

norrstyrelsen



RAPPORT 2009: 13


Kartläggning

Fastighetsförvaltning och lokalförsörjning vid bildandet av Region Norrland

Förord

Norrstyrelsen har bildats för att förbereda sammanslagningen av landstingen i Norrbottens, Västerbottens och större delen av Västernorrlands län till en regionkommun med arbetsnamnet Region Norrland. Det är en ideell förening som bildats av de tre landstingen samt kommunförbunden i Norrbottens och Västernorrlands län och Region Västerbotten. Vid sidan av styrelsen och dess arbetsutskott är 140 förtroendevalda och ett stort antal tjänstemän från landsting, kommuner, kommunförbund/regionförbund, statliga myndigheter, näringsliv och andra organisationer engagerade i de många arbetsgrupper som förbereder regionbildningen. Med Region Norrland vill vi skapa förutsättningar för ett starkare och mer livskraftigt Norrland – en regionkommun som kan tillhandahålla hälso- och sjukvård och skapa utvecklingsförutsättningar på ett effektivare och uthålligare sätt än de tre landstingen var för sig kan göra.

För att informera om sitt arbete och skapa intresse och engagemang i regionfrågan kommer Norrstyrelsen att publicera stora delar av sitt arbete i en rapportserie. Det gäller inte minst de kartläggningar av olika verksamhetsområden som en rad arbetsgrupper har gjort. Denna rapport redovisar fastighetsförvaltning och lokalförsörjning i de tre landstingen och diskuterar de möjligheter och utmaningar regionbildningen erbjuder inom detta område. Huvudsekreterare för den grupp som utarbetat rapporten har varit Ulf Olofsson, verksamhetsområdeschef för Allmän service på Västerbottens läns landsting.



Jan-Åke Björklund
Projektledare för Norrstyrelsen

Norrstyrelsen

Hemsida: www.norrstyrelsen.se

Vid frågor om rapporten, kontakta:

Ulf Olofsson (070-690 72 47)

ulf.olofsson@vll.se

Sammanfattning

Detta är en översiktlig kartläggning/beskrivning av nuvarande organisation för fastigheter avseende ägande, förvaltning och drift, finansiering m m inom landstingen i Västernorrland (LVN), Västerbotten (VLL) och Norrbotten (NLL). Med fastigheter menas också inhyrda lokaler i tillämpliga delar.

För uppgifterna svarar: Göran Wallo, NLL; Torbjörn Olsson, LVN samt Ulf Olofsson, VLL

På nästa sida presenteras ett antal fakta i en enkel matrisform. Då kan konstateras att ett antal frågor måste hanteras vid en eventuell regionbildning:

- De tre landstingen tar liknande utseenden på sina respektive organisationer. I Norrbotten och Västerbotten finns dock fastighetsverksamheten i linjen men i Västernorrland är man en stab underställd landstingsdirektören. Borde man överväga en struktur med ett för förvaltningen ägt bolag? Vilka paralleller finns med resp organisation i Region Skåne och V:a Götaland ?
- Hur ser hyresgästernas, vårdens, organisation ut ?. Vem är hyresgäst ? Är det verksamhetschef, sjukhusdirektör, divisionschef, VO-chef eller någon annan?
- Västerbotten har inga internhyror men är på väg att få. Norrbotten och Västernorrland har internhyror. Här bör förhållandena göras lika. Detta gäller även villkor för verksamhetsservice.
- I alla landsting uppstår vissa förändringar inom fastighetsområdet i och med den kommande lagen om fritt vårdval inom primärvården. Bra om detta görs på likartat sätt.
- På Norrlands universitetssjukhus i Västerbotten finns speciella lokalfrågor som rör relationen till staten och universitet. Universitetet som hyresgäst är speciell och i universitetssjukhusets karaktär ligger att förändringsbehoven i lokaler m m är stora.
- Västerbotten har lagt mindre medel än övriga på fastighetsunderhåll. I och med detta har en underhållsskuld uppstått. Denna situation måste på sikt förändras.
- Norrbotten har en väl utvecklad organisation för effektiv lokalförvaltning. Västernorrland är framstående inom området energi och miljö inom sin fastighetsverksamhet och Västerbotten har stor erfarenhet av ny- och ombyggnader inklusive dialogen med kärnverksamheten. I en gemensam fastighetsorganisation är det naturligt att gjorda framsteg kommer hela regionen till del.

Faktamatrix

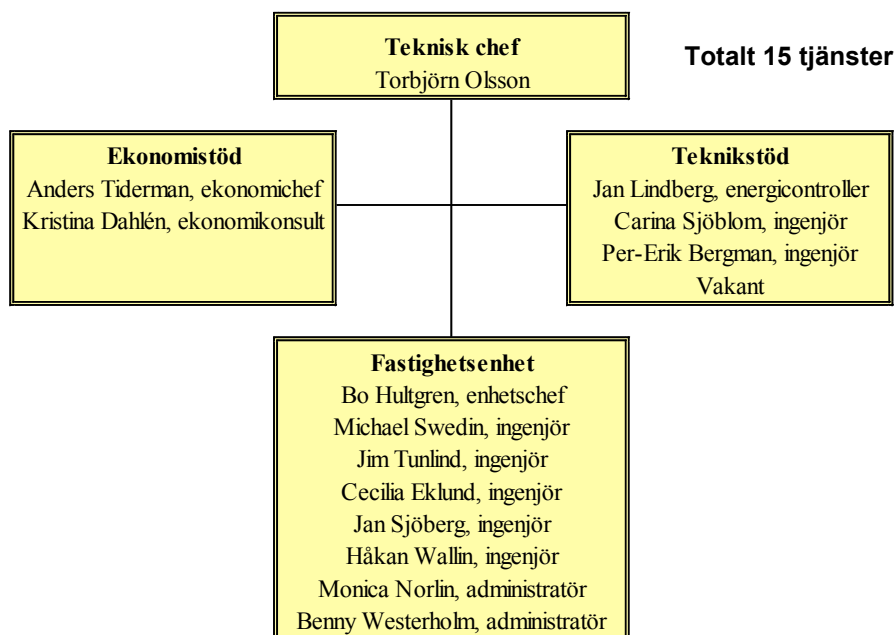
Frågeställning	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen
Formell fastighetsorganisation. Trädstruktur samt data om antal medarbetare.	Se organisationsschema sid 6 15 medarbetare.	Se organisationsschema sid 7 22 medarbetare.	Se organisationsschema sid 7 18 medarbetare.
Ledning/styrning av fastighetsverksamheten. Position i landstingsorganisationen.	Landstingets fastighetsförvaltning (LSF) ligger fr o m 2009 som en ny enhet inom ledningsstaben.	Basenheten Fastighet (F) finns inom verksamhetsområdet (VO) Allmän service (AS). AS är ett av sex VO.	Verksamhetsområdet Landstingsfastigheter (LF) finns inom division Service (DS).
Ekonomiska spelregler. Hantering av investeringar. Finansiering	LSF upprättar i dialog med nyttjare förslag till investeringsplan. Alla investeringar granskas av IBG (investeringsberedningsgrupp). Investeringsutrymmet bestäms av avskrivningarna. Ram tilldelas av fullmäktige. LSF verksamhet finansieras i huvudsak av hyresintäkter samt mindre ombyggnader och lokalanpassningar till kund.	F upprättar förslag till investeringsplan som tas av styrelsen. Investeringsutrymmet bestäms av avskrivningarna. Alla investeringar finansieras med egna medel. F:s driftmedel finansieras huvudsakligen av anslag samt ALF-medel (Avtal om läkarutbildning och forskning). Övriga källor är: externa hyresgäster, parkeringsavgifter diverse arrenden.	LF upprättar förslag till investeringsplan efter "lokaldialoger" med divisionschefer två ggr/år. Objekt prioriteras av landstingets ledningsgrupp. Investeringsutrymmet bestäms av fullmäktige och storleken beroende av behov och ekonomi. Alla investeringar finansieras med egna medel. LF:s övriga kostnader (inkl underhåll) finansieras enbart av hyresintäkter från interna och externa hyresgäster.
Fastighetsdrift	På uppdrag av LSF sköts driften av landstinget fastigheter i första hand av Landstingservice/fastighetsdrift. För några fastigheter finns externa driftentreprenörer/avtal. LSF upphandlar och upprättar underlag för "nytt driftavtal baserat på AFF-dokument" (avtal för fastighetsförvaltning) under 2009 för hela fastighetsbeståndet.	För sjukhusen finns AFF (avtal för fastighetsförvaltning) med intern utförare, basenheten Drift (D). Fastighetsdrift för de flesta övriga fastigheter är upphandlad av flera entreprenörer. Drift av yttre ytor på NUS upphandlad.	All fastighetsdrift är köpt på entreprenad av diverse driftentreprenörer.
Verksamhetsservice	Verksamhetsservice avseende kundens utrustning utförs av fastighetsdrift.	Verksamhetsservice utförs av D eller ibland av entreprenör som beställts av D. Verksamhetsservicen är till största delen anslagsfinansierad.	Verksamhetsservice utförs av driftentreprenörer och/eller ramavtalsentreprenörer.
Hyresadministration	Sköts av två hyresadministratörer i dialog med tre förvaltare.	Finns ej.	Sköts av områdeschefer med hjälp av en stabsfunktion som sköter de "fysiska" debiteringarna
Relation med landstings-interna hyresgäster	"Hyreskontrakt" i form av interna överenskommelser med respektive förvaltning baserat på årliga kunddialoger.	Inga internhyror. Inga hyreskontrakt. Förändring inom primärvården planeras inom ramen för "fritt vårdval".	Hyresavtal med samtliga nyttjare, dock på olika nivåer.
Hyresgästernas organisation för lokalförsörjning	Hyran och villkoren sätts av ägaren/landstinget Dialog förs varje år i kundråd om hur relationen varit.	Finns ej.	Finns ej. Dock kan finnas "planerare" som blir en länk till LF.
System för fastighetsdokumentation	Landlord fastighetsförvaltningssystem	Nytt system är under upphandling.	Pythagoras förvaltersystem för kontrakt, debiteringar, fastighetsdata och ytor m m.
Antal ägda m ²	554 734 m ²	510 000 m ²	544 000 m ²
Antal inhyrda m ²	50 777 m ²	85 000 m ²	43 500 m ²
Antal uthyrda m ²	42 636 m ²	30 000 m ²	71 200 m ²

Energikostnader/egna m ² El+värme	126 kr/m ²	145 kr/m ²	124 kr/m ²
Avskrivningar/egna m ²	111 kr/m ²	125 kr/m ² (byggnader), 92 kr (ombyggnader), 2 kr (markanläggningar)	190 kr/m ²
Underhållskostnader kr/egna m ²	67 kr/m ² (Mål = 65)	20 kr/m ²	25 kr/m ² på grund av underhållsstopp Normalt har vi "råd" med ca 50 kr/m ²
Sjukhus	Länssjukhuset Sundsvall 200 000 m ² Sollefteå Sjukhus 60 000 m ² Örnsköldsviks sjukhus 70 000 m ² Fd Härnösands "sjukhus" 53 000 m ²	Norrlands universitetssjukhus, Umeå 300 000 m ² Skellefteå lasarett 90 000 m ² Lycksele lasarett 30 000 m ²	Kiruna sjukhus 45 900 m ² Gällivare sjukhus 85 900 m ² Kalix sjukhus 46 400 m ² Sunderby sjukhus 80 100 m ² Piteå sjukhus 44 300 m ²
Större pågående fastighetsprojekt	"2009 investeringsstopp" Under 2009 rivning gamla delar 22 000 m ² vid Öviks sjukhus Närvård Härnösand. Projektet innebär ombyggnad av fd Härnösands sjukhus för en samlokalisering av tre vårdcentraler i nära samverkan med ett 15-tal specialistmottagningar samt med en tandvårdsklinik .	Byggnad 27, NUS vårdbyggnad, strålbehandling m m 33 000 m ² . Utbyggnad reservkraft NUS samt Lycksele lasarett. EPC-projekt för sänkt energiförbrukning. Ny folktandvård Skellefteå. (förhyrning). KRUT (gatuombyggnad i samarbete med Umeå kommun)	Om- och tillbyggnad av Sunderby sjukhus enligt åtgärdsförslag i Utvecklingsplan (ca 7 000 m ² ombyggnad och 12 000 m ² nybyggnad).
Strategisk fastighetsplanering, lokalförsörjningsplaner m m	Landstingsplanen anger mål och strategier för landstingets olika verksamheter. Fastighetsutvecklingsplaner finns, om än i behov av revidering, för våra tre sjukhus, Pagar revidering av dessa planer i dialog med respektive sjukhusledning. Inom LVN pågår utredning avseende sjukhusens behov av operationsavdelningar	Fastighetsplan för VLL fastställdes av fullmäktige 2006. Mål, principer och strategier som ska vara vägledande för landstinget som fastighetsägare. Bör revideras 2009. För NUS finns en Fastighetsutvecklingsplan, fastställd av fullmäktige 2007. Långsiktigt strategiskt planeringsinstrument. Lokalförsörjningsplan som redovisar verksamheternas då kända lokalbehov. Arbete med ny kommunal fördjupad översiktsplan pågår. Redovisar långsiktiga strategier för sjukhus- och universitetsområdet inkl Botniabanan. Skellefteå lasarett, Sjukhusplanen beslutad av fullmäktige 2008. Redovisar lösningar på lokalbehov på kort och lång sikt.	Mål, och strategier i Landstingsplanen som är vägledande för landstinget som fastighetsägare. För Sunderby sjukhus finns en utvecklingsplan som ska fastställas av styrelsen i feb. Långsiktigt strategiskt planeringsinstrument. Kiruna sjukhus, medverkan i Kiruna stadsflytt och plan-dialoger. Utvecklingsplaner ska tas fram för övriga sjukhus då Sunderbyplanen fastställts.
Större projekt på idéstadiet	Ny akutmottagning vid Sundsvalls sjukhus	Ny operationsavd, psykiatri Norrlands universitetssjukhus. Psykiatri Skellefteå	Om- och tillbyggnad av Sunderby sjukhus.

Områden där vi är framstående	Energieffektivisering	Projekthantering och lokalplanering. God teknisk kunskap om installationer.	Väl intrimmad och utvecklad organisation där kvalitetssystem, manualer och rutinbeskrivningar styr och förbättrar vårt arbete.
Områden som är speciella för resp landsting		Universitetssjukhusets frågor. Relationen med staten.	
Frågor som behöver hanteras på kort sikt	Etablering av den nya organisationen ”Fastighetsdatabas” (pågår) Avveckla fastigheter samt minska antalet m ² . Uthyrningsgrad 89 % (Mål 95 %) Lag om valfrihet inom primärvård. ”Sparpaket” inom vården kan ge ökad vakansgrad.	Utveckling av fastighetsförvaltningen. Implementering av ett fastighetssystem. Lag om valfrihet inom primärvård. Bristen på underhåll av fastigheterna.	Lag om valfrihet inom primärvård.
Frågor som behöver hanteras på längre sikt	Avveckla fastigheter samt minska antalet m ² . Uthyrningsgrad 89 % (Mål 95 %) Utökat nyttjande av sol och vind.	Förnyelsen av sjukhusen. Förnyelse av lokalerna för primärvårdens struktur. Minskning av antalet m ² .	Personalkryteringar (4 möjliga pensionsavgångar inom 5 år). Övergång till modellorienterad ritningshantering (pågår men tar tid).

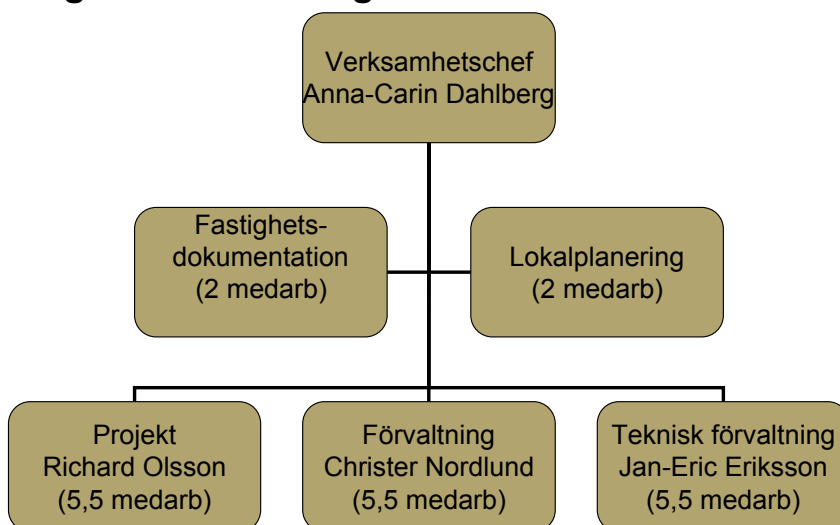
Organisationsschema Landstinget Västernorrland

Ledningsstab fastighet

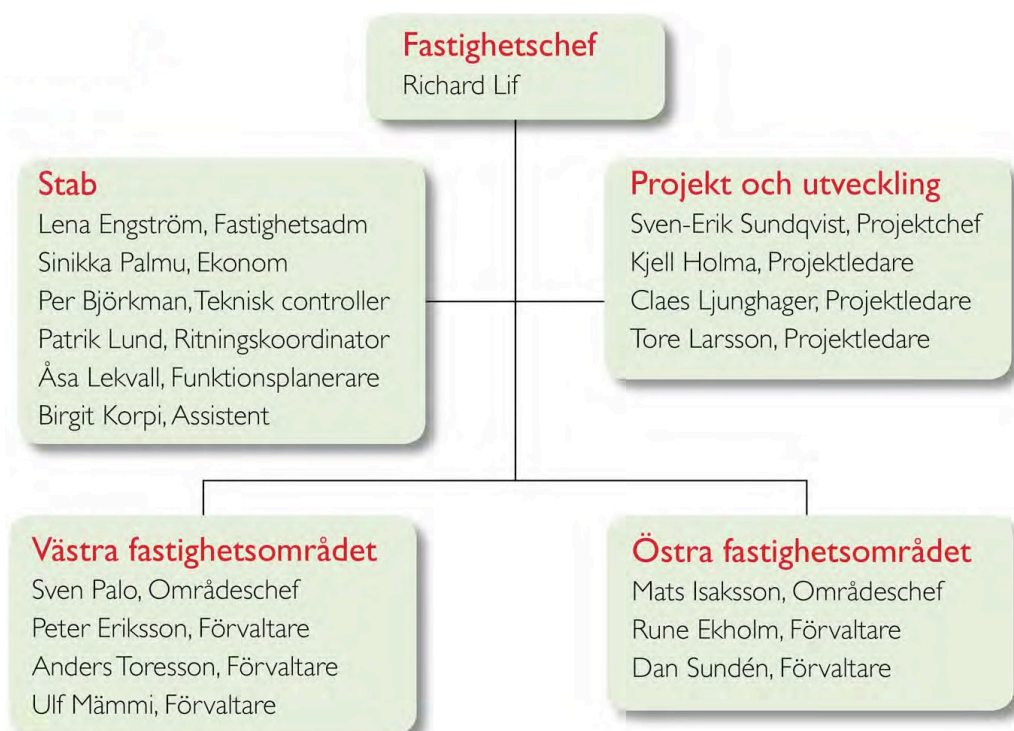


Organisationsschema Västerbottens läns landsting

Organisation Fastighet



Organisationsschema Norrbottens läns landsting



Norrstyrelsens rapportserie

Norrstyrelsen har bildats för att förbereda sammanslagningen av landstingen i Norrbottens, Västerbottens och större delen av Västernorrlands län till en regionkommun med arbetsnamnet Region Norrland. Det är en ideell förening som bildats av de tre landstingen samt kommunförbunden i Norrbottens och Västernorrlands län och Region Västerbotten. Vid sidan av styrelsen och dess arbetsutskott är 140 förtroendevalda och ett stort antal tjänstemän från landsting, kommuner, kommunförbund/regionförbund, statliga myndigheter, näringsliv och andra organisationer engagerade i de många arbetsgrupper som förbereder regionbildningen. Med Region Norrland vill vi skapa förutsättningar för ett starkare och mer livskraftigt Norrland – en regionkommun som kan tillhandahålla hälso- och sjukvård och skapa utvecklingsförutsättningar på ett effektivare och uthålligare sätt än de tre landstingen var för sig kan göra.

För att informera om sitt arbete och skapa intresse och engagemang i regionfrågan kommer Norrstyrelsen att publicera stora delar av sitt arbete i en rapportserie. Följande rapporter kommer att ges ut under första halvåret 2009:

- 2009:1 **Statlig verksamhet i Norrbottens, Västerbottens och Västernorrlands län**
- 2009:2 **Högre utbildning och forskning i Region Norrland**
En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för högre utbildning och forskning
- 2009:3 **Infrastruktur i Region Norrland**
En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för infrastruktur
- 2009:4 **Internationellt samarbete i Region Norrland**
En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för internationellt samarbete
- 2009:5 **Kultur i Region Norrland**
En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för kultur
- 2009:6 **Miljö och energi i Region Norrland**
En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för miljö och energi
- 2009:7 **Näringsliv och innovation i Region Norrland**
En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för näringsliv och innovation
- 2009:8 **Trafik i Region Norrland**
En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för trafik
- 2009:9 **Turism i Region Norrland**
En kartläggning av Norrstyrelsens arbetsgrupp för turism
- 2009:10 **Hälso- och sjukvård i Region Norrland**
Norrstyrelsens kartläggning av hälso- och sjukvården i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland
- 2009:11 **Ekonomifrågor vid bildandet av Region Norrland**
- 2009:12 **Landstingens organisation i Region Norrland**
- 2009:13 **Fastighetsförvaltning och lokalförsörjning vid bildandet av Region Norrland**
- 2009:14 **Personalfrågor vid bildandet av Region Norrland**
- 2009:15 **IT-frågor vid bildandet av Region Norrland**
- 2009:16 **Informationsfrågor vid bildandet av Region Norrland**
- 2009:17 **Regional utvecklingsplanering i Region Norrland**
- 2009:18 **Utgångspunkter för formulering av vision och mål**

Rapporterna kan hämtas på: www.norrstyrelsen.se
Rapporterna kan också beställas ifrån: kontorsservice@vll.se

För vidare information:

Projektledare Jan-Åke Björklund (jan-ake.bjorklund@norrstyrelsen.se)
Huvudsekreterare Jörgen Olsson (jorgen.olsson@norrstyrelsen.se)