Samtidigt är de verksamheter (vårdcentral och kvinnohälsovård) som nyttjat byggnaden i behov av större lokaler vilket innebär att trots en totalrenovering skulle inte lokalerna vara ändamålsenliga för verksamheterna. Idag finns verksamheterna i provisoriska inhyrningar på Trossö och på Pantarholmen.

Landstinget är därför i behov av nya lokaler för vårdändamål inom centrala Karlskrona och har för avsikt att uppföra ny byggnation för att tillgodose sitt lokalbehov. Samtidigt har Karlskrona kommun funnit att fastigheten Sjöstjerna 12 utgör lämplig fastighet att uppföra ett kulturhus på sedan den befintliga byggnaden på fastigheten har rivits. Mot denna bakgrund har Karlskrona kommun och Landstinget Blekinge skrivit en avsiktsförklaring om att Kommunen ska förvärva fastigheten Sjöstjerna 12 från Landstinget och att landstinget ska förvärva del av fastigheten



Karlskrona 4:10 (Kungsplan) av kommunen för att därpå uppföra byggnation för vårdändamål. Sådan byggnation förutsätter att ny detaljplan antas och vinner laga kraft som medger byggrätt för vårdändamål om minst 4 500 kvadratmeter BTA (bruttoarea) samt erforderlig parkeringsyta (i inomhusanläggning och/eller på mark utomhus). Byggnationen avses inrymma vårdcentral, kvinnohälsovård och ytterligare någon vårdverksamhet som har behov av nya lokaler. Kommunen har efter att avsiktsförklaringen beslutades inlett en planprocess för detaljplanens utarbetande. En del i denna planprocess är att gestalta den kommande byggnaden i planärendet.

Investeringsutgift

Kostnaden för gestaltningsuppdraget bedöms till 500 000 kr och den totala kostnaden för arkitektuppdraget (gestaltning, bygglovsskede samt detaljprojektering) bedöms till 8 000 000 kr. Dessa kostnader är baserade på nyckeltal och erfarenhet från liknande projekt samt den storlek på byggnaden som nämns nedan.

I investeringen avsätts inte medel för konstutsmyckning. Medel för konstutsmyckning kommer att begäras i samband med att igångsättningsbeslut söks för projektering och entreprenadskede.

Total kostnad för uppförande av vårdbyggnad på Kungsplan är bedömd till 225 000 000 kr. Kostnaden baseras på en uppskattad total byggnadsarea på 6 000 kvm BTA och nyckeltal från liknande projekt 37 500 kr/kvm.

Driftkostnad

Vid en investering på 225 mnkr och en snitt-avskrivningstid på 24 år innebär det en hyreskostnad på ca 2 500 kr/m² exkl media. Inklusivt media blir det ca 2 700 kr/m².

Trossö vårdcentral hyrs in i externa lokaler i kvarteret Hjulhammar. Deras nuvarande hyreskostnad är 1 940 500 kr/år inkl media och de hyr 1 465 m², vilket ger 1 325 kr/m².

Tandvården hyrs i dag in i externa lokaler i Kv Adlersten. Deras nuvarande hyreskostnad är 2 411 900 kr/år inkl media och de hyr 1 016 m², vilket ger 2 374 kr/m².

Kvinnohälsovården hyrs i dag in i externa lokaler på Pantarholmen. Den nuvarande hyran är 967 000 kr per år inkl media och de hyr 612 m², vilket ger 1 580 kr/m².

Om det blir aktuellt med nedanstående verksamhet i byggnaden bedöms:

- Trossö vårdcentralens nya hyra bli ca 5 000 000 kr/år (kallhyra) baserat på en uppskattad yta på 2 000 kvm BRA
- Kvinnohälsovårdens nya hyra bli ca 1 100 000 kr/år (kallhyra) baserat på en uppskattad yta på 450 kvm BRA
- Tandvårdens nya hyra bli ca 5 000 000kr/år (kallhyra) baserat på en uppskattad yta på 2 000 kvm BRA



Konsekvensbeskrivning - Fastighet

Konsekvensbeskrivning ur ett fastighetsperspektiv om investeringen (upphandlingen) inte genomförs:

Upphandling av arkitekt är en förutsättning för att projektet ska kunna genomföras. Om upphandlingen senareläggs är det stor risk

- att detaljplaneprocessen fördröjs genom att man inte kan illustrera/gestalta den byggnation som detaljplanen kommer att medföra – ökad risk för överklagande.
- att byggnadens gestaltning i detaljplanen inte utformas efter Landstingets behov – risk för att kommande bygglovsprocess förlängs.
- att projektets totala genomförandetid blir längre, vilket riskerar att även totalkostnaden ökar.

Konsekvensbeskrivning - Verksamhet

Konsekvensbeskrivning ur ett verksamhetsperspektiv om investeringen inte genomförs:

Planeringen av verksamheternas lokaler i nästa skede kommer att behöva anpassas efter den gestaltning som görs av kommunen och som beslutas i detaljplanen. Verksamhetens behov kommer inte att kunna arbetas in och beaktas vid byggnadens gestaltning. Risk att projektets genomförandetid förlängs och att verksamheten därmed får bedriva sin verksamhet i provisoriska icke ändamålsenliga lokaler under en längre period. Erfarenhetsmässigt är det svårt att utveckla sina arbetssätt och effektivisera sin verksamhet i lokaler som är provisoriska och inte fullt ändamålsenliga.

Miljö- och hållbarhetsförbättring

I upphandlingen av arkitekt kommer inte några specifika hållbarhetskrav att ställas. Upphandlad arkitekt kommer att få arbeta in Landstingets hållbarhetsinriktningar i arbetet med att gestalta byggnaden och ta fram bygghandlingar för framtida byggnation.

Skarpa hållbarhetskrav och mål kommer att ställas inför projekteringssked och entreprenadskede.

