

2004-11-29

SLSO 04-1190

**Rosenlunds sjukhus byggnad 05409, ombyggnad av 4 våningsplan för
Handikapp och Rehabilitering**

Ärendet

Projektering och ombyggnad av lokaler i Rosenlunds sjukhus för Handikapp & Rehabilitering.

Landsstingsfullmäktige har i investeringsplanen i 2005 års budget tagit med Projektering och ombyggnad av lokaler i Rosenlunds sjukhus för Handikapp & Rehabilitering under rubriken *Objekt som planeras att genomföras under perioden allteftersom underlag tas fram och beslutas av Landsstingsfullmäktige*. Ärendet syftar till att vara detta underlag. Detta tjänsteutlåtande har tagits fram i samarbete med landsstingsstyrelsens förvaltning, enheten för verksamhetsanalys. Samråd har skett med handikapporganisationerna, vilka tillstyrker. Likaså har samråd skett med Beställarkontor Vård, som inte haft något att erinra.

Förslag till beslut

Styrelsen för SLSO föreslår landsstingsfullmäktige besluta

att godkänna ombyggnader inom Rosenlunds sjukhus och projektering för dessa för 55 000 tkr.

Mikael Ohrling

Bilagor:

- 1 Locums beslut och förslag till detta
- 2 Underrättelse om eventuellt föreläggande enligt AML 7:7 från Arbetsmiljöverket 2004-02-16
- 3 Yttrande till Arbetsmiljöverket 2004-03-12
- 4 Inspektionsmeddelande från Arbetsmiljöverket
- 5 Projekt/byggbalkyl
- 6 Hyresavtal
- 7 Resultatbalkyl

2004-11-29

SLSO 04-1190

Bakgrund

Handikapp & Rehabilitering behöver skaffa nya lokaler för Länscentret, som består av sju specialiserade verksamheter som erbjuder kompletterande stöd till rehabiliteringscentrens insatser. Verksamheterna är sedan 1998 lokaliserade i provisoriska lokaler.

För att effektivisera lokalarvändningen och därmed spara hyreskostnader vill Handikapp & Rehabilitering också koncentrera ett antal verksamheter i Stockholms innerstad till Rosenlund.

Locum har efter tidigare beslut genomfört programarbete för ombyggnad av 4 våningsplan vid Rosenlunds sjukhus i huvudbyggnaden. Handikapp & Rehabilitering avser att samla sina verksamheter som idag är utspridda runt om i Stockholms innerstad i både interna och externa samt tillfälliga lokaler till Rosenlund.

De verksamheter som fr n avses att flytta till Rosenlund är bl.a. länscentret, Stödteamet för Asperger barn, autismcenter för små barn, rehabiliteringscentren Södertörn, Kungsholmen och Zinkensdamn, föräldrautbildning, lekotek & språkotek, samt rehabiliteringscenter för personer med hjärnskador. Hjärnskadecenter och träningscentret PUFFA. Finns redan i Rosenlunds huvudbyggnad. Hjärnskadecenter dock i provisoriska lokaler. Förutom länscentrets verksamheter är listan på uppräknade omheter preliminär i avvaktan på resultatet av en pågående omorganisation inom verksamheten.

Att samordna verksamheterna lokalmässigt innebär effektivare lokaler, bättre handikappanpassning, bra läge samt goda kommunikationer.

Verksamhetsbeskrivningar

Länscentret

Korallen är ett händelserike för barn med omfattande funktionshinder i åldrarna 1-12 år. Vid Korallen erbjuder en spännande och lustfylld miljö som ger möjlighet till många sinnesupplevelser. Det finns också en träffpunkt, där föräldrar kan möta föräldrar och barn kan möta barn.

Lagunen är ett händelserike för tonåringar och vuxna, oftast med flerfunktionshinder. Lagunen består av två delar: **Upplevelserummen** och **Slangan**. **Upplevelserummen** ger sinnesstimulering i speciellt uppbyggda miljöer. Personer som har svårt att ta till sig sinnesupplevelser i vardagens aktiviteter, kan här få egna upplevelser på ett kravlöst sätt.

2004-11-29

SLSO 04-1190

Slingan ger personer med flerfunktionshinder möjlighet att prova och träna självständig förflyttning med hjälp av en elrullstol som följer en tejprens på golvet. Detta sker i en stimulerande miljö, rik på upplevelser.

Spädbarnsverksamheten *Tintut* erbjuder nyblivna föräldrar med funktionshindrade barn stöd för familjen under den första tiden. Tintut tar emot barn upp till 2 år och möter föräldrar och barn såväl enskilt som i grupp.

Kommunikationsenheten utför kommunikationsutredningar på barn och ungdomar med rörelsehinder, som saknar tal eller som har svårförståeligt tal. Många av barnen har tilläggshandikapp som till exempel utvecklingsstörning, visuella svårigheter och auditiva svårigheter.

Kris- och samtalsteamet vänder sig till anhöriga till såväl barn som vuxna med funktionshinder. Här arbetar psykoterapeuter med stor kunskap om anhörigas situation.

Psykoterapimottagning för vuxna vänder sig till vuxna med utvecklingsstörning och vuxna med förvärvat hjärnskada eller omfattande rörelsehinder. Här arbetar psykoterapeuter med omfattande kunskap om funktionshinder.

Klara mera vänder sig till ungdomar och vuxna personer med måttlig och lindrig utvecklingsstörning, deras anhöriga och personal. Begåvningsstöd är ett samlingsbegrepp för allt man gör för att kompensera funktionsnedsättningen i begåvningen. Begåvningsstöd kan vara prylar och produkter, men det kan också vara arbetssätt, attityder och förhållningssätt. Syftet med begåvningsstöd är att öka brukarens självständighet. Klara mera arbetar med information och utbildning, konsultation till brukare samt metod- och produktutveckling.

Kontorsservicegruppen är en daglig verksamhet som drivs av Stockholms stad. Här arbetar personer med utvecklingsstörning och deras arbetsledare. Uppgifterna består i att ge kontorsservice, dvs. kopiera material, sköta posthantering och administrera ett gemensamt förråd för kontorsmaterial.

Lekoteket förmedlar lek- och träningsmaterial, anpassade för barn med funktionshinder. Syftet är att underlätta funktionshindrade barns lek genom att erbjuda lekmaterial och pedagogiskt stöd kan man underlätta för dem.

På *Språkoteket* kan logopedier från habiliteringscenter och föräldrar låna språkträningsmaterial. Därutöver fungerar språkoteket som ett forum där logopederna inom Handikapp & Habilitering kan dela med sig av egna idéer och/eller framsätta material för spridning till kollegorna.

2004-11-29

SLSO 04-1190

Stödteamet för synskadade barn och ungdomar är till för barn och ungdomar med synskada och deras familjer. Teamet samarbetar utifrån enskilda familjers behov med bl a ögonläkare, syncentral, konsulent för barn/elever med synskada och habiliteringscenter.

Övriga verksamheter

Habiliteringscenter Zinkensdammen erbjuder rådgivning och annat personligt stöd enligt LSS § 9.1 och habilitering i öppen vård enligt HSL § 3. Barn- och ungdomshabiliteringens ledande tanke är att de olika behandlande yrkeskategorierna arbetsterapeuter, specialpedagoger, kuratorer, psykologer, sjukgymnaster och logopedier ska samverka kring barnet och familjen. Barnet och familjens behov och önskemål ligger till grund för insatsernas omfattning och utformning. Syftet med insatserna är att underlätta det vardagliga livet för den enskilde och stärka individens förmåga att leva ett så gott och självständigt liv som möjligt.

Habiliteringscentren Kungsholmen, Södertörn och Hornstull har som uppdrag är att erbjuda vuxna med funktionshinder habilitering i öppen vård samt kvalificerad rådgivning och annat personligt stöd för att underlätta det vardagliga livet och stärka individens förmåga att leva ett så gott och självständigt liv som möjligt. Målgruppen är personer med utvecklingsstörning, personer med stora och varaktiga funktionshinder, som har omfattande behov av stöd eller service samt vuxna personer med medfödda eller tidigt förvärvade rörelsehinder och behov av varaktig habilitering i öppen vård.

Hjärnskadedecenter har som uppdrag att ge råd och stöd till personer som i vuxen ålder fått en förvärvad hjärnskada.

Autismcentret för små barn är en helt ny verksamhet inom Stockholms läns landsting som ska erbjuda tidiga insatser till alla små barn med diagnoser inom autismspektrumområdet. Barnen ska få insatser så snart som möjligt efter diagnos. Centret tar emot 250 - 300 barn från hela Stockholms län i åldern 1 - 6 år. Autismcenter för små barn har ett tvärprofessionellt arbetssätt med arbetsterapeut, kurator, logoped, psykolog, sjukgymnast och specialpedagog. För barnen upprättas bland annat individuella utvecklingsprogram, anpassade efter varje barns och familjs förutsättningar. Insatserna för barnet kan handla om att stimulera till exempel kommunikation, lek, samspel eller motorik. Autismcenter för små barn ger även information och stöd till barnens föräldrar.

2004-11-29

SLSO 04-1190

Stödteamet för familjer som har barn/ungdomar med Asperger syndrom/HFA ska ge familjerna information och kunskap kring funktionshindret och dess konsekvenser i vardagen, förståelse kring funktionshindrets innebörd, kontakt med andra föräldrar och ungdomar med liknande funktionshinder samt vägledning och annat stöd i vardagen. Stödteamet arbetar med kurser, information, tematräffar, telefonrådgivning och individuellt stöd.

U.N.G (Ung, nätverk, grupp) vänder sig till ungdomar och unga vuxna i åldern 13-25 år med funktionshindren lindrig och måttlig utvecklingsstörning eller ungdomar med rörelsehinder. Insatserna syftar till att ungdomarna ska kunna använda sin funktionsförmåga i det dagliga livet, dvs. kan själv eller med hjälp av andra och att använda sina förmågor till personlig utveckling.

Föräldrautbildningen har som mål att stärka föräldrar i föräldrarollen. Kunskaper förmedlas om funktionshindret och dess konsekvenser, om samhällets stöd och om frågor som rör familjeliv och relationer. En viktig aspekt på föräldrautbildning är också den möjlighet som ges till tanke- och erfarenhetsutbyte med andra föräldrar som befinner sig i en likartad situation. Utbildningarna riktar till olika målgrupper. För det mesta görs kurser för enbart föräldrar, men ibland är andra nära anhöriga, såsom mor- och farföräldrar välkomna. Någon gång ordnas temadagar för syskon, och vid enstaka tillfällen har vi sammankomster för enbart mammor eller pappor.

Länscentrets lokal- och arbetsmiljöproblem

En flyttning av länscentret till permanenta, funktionella och hälsosamma lokaler är av största betydelse för att dess verksamheter ska kunna fortsätta.

De lokalproblem som drabbat verksamheterna beskrivs nedan.

Omsorgsnämnden beslöt i samband med en större omorganisation 1995 att tillskapa ett länscenter som komplement till de lokala rehabiliteringscenter för barn och vuxna som finns runt om i länet. Länscentret skulle stå för samlad specialiserad kunskap inom olika rehabiliteringsområden. Länscentret skulle vara centralt beläget för att tillgodose behov från brukare i alla delar av länet. 1994 tecknades kontrakt för hyra av två våningsplan, ca 4 500 m², i byggnad 07 på Sabbatsbergs sjukhus.

I april 1995 flyttade en mindre del av de anställda in i en renoverad "hörna" i lokalerna. Arbetsplatsen var brustfälligt avgränsad från den intilliggande byggarbetsplatsen, vilket innebär att medarbetarna utsattes för en bullrig och dammig miljö.

2004-11-29

SLSO 04-1190

föreläggande kan verket också sätta ut ett vitesbelopp om föreläggandet inte följs.

Alternativet Rosenlund

Under år 2002 flyttade kommunens sjukhem från våningsplan 9, 10 och 11. Våningsplanen har stått tomma sedan dess. Hösten 2003 beslutades att geriatriken på Rosenlunds sjukhus och Dalens sjukhus skulle slås ihop och bedrivs på Dalens sjukhus. Detta medförde att 4 våningsplan i Rosenlund tomsättes. I samband med detta beslut ledningen för Handikapp & Rehabilitering tillsammans med ledningen för produktionsområdet att undersöka om Rosenlund kunde utgöra en möjlig lokalisering för länscentret.

Ett omfattande förarbete i flera delprojekt har lett fram till projektavtal och preliminärt hyresavtal (bilaga G). Under arbetets gång har konstaterats att lokalerna i Rosenlund kan bli mycket bra för länscentrets verksamheter. Personalen vid länscentret har mycket stora förväntningar på att verksamheterna kan flyttas.

I samband med förprojekteringen för länscentret i rosenlundlokalerna väcktes också idén om att samla större delen av övriga rehabiliteringsenheter i Stockholms innerstad. Även detta berodde till en del på arbetsmiljöproblemen (vid Zinkensdamms och Södertörns rehabiliteringscenter), men också på att vi vill effektivisera lokalytjänstjandet och därmed göra verksamhetsmässiga och ekonomiska vinster för verksamheten.

Allmänt

Rosenlunds sjukhus består av tre byggnader, Huvudbyggnaden (28 855 m² LOA) Katarinavägen (5 916 m² LOA) och Grindhuset (3 133 m² LOA). Den totala lokalarean är 37 904 m² LOA.

Förutom ett stort hyresbortfall så har de gemensamma funktionerna svårigheter att upprätthålla verksamheten, 1 ex receptionen som numera är stängd.

Hösten 2003 beslutades att geriatriken på Rosenlunds sjukhus och Dalens sjukhus skulle slås ihop och bedrivs på Dalens sjukhus. Detta medförde att ytterliggare våningsplan tomsättes. I dagsläget är ca 13 000 m² LOA tomsatt.

En ombyggnad av de 4 våningsplanen vid Rosenlunds sjukhus i huvudbyggnaden möjliggör att samla större delar av Handikapp & Rehabiliterings verksamheter som idag är utspridda runt om Stockholms

2004-11-29

SLSO 04-1190

innerstad i både interna, externa och tillfälliga lokaler samt att 4 tomställda våningsplan om ca 8 800 m² i OA kan hyras ut.

Inom Handikapp & Rehabilitering har konstaterats önskvärdheten att samordna verksamheter lokalmässigt för att ge ökade förutsättningar för verksamhetsutveckling. Därtill kommer möjligheterna till effektivisering genom bättre lokalutnyttjande, t ex när det gäller olika behandlingslokalerna och konferensutrymmen, samt samordning av administrativa stödfunktioner.

Idag finns 5 rehabiliteringscenter i Stockholms innerstad, där vi kan finna klara samordningsvinster med en samlokalisering. Vi har också krav från arbetsmiljöinspektionen att lösa allvarliga arbetsmiljöproblem inom länscentrets verksamhet. Dessa finns idag lokaliserade huvudsakligen på Sabbatsbergsområdet.

Därtill kommer några personalmässigt små verksamheter som idag finns i tillfälliga lokaler och där det också finns klara verksamhetsmässiga vinster med en lokalmässig samordning.

Förutom länscentret har de verksamheter som berörs här idag en sammanlagd area på ca 5 730 m². Genom samordningen till Rosenlund minskas denna till ca 5 030 m², dvs. omkring 13%. Verksamheterna inom länscentret har f.n. en area på 2 318 m². De planerade permanenta lokalerna i Rosenlund har en area på ca 3 700 m².

Hyreskostnader

Totalt sett ökar hyreskostnaderna med ca 1,7 mkr. Länscentrets permanenta lokaler kostar ca 3 mkr mer än nuvarande provisorium, medan rationaliseringen av de övriga lokalerna ger en besparing på hyreskostnaderna om ca 1,3 mkr per år.

Nuvarande lokaliseringar och hyreskostnader framgår av nedanstående tabell

| Enhet | Nuvarande adress | Årshyra tkr | Area m ² |
|---------------------------|-------------------------|----------------|---------------------|
| Stödteamet Asperger barn | Jägargatan 20 | 700 | 320 |
| Autismcenter för små barn | Hornsgatan 168 | 1 860 | 923 |
| HC Zickensdamn | Hornsgatan 169 | 1 800 | 980 |
| HC Kungsholmen | Str Göransgatan 57 | 1 520 | 750 |
| HC Södertörn | Fatburstrappan 6 | 1 320 | 600 |
| HC Hornstull | Hornsgatan 159 | 1 180 | 645 |
| Lekotek och språkotek | Katarinhuset, Rosenlund | 260 | 213 |
| Hjärnskadecenter | Rosenlund, 4 tr. | 790 | 644 |

2004-11-29

SLSO 04-1190

| | | | |
|--|-----------------------------------|---------------|--------------|
| Syrteamet | Katarinahuset, Rosenlund | 370 | 302 |
| U.N.G. | Olivecronas väg 4, Sabbatsberg | 350 | 235 |
| Föräldrautbildningen | Hjälmar Cederströms gata 5 | 162 | 117 |
| | Summa | 10 312 | 5 729 |
| Länscentret, provisoriska lokaler | | | |
| Gemensamt och psykoterapimottagning | Crafoords väg 17A | 1 456 | 855 |
| Korallen | Crafoords väg 13 | 266 | 176 |
| Klara Mera | Tjustgatan 5 | 402 | 199 |
| Kommunikationsenheten | Katarinahuset, Rosenlund | 370 | 302 |
| Kris- och samtalsteamet | Crafoords väg 15 | 552 | 366 |
| Spädbarnsverksamheten | | | |
| Tittut | Crafoords väg 19 | 310 | 185 |
| Kontorsservicegruppen | Olivecronas väg 4, Sabbatsberg | 350 | 235 |
| | Summa | 3 686 | 2 318 |
| | Totalt | 13 998 | 8 047 |

Ett programarbete har nu lett från till att vi har ett förslag till hyresavtal med Locum. Avtalet omfattar 4 våningsplan i Rosenlund. Hyran är 1 800 kronor per m², totalt 15 753 600 kr/år. Avtalet som föreslås är på 10 år. Inflyttning av verksamheterna kan planeras till senast november 2006.

Länscentrets verksamheter kommer att få större lokaler och en högre hyra jämfört med nuvarande situation med provisoriska lokaler inom främst Sabbatsbergsområdet. Den ökade hyran beräknas till ca 3 mkr per år. Föreligganden från arbetsmiljöverket att lösa arbetsmiljöproblemen gör dock att vi anser att denna kostnadsökning är nödvändig. Alternativa lokaliseringar torde inte vara möjliga att få till en lägre hyra.

För övriga verksamheter beräknas en besparing på hyreskostnaderna till ca 1 300 tkr jämfört med 2005 års hyresnivå.

Övriga rationaliseringar och kostnadsbesparingar

Tidigare nämnda effektiviseringar beräknas ge avsevärda besparingar. Bl. a kommer kostnaderna för leasing/hyra av kontorsmaskiner att sjunka. Vi kan vidare effektivisera användandet av bilar och annan utrustning genom att dessa ingår i gemensamma resurser för en flertal enheter. I äggsläget är det svårt att göra exakta beräkningar på detta, eftersom vi ännu inte bestämt vilka enheter som slutligen ska in i lokalerna.

2004-11-29

SLSO 04-1190

Vi räknar vidare med att kunna rationalisera några administrativa befattningar i samband med att flera enheter samverkar. Minskningen av personal kommer att ske i samband med pensionsavgångar.

Totalt kan nämnda rationaliseringar beräknas ge besparingar på mellan 500 och 1000 tkr.

Genomförd planering

Hittills gjord planering har utmynnat i programhandlingar som är avsedda som upphandlingsunderlag för projektet.

Programhandlingarna färdigställdes 2004-09-15. Dessa innehåller bl.a. rumsfunktionsprogram och miljöprogram samt miljörisikinventering.

Vid miljörisikinventeringen hittades några rum med risk för fuktskador och några rum med förhöjda värden av 2-etylhexanol och n-butanol. Samtliga utrymmen där detta kan förekomma kommer att åtgärdas genom att golvbeläggningar byts ut. Det rör sig om 10-20 % av utrymmena.

Miljöprogrammet är utformat med utgångspunkter i landstingets miljösteg 4 och PVC-avvecklingsbeslut, Locums miljöhandlingsplan Byggs sektorns kretsloppsråds miljöprogram samt ByggaBollialogen.

Projektet bedöms inte medföra några negativa miljökonsekvenser.

Tid och organisation

Programhandlingar har tagits fram tillsammans med Archus, Brandgruppen AB, Teknoplan, IBH och VSP miljöinventering.

Projekttidplan

| | Klara |
|------------------------|------------|
| • Programhandlingar | 2004-10-31 |
| • Projektering | 2005-04-01 |
| • Entreprenadansbud in | 2005-12-08 |
| • Byggstart | 2006-01-07 |
| • Byggtid | 2006-10-15 |
| • Slutbesiktning | 2006-10-31 |

