



Korpen korttidsboende

Fastställt av Välj ett objekt

Framtagen av projektledare

Datum 2023-03-23

Datum Välj datum

Ärendenr TN 2019/2698

Version [1.0]

Korpen korttidsboende

Innehåll

1. Sammanfattning	2
2. Bakgrund	2
2.1 Syfte	2
2.2 Mål	2
2.3 Genomförande	2
3. Styrning och ledning	2
3.1 Projektägare	2
3.2 Projektledare	2
3.3 Projektorganisation	2
4. Projektets resultat	2
4.1 Utfall resultat	2
4.2 Utfall tidplan	2
4.3 Utfall resurser	2
4.4 Utfall kostnader	2
4.5 Effektmål	3
4.6 Uppföljning effektmål	3
5. Överlämning	3
6. Erfarenheter och observationer	3
7. Referenser	3
8. Ev. bilagor / Övrigt	3
9. Underskrift	3

1. Sammanfattning

Projektet nybyggnad av korttidsboende (enligt SOF:s funktionsprogram ver.1.0 daterad 2018-09-19) om 40 platser handlades upp som en totalentreprenad med en projektbudget på totalt 69,3 miljoner kronor. Under våren 2020 genomfördes entreprenadupphandling och Peab kontrakterades till en anbudssumma om 57 miljoner kronor. Entreprenaden pågick under perioden juni 2020- mars 2022. Utöver beslutad budget har Socialförvaltningen tillfört 2 miljoner kronor till projektet för att möjliggöra utveckling av boendets välfärdsteknik, vilket innebär att projektets totala budget uppgick till 71,3 miljoner kronor.

Projektets tidplan och budget har hållits, trots en oväntad pandemi, effekterna av detta och ett ändrat världsläge i projektets slutskede. Detta med undantag för digitala lås för värde- och medicinskåp vilka pga leveransproblem inte var färdigställda vid överlämningen.

I samband med projektering av förfrågningsunderlag framkom det från verksamheten behov av kyla inom boendet vilket inte framgår av funktionsprogrammet och därför ej heller ingått i tidiga kalkyler. En lösning med kyla i respektive avdelnings allrum projekterades därför in i förfrågan. När entreprenaden upphandlats kunde vi inom budget tillsammans med entreprenören hitta lösning för installation av kyld tilluft i hela byggnaden vilket nu efter en sommar på plats visat sig vara en väl investerad lösning.

I kommande projekt bör TKF och SOF gemensamt förtydliga funktionsprogrammet där detaljer och funktioner utreds och projekteras för att hitta bättre lösningar, främst gällande lås.

Projektet har präglats av en god dialog mellan förvaltningarna.

2. Bakgrund

Socialförvaltningen hade tidigare ett korttidsboende på fastigheten Korpen 5 i Visby med ca 36 platser. För att klara av behovet hyrs även extra korttidsplatser in hos Hälso- och sjukvårdsförvaltningen (HSF) Rehabiliteringsavdelning i samma byggnad. Korttidsplatserna var inte av standarden enkelrum med HWC med dusch, vilket innebar att hygienkrav och den personliga integriteten inte uppfylldes.

De tidigare lokalernas gemensamma ytor klarade inte heller kraven i enlighet med SOF funktionsprogram (version 1.0 dat. 2018-09-19). Socialförvaltningen (SOF) hade ett behov av totalt 40 stycken platser, från dåvarande 36. Kravet var att de ska ligga i Visby och helst på Korpen området. Önskemålet var en om/till eller nybyggnad görs i/på befintlig fastighet Korpen 5. Övriga önskemål var att korttidsplatserna skulle ligga i nära anslutning till övrig sjukvård därav placeringen på fastigheten Korpen 5.

Med den informationen togs en förstudie fram 2018 med idén att uppföra en ny, fristående byggnad på Korpen-området i Visby på vilket SOF ansökt och beviljats medel för. Av Socialförvaltningen framtaget funktionsprogram 2018-09-19 version 1.0 innehåller de krav och funktioner som krävs inom ramen för både boende inom särskilt boende och korttidsplats.

2.1 Syfte

Tillgodose Region Gotlands ökade behov utav korttidsplatser på Gotland i vårdkedjan från Visby lasarett till den enskildes bostad. Enligt Socialförvaltningen är behovet 40 st. enkelrumsplatser. Syftet är att boendet uppfyller dagens hygien- och integritet krav hos de boende på korttidsenheten. Boendet ska uppfylla dagens arbetsmiljökrav och innehålla en tillfredsställande välfärdsteknologi.

Projektets kostnader ska rymmas inom tilldelad budgetram för projektet.

2.2 Mål

Ekonomiskt mål

Projektet skall rymmas inom tilldelad budget 69,3 miljoner med tillägg på 2 miljoner kronor till utveckling av välfärdsteknik. Total projektbudget 71,3 miljoner kronor.

Kvalitet

Lokalernas utformning skall uppfylla krav enligt funktionsprogram SOF 20180919 version 1.0. Slutprodukternas kvalitet motsvara uppställda krav och den i sent skede beslutade kylda tilluften har skapat för verksamheten väl anpassade lokaler.

Miljö & Hållbarhet

Fastighetsavdelningen har krävställt att lokalerna skall uppfylla en energiprestanda motsvarande Sweden Green Building Councils certifieringssystem miljöbyggnad indikator 3, energianvändning, betygskriterie silver. Krävställningen har uppfyllts och verifierats genom energibalansberäkning på färdigställd byggnad.

2.3 Genomförande

- Projektet inleddes med en förnyad konkurrensutsättning av ramavtalade arkitekter där Visbyark stod som vinnare av anbud. Övriga projektörer ropades av på ramavtal.
- Därefter projekterades utformning och bygglovshandlingar i nära samarbete med verksamhet och framtida drift. Parallellt med detta upprättades förfrågningsunderlag för entreprenaden.
- Nästa steg i processen var upphandling av totalentreprenör. Fem anbud inkom och Peab lämnade det mest fördelaktiga anbudet.
- Kontrakt tecknades, detaljprojektering av bygghandling samt produktion för uppförande av nybyggnad genomfördes.
- Överlämning till förvaltning och verksamhet.

3. Styrning och ledning

3.1 Projektägare

Björn Sandqvist

3.2 Projektledare

Projektledare Ingemar Britts

3.3 Projektorganisation

Beställare: Socialförvaltningen

Projektägare: Björn Sandqvist Fastighetsavdelningen

Projektets ombud: Torbjörn Ihse Projektavdelningen

Projektledare: Ingemar Britts PA

Biträdande projektledare: Anne Nygren PA

Styrgrupp: Marica Gardell, Marit Lindgren, Kristina Pajuäär, Björn Sandqvist, Torbjörn Ihse.

Projektgrupp:

Ingemar Britts (TKF) projektledare

Anne Nygren (TKF) bitr. projektledare

Åsa Larsson (TKF) förvaltare., ersatt av Elisabeth Alvåg

Teknisk Förvaltare: Willy Modin (TKF)

Mona Klingvall (SOF), ersatt av Lena Wesley.

Karina Hedengran (SOF), ersatt av Anne-Marie Lundqvist

Fredrik Westergaard (SOF), ersatt av Veronica Hagvil.

Nicklas Sköld (SOF)

Cecilia Berg (SOF)

4. Projektets resultat

4.1 Utfall resultat

Projektets mål att tillskapa nya ändamålsenliga lokaler för typ av verksamhet och i enlighet med funktionsprogram och kravställningar från fastighetsägare har tillgodosetts. Under projektets genomförande har ett antal avsteg genomförts. Dessa avsteg finns dokumenterade och beslutade (SON 2018/208).

Efter ibruktagande har problem identifierats med digitala låsfunktioner som hanterats företrädesvis som garantiärenden gentemot totalentreprenören.

Orsaken till problematiken beror dels på

- att låstillverkare lanserat nya produkter på marknaden.
- Intern kravställning på kompatibilitet med redan befintligt system inom fastigheten Korpen.
- Att alla lås (även medicin och värdeskåp) ska administreras och hanteras i samma system.
- Att myndighetskrav gällande brand mm självklart ska uppfylls.

Den komplexitet detta medför har av såväl Region Gotlands projektledning som entreprenören underskattats i projekteringsskedet.

4.2 Utfall tidplan

Entreprenören hade en bra ambition att vara klara före kontraktstiden utgång med god marginal. På grund av pandemi med delvis stor sjukfrånvaro, långa leveranstider och en generell osäkerhet på marknaden höll inte ambitionen. Detta innebar att entreprenaden överlämnades i enlighet med kontrakt den 31 mars 2022 och verksamheten påbörjade sin inflyttning den 1 april samma år.

4.3 Utfall resurser

Några resurser från båda förvaltningarna har bytts under projektets gång.

Fastighetsförvaltare var föräldraledig och avslutade anställning men ersattes snabbt. Flera verksamhetschefer har avslutat sina anställningar och ingen av dem har varit med hela

resan. Samtliga förändringar i organisationen har lösts på ett snabbt och smidigt sätt och har inte i nämnvärd omfattning påverkat projektets framdrift.

4.4 Utfall kostnader

Projektbudget enligt direktiv var 69,3 miljoner kronor, med tillägg 2 miljoner kronor från Socialförvaltningen enligt styrgruppsmöte nr 6 25 augusti 2020. Total projektbudget 71,3 miljoner kronor.

Större tilläggsbeställningar har varit:

- Kyld tilluft i hela byggnaden.
- Tanklösning för sprinkler.
- Dagvattentankar för omhändertagande av regnvatten.
- Asfaltering av gångväg.

Årtal	Budget, tkr	Utfall, tkr	Avvikelse, tkr	Kommentar
2019	0	297	-297	Vissa förberedande arbeten genomfördes redan 2019 enligt beslut i styrgrupp
2020	12 000	9 707	2 293	
2021	59 300	49 129	10 171	
2022	0	6 713	-6 713	
2023	0	162	-162	Innehållna medel för att säkerställa åtgärder med garantiåtaganden.
Totalt	71 300	66 008	5 292	Ej förbrukade medel återlämnas

Den totala projektkostnaden innebär en internårshyra 2023 för Socialförvaltningen på 1.120.086 kronor.

4.5 Effektmål

Tillgodose Region Gotlands ökade behov utav korttidsplatser på Gotland i vårdkedjan från Visby lasarett till den enskildes bostad. Enligt Socialförvaltningen är behovet 40 st. enkelrumsplatser. Syftet är att boendet uppfyller dagens hygien- och integritet krav hos de boende på korttidsenheten. Boendet ska uppfylla dagens arbetsmiljökrav och innehålla en tillfredsställande välfärdsteknologi.

4.6 Uppföljning effektmål

Uppsatta effektmål indikerar på att vara uppfyllda då vi idag har en fungerande verksamhet på plats. Ansvar för fortsatt uppföljning överlämnas nu till verksamheten på plats samt driften av den nya fastigheten.

Ett uppföljningsmöte med fokus på verksamhet och drift planeras för genomförande i samband med 2-årsbeiktning.

5. Överlämning

Slutbesiktningen hölls 31 mars 2022 och verksamheten fick tillgång till byggnaden 1 april 2022. Inflyttning och ibruktagande genomfördes omgående. Driften är nu övertagen av vår driftsorganisation på Korpen-området.

Återstår att hantera är kommande garantibesiktningar.

6. Erfarenheter och observationer

Säkerställ att viktiga önskade funktioner och flöden för verksamheten uppfylls genom att förmedla vad som projekteras på ett pedagogiskt sätt. Att läsa en ritning eller beskrivning och förstå hur det faktiska resultatet blir är inte helt enkelt. Tydliggör med goda exempel, bilder och platsbesök.

Den här typen av verksamhet kräver enligt lag sprinkler. I dagsläget saknas inom Region Gotland tydliga direktiv för utformning av sprinklerlösning (tanklösning alt egen servis). Detta bör utformas och beslutas mellan fastighetsförvaltningsavdelningen och VA-avdelningen.

Inför kommande projekt genomförs en avstämning av funktionsprogram med socialförvaltningen och justering av de avvikelser som finns. Till kommande framtida projekt bör läsfunktioner utredas ytterligare.

Under projekteringen av denna nybyggnad har eventuell installation av solceller diskuterats. Installation på denna byggnads tak blev aldrig aktuellt, då hela korpen-området var föremål för installation av solcellsanläggning med en mer gynnsam placering för att uppnå bästa effekt för hela området. Inför kommande projekt finns numera tydliga riktlinjer beslutade som innebär att de flesta nyproduktioner kommer utrustas med solceller.

Tiden mellan färdigställd entreprenad och inflyttning behöver i kommande projekt på ett bättre sätt planeras och ev utökas för att säkerställa möjligheter att åtgärda eventuella besiktningensanmärkningar.

7. Referenser

Ekonomiska uppgifter är hämtade från ekonomisystemet Visma och Hypergene.

8. Ev. bilagor /Övrigt

Inga bilagor bifogas denna slutrapport.

9. Underskrift

Beslut om att godkänna projektets resultat och att avsluta projektet

Datum [Klicka för att ange datum.](#)

Underskrift Projektägare

[Namnförtydligande]