

Ytsammanställning- behov

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE

*1													
VERKSAMHET	VÅRDENHETER												
	BOENDEENHETER							SERVIS BOENDEENHET				TOTAL LOA VE	TOTAL BTA VE
	Antal	kvm/rum	Rum Parboende	AREA RUM	LOA RUM	BTA RUM	m²/2 enh	TOTAL 6 enh	LOA	BTA			
Enhet för personer med demenssjukdom	40	35	15	1415	2264	2830	273	545	872	1090		3136	3920
VoB (10 stort omvårdnad + 7 kortis + 3 närsjukvård)	20	35	15	715	1144	1430	273	273	436	545		1580	1975
Total Verksamhet	60		30		2130	3408	4260		818	1308	1636	4716	5896

OBS!
Lägenhet genomsnitt 35kvm
LOA= Programarea x 1,6
BTA= Programarea x 2,0
(samtliga ytor i kvm)

GEMENSAM YTA		
	LOA	BTA
*2 469	750	938

TOTAL	TOTAL LOA	TOTAL BTA
3417	5467	6834

*4

VÅRDCENTRUM

VERKSAMHET	LOKALBEHOV	(Mörk yta)	TOTAL	TOTAL LOA	TOTAL BTA
RÖ	Vårdcentral (inkl. KH och lab=138)	89,5	935	1496	1870
	Rehab. ÖST	68	269	430	538
	FTV		181	290	363
	Serviceytor och omklädning RÖ		117	187	234
	Ambulans	OBS: sammanställning redovisar ej 68kvm för personalrum och omklädning som samnyttjas med VC	81	130	162
	Ambulans (Garage)			80	100
KOMMUN	Hälsö- och sjukvårdsenhet och Hemtjänsten		437	698	873
	Serviceytor och omklädning Kommun		325	520	650
	Bårhuset		60	95	119
GEMENSAMT	Familjecentral (ÖF=272, BVC=182)	58	284	454	568
	Konferens		188	300	375
	Gemensamma serviceytor		104	166	208
			2980	4848	6060

*6

*3

*7

*5

*3

SERVICEYTOR OCH OMKLÄDNING KOMMUN			
ÖVRIGA YTOR	PROGRAM	LOA	BTA
OMKLÄDNINGSRUM/ HIGIENLOK			
Omklädningsrum	211	337,6	422
Duchrum 3st	15	28	30
RWC Dusch	6	9,6	12
WC allmän/personal 3st	6	9,6	12
FÖRVARINGSLOKALER			
Förråd Linne	10	16	20
Förråd	10	16	20
Lägenhetsförråd (60 st x 1kvm)	60	96	120
ÖVRIGA LOKALER			
Tele Data Kommunikation	7	11	14
	325	524	650

*6

SERVICEYTOR OCH OMKLÄDNING RÖ			
ÖVRIGA YTOR	PROGRAM	LOA	BTA
OMKLÄDNINGSRUM/ HIGIENLOK			
Omklädningsrum Personal	70	112	140
Duchrum 2st	10	16	20
RWC Dusch	6	9,6	12
WC allmän/personal 2st	4	6,4	8
FÖRVARINGSLOKALER			
Förråd Linne	10	16	20
Förråd	10	16	20
ÖVRIGA LOKALER			
Tele Data Kommunikation	7	11	14
	117	187	234

TOTALYTA ENLIGT LOKALBEHOV	TOTAL LOA	TOTAL BTA
	10314	12893

*4+5

YTA (BTA) I BEFINTLIG BYGGNAD	PLAN 10	2572
	PLAN 11	2870
	PLAN 12	274
	TOTAL	5716

EXKL. KÖK (844)

BEHOV YTA (BTA) TILLBYGGNAD	ca	7177
-----------------------------	----	------

YTA (BTA) FÖRSLAGET	PLAN 09	2257
	PLAN 10	5887
	PLAN 11	6240
	PLAN 12	274
	TOTAL	14658

INKL. GARAGE (1265)

EXKL. KÖK (769)

7 TID OCH EKONOMI

7.1 Tidplan projektgenomförande

Utformning av tidplan är beroende av hur upphandlingsformen väljs, nedan har förutsatts en samverkansentreprenad där huvudentreprenör utses på underlag bestående av lokalplanering, RFP och tekniska ramar.

I respektive etapp nedan ingår även tid för in- och urflyttning.

Följande tider bedöms för upphandling, projektering och genomförande av respektive etapper:

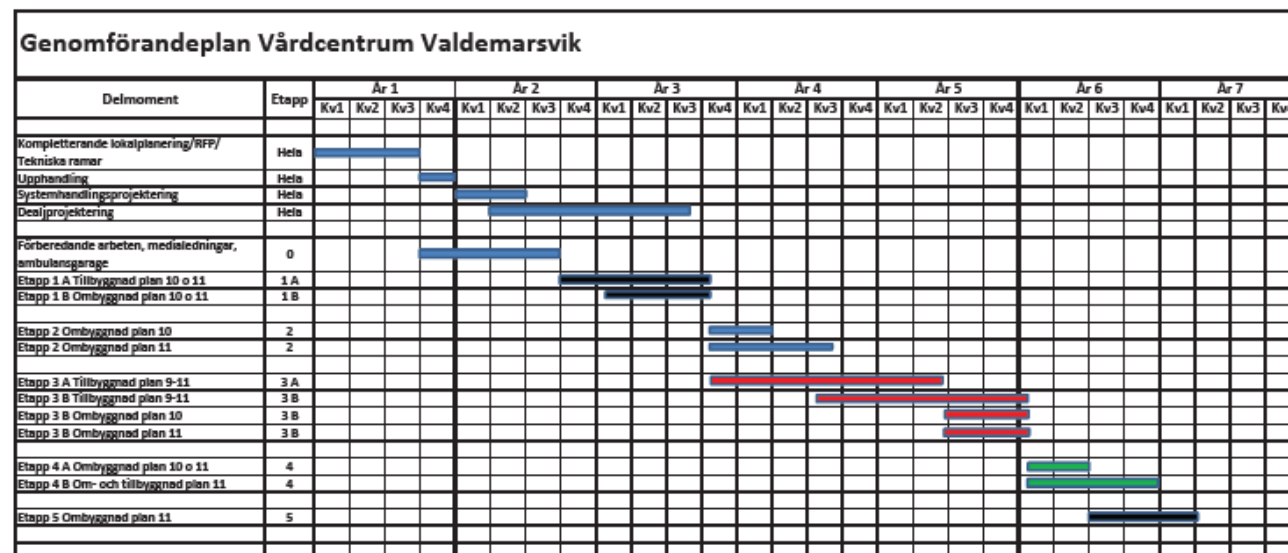
• Kompletterande lokalplanering, RFP och tekniska ramar	9 månader
• Upphandling	3 månader
• Systemhandlingsprojektering	6 månader
• Detaljprojektering	15 månader
• Förberedande arbeten och etapp 0	11 månader
• Etapp 1A tillbyggnad pl 10 o 11	12 månader
• Etapp 1B ombyggnad pl 10 o 11	8 månader
• Etapp 2 ombyggnad pl 10	5 månader
• Etapp 2 ombyggnad pl 11	9 månader
• Etapp 3A tillbyggnad plan 9-11	18 månader
• Etapp 3B tillbyggnad plan 9-11	16 månader
• Etapp 3B ombyggnad plan 10	7 månader

• Etapp 3B ombyggnad plan 11	7 månader
• Etapp 4A ombyggnad plan 10 o 11	5 månader
• Etapp 4B om- och tillbyggnad plan 11	10 månader
• Etapp 5 ombyggnad plan 11	9 månader

De förberedande arbetena kan utföras under den tid som upphandling och projektering av om- och tillbyggnaden utförs, så de arbetena kan integreras i den tid som krävs för upphandling och projektering ovan.

Tidigast möjliga byggstart för etappen 1A med hänsyn till projektering och planering som behövs är efter ca 6 månader av detaljprojekteringen.

Genomförande av etapperna är beroenda av varandra och framgång av genomförandeplanen.



7 TID OCH EKONOMI

7.2 Projektkalkyl

Kostnadsbedömning görs utifrån de ytor som är planerade att byggas om och till och fördelas enligt följande

• Garage	1200 m2 BTA	25 Mkr
• Tillbyggnad plan 9	1000 m2 BTA	35 Mkr
• Ombyggnad plan 10	2600 m2 BTA	75 Mkr
• Tillbyggnad plan 10	3000 m2 BTA	100 Mkr
• Ombyggnad plan 11	2900 m2 BTA	90 Mkr
• Tillbyggnad plan 11	3300 m2 BTA	110 Mkr
• Yta inom bef byggnad plan 12	250 m2 BTA	5 Mkr
• Yta inom tillbyggnad plan 12	400 m2 BTA	10 Mkr
Summa	14 650 m2 BTA	450 Mkr

Kostnaden har vissa osäkerheter bl a hur grundläggning kan utföras i anslutning mot befintlig byggnad, för grundläggning av plan 9 kommer krävas spontning närmast befintlig byggnad för att kunna skapa volym i enlighet med aktuell laout. Däremot bedömer konstruktör tillsammans med geotekniker att grundläggning kan utföras utan pålning, det kommer att krävs kompletterande geoteknisk undersökning för att bekräfta detta.

Vilka möjligheter som finns att evakuera verksamheter eller delar av dem ur byggnaden, och även om möjligt bort från fastigheten påverkar kostnaden eftersom den tillgängliga ytan för byggets etablering är starkt begränsad med hänsyn till de flöden för verksamheterna som måste tillgodoses. Ju mer som kan evakueras ju enklare och billigare blir det att genomföra byggnationen.

Om allt faller ut till det bästa bedöms lägsta kostnad vara ca 400 Mkr om däremot problem med grundläggning samt med etappernas omfattning uppstår bedöms högsta kostnad vara 500 Mkr.

I ovan redovisade kostnader ingår inte kostnad för nedan som bedöms till:

• Vb på 12000 m2 verksamhetsyta å 2500:-/m2	30 Mkr
• Medicinteknisk utrustning	Hanteras av verksamhet
• Evakueringslokaler	10 Mkr
• Provisorier.	10 Mkr
• Konvertering från pellets/olja till fjärrvärme	Reinvestering
• Utbyte av befintligt ställverk samt komplettering med reservkraft	5 Mkr
Summa	55 Mkr

Bedömningsmatris lokalisering av Vårdcentrum, 3 respektive 4 alternativ

Att bedöma förutsättningar på förhand är svårt. Men här har ett försök gjorts i ett tidigt skede för att bedöma alternativen ur ett antal aspekter. Ju högre poäng desto bättre möjlighet för ett passande läge och enklare genomförande av planering och utveckling.

Sektor samhällsbyggnad & kulturs bedömning, Valdemarsviks kommun

Område	Yta	Samman koppling med orten	Tillgänglighet (kupering mm.)	Omgivning (störningar)	Markförhållande	Hänsyn till olika intressen/mål
Sörby						
Poäng 18	5	3	3	3	2	2
kommentar	Mycket stor	Förhållandevis bra utifrån närhet men kräver utbyggnad av infrastruktur	Tillgängligt eftersom det är platt men kräver investeringar i infrastruktur.	Lugn och fina vyer. Risk för störningar från utryckningsfordon vid räddningstjänsten.	Antagligen mjuka, låg punkter finns i området, har haft problem med översvämning. Kräver dagvattenåtgärder och pålning	Tar jordbruksmark i anspråk, kulturmiljö i närheten. Fint område exploateras.
Vammar						
Poäng 14	3	3	3	1	2	2
kommentar	Tillräcklig med marginal	Godtagbar, sammankoppling finns redan med befintlig infrastruktur.	Tillgängligt eftersom det är platt. Men ligger en bit utanför.	Handelscentrum/Verksamhetsområde	Antagligen mjuka, låg punkter finns i området, har haft problem med översvämning. Kräver dagvattenåtgärder och pålning	Tar jordbruksmark i anspråk, kulturmiljö i närheten. Kan skapa restriktioner för befintlig verksamhet.
Befintligt läge VC						
Poäng 21	2	5	2	4	3	5
kommentar	Begränsad, men bör kunna vara tillräcklig	Mycket god, Bra läge geografiskt befintliga sammankopplingar kan användas	Viss backe upp. Men tillgängligt utifrån god sammankoppling	Tar vara på befintliga goda lugna omgivningar	Ligger i en svag backe, men förhållandevis goda förhållanden. Ska finnas någon form av skredrisk att ta hänsyn till.	Tar vara på befintlig yta.

Regionfastigheter och Byggprojekts bedömning

Område	Yta	Samman koppling med orten	Tillgänglighet (kupering mm.)	Omgivning (störningar)	Markförhållande	Hänsyn till olika intressen/mål	Ägandeförhållan de
Sörby							
Poäng 19	5	3	3	3	2	2	1
kommentar	Mycket stor	Förhållandevis bra utifrån närhet men kräver utbyggnad av infrastruktur	Tillgängligt eftersom det är platt men kräver investeringar i infrastruktur.	Lugn och fina vyer. Risk för störningar från uttryckningsfordon vid räddningstjänsten.	Antagligen mjuka, låg punkter finns i området, har haft problem med översvämning. Kräver dagvattenåtgärder och pålning	Tar jordbruksmark i anspråk, kulturmiljö i närheten. Fint område exploateras.	Inte aktuellt för RÖ att äga
Vammar							
Poäng 15	3	3	3	1	2	2	1
kommentar	Tillräcklig med marginal	Godtagbar, sammankoppling finns redan med befintlig infrastruktur.	Tillgängligt eftersom det är platt. Men ligger en bit utanför.	Handelscentrum/Verksamhetsområde	Antagligen mjuka, låg punkter finns i området, har haft problem med översvämning. Kräver dagvattenåtgärder och pålning	Tar jordbruksmark i anspråk, kulturmiljö i närheten. Kan skapa restriktioner för befintlig verksamhet.	Inte aktuellt för RÖ att äga
Befintligt läge VC							
Poäng 26	2	5	2	4	3	5	5
kommentar	Begränsad, men bör kunna vara tillräcklig	Mycket god, Bra läge geografiskt befintliga sammankopplingar kan användas	Viss backe upp. Men tillgängligt utifrån god sammankoppling	Tar vara på befintliga goda lugna omgivningar	Ligger i en svag backe, men förhållandevis goda förhållanden. Ska finnas någon form av skredrisk att ta hänsyn till.	Tar vara på befintlig yta.	Goda möjligheter att utveckla fastigheten för aktuellt ändamål. Lågt värderad vid försäljning för aktuellt material

Regionfastigheter och Byggprojekts bedömning

Område	Yta	Samman koppling med orten	Tillgänglighet (kupering mm.)	Omgivning (störningar)	Markförhållande	Hänsyn till olika intressen/mål	Ägandeförhållan de
"Hamn läge" 5:24,5:2, 5:3, 5:4							
Poäng 17	1	5	4	2	1	3	1
kommentar	Osäkert vilka ytor som är byggbara och vilka fastigheter som ingår. Uppmätt yta 19500 m2 Begränsad yta, troligen inte tillräcklig. Innehåller sannolikt vägservitut	Mycket god. Centralt läge	Tillgängligt, men begränsad yta för parkering inom fastigheten Kräver skydd vid kaj	Gång- cykelväg genom fastigheten Mycket båttrafik sommartid Sjöläge	Troligen delvis berg och delvis behov av pålning. Kajförstärkningar indikerar att risk för sättningar. Gammal hamn och industriområde. Risk för föroreningar i mark	Utveckling av centrumnära läge, Skuggigt läge ger dåliga dagsljusförutsättn ingar	Inte aktuellt för RÖ att äga



Brogatan





Gamla riksvägen

Brogatan

Folktandvården
Valdemarsvik



Vårdcentralen
Valdemarsvik



Geriatare AB
Vammarhöjden

Brogatan

Brogatan

Brogatan

Brogatan