

Så genomförs byggprojekt i Region Jönköpings län

FRÅN IDÉ TILL VERKLIGHET



Vem som äger fastigheten du arbetar i spelar roll för hur behovet av en lokalförändring initieras. Men oavsett verksamhet och oavsett om fastigheten ägs av Region Jönköpings län eller av en extern ägare ställs samma krav på funktionen i lokalerna.

Regionfastigheter ansvarar för byggprojekt i regionens fastigheter. Förutom en skillnad i hur behovet av lokalförändring når regionfastigheter är processen från idé till verklighet densamma för alla verksamheter.

Verksamheterna har också samma möjlighet till stöd från regionfastigheter och möjlighet till inflytande och påverkan under processen.

Om det är en extern ägare till lokalerna genomför denne projektering, upphandling och genomförande.

INNEHÅLL

Processen startar	3	Program	10-11
Vad händer sedan?.....	3	Systemhandling och projektering	12-13
Byggprocessen.....	4	Upphandling.....	14
Roller i byggprojekt	4-5	Produktion	14
Möjlighet att påverka.....	6	Överlämning.....	15-16
Idé och behovsanalys	7	Utvärdering.....	16
Förstudie	8-9		

PROCESSEN STARTAR

Kundmöten

Vårdcentralerna Bra Liv, Folk tandvården, Regionledningskontoret, Utbildning och kultur, Länstrafiken och IT-centrum har regelbundna kundmöten med regionfastigheter där lokalbehoven tas upp. För dessa verksamheter är det förvaltarna som är kontaktpersoner i inledningskedet av ett lokalprojekt.

Husmöten på sjukhusen

För verksamhetsområdena Medicinsk vård, Kirurgisk vård, Psykiatri och rehabilitering samt Medicinsk diagnostik finns lokala samordnare på de tre sjukhusen som företräder verksamheten i lokalfrågor och är verksamhetens kontaktperson. På varje sjukhus hålls husmöten en gång per månad och dessa möten är forum för lokal- och servicefrågor. De lokala samordnarna ansvarar för dessa möten.

Behov av lokalförändringar anmäls till den lokale samordnaren på sjukhuset som i sin tur för det vidare och tar upp det på sjukhusets husmöte.

Husmöten på andra större anläggningar

Vid de större anläggningarna som ligger utanför sjukhusen hålls också husmöten. Dessa möten leds av regionfastigheters fastighetsförvaltare och tar upp gemensamma frågor som berör verksamheterna i anläggningen.

[Läs mer om hus- och kundmöten på sidan 19.](#)

VAD HÄNDER SEDAN?

När verksamhetens behov av lokalförändring når regionfastigheter görs en första bedömning av vad önskad förändring kommer att kosta. Detta görs för att ärendet hanteras på olika sätt beroende på ärendets kostnad.

- **Under 44 500 kronor:** Arbetet beställs via arbetsorder och betalas via faktura.
- **Över 44 500 kronor men under 400 000 kronor:** Förändringen handläggs av regionfastigheters förvaltarenhet (ibland med stöd av lokalplanerare) och kostnadsberäknas. Om verksamheten önskar få arbetet utfört beställs det och betalas via faktura.
- **Över 400 000 kronor:** Det är ett fastighetsinvesteringsärende och ska hanteras enligt fastställd process. Första steget i den processen är att verksamheten beskriver behovet och lägger in ärendet i regionens beslutsstöd Rubert. På sjukhusen kan den lokala samordnaren hjälpa till med detta.

[Läs mer om Rubert på sidan 19.](#)

BYGGPROCESSEN

Byggprocessen är en strukturerad arbetsmodell i flera steg för att säkerställa att verksamheten får väl fungerande och trivsamma lokaler till rätt kostnad. I byggprocessen medverkar många olika aktörer. Huvudgrupperna är:

- Verksamheten (hyresgästen) vilken företräder/driver den verksamhet som lokalerna anpassas för.
- Hyresvärden, i det här fallet regionfastigheter.
- Konsulter, byggnadsentreprenörer och övriga leverantörer.

Ombyggnationer inom sjukhus är ofta komplicerade. Sjukhus är installationstäta, med ledningar för medicinska gaser, speciella typer av ventilationsanläggningar, värme- och kylanläggningar, elförsörjning med flera elkategorier och så vidare. Detta påverkar möjligheten att förändra lokalerna.

Alla tekniska aspekter måste utredas innan byggnation kan ske, både i små och stora lokalprojekt. För att nå bästa möjliga resultat är det viktigt att hyresgästen medverkar i hela lokalprojektet, framför allt i lokalprojektets tidiga skeden.

ROLLER I BYGGPROJEKT

Att arbeta i ett byggprojekt är en spännande arbetsform där goda idéer och kunskaper kan bli verklighet. Alla har ett ansvar för slutresultatet. Var och en bidrar med sin kompetens i projektets olika faser. Under projektets gång är många olika personer involverade i att skapa och förverkliga en gemensam målbild. Det krävs samverkan med många olika funktioner som till exempel medicinsk teknik, IT, vårdhygien, arbetsmiljöenhet – AME och vårdnära service. Olika grupper skapas vid olika skeden av byggprojektet för att leda och genomföra arbetet.

Styrgruppen

Styrgruppen är lokalprojektets beslutande organ och deltagarna har mandat att fatta beslut. Styrgruppen har ansvar för lokalprojektets övergripande inriktning, mål och förutsättningar. I gruppen ingår representanter för verksamheten och regionfastigheter.

Arbetsgruppen

Arbetsgruppen arbetar genom samverkan fram alternativa lösningar tillsammans med konsulter och tar fram underlag för beslut. Arbetsgruppens sammansättning varierar genom byggprojektets olika skeden och anpassas med hänsyn till lokalprojektets omfattning och komplexitet. Arbetsgruppens arbete leds av regionfastigheters lokalplanerare.

Verksamheten

För att nå bästa möjliga resultat är det viktigt att verksamheten medverkar i hela byggprojektet, framför allt i de tidiga skedena. De som företräder den berörda verksamheten ska ha mandat att föra verksamhetens talan och att förankra uppkomna frågeställningar och valmöjligheter i den egna organisationen. Om det är möjligt ska samma personer medverka i gruppens arbetsmöten. Faktorer som är viktiga för lokalprojektets framgång är kontinuitet och att tid är avsatt för uppgiften. Verksamheten ansvarar även för att samverka med fackliga organisationer sker enligt samverkansavtalet.

Verksamhetens projektledare

De som företräder den berörda verksamheten ska ha mandat att föra verksamhetens talan och att förankra uppkomna frågeställningar och valmöjligheter i den egna organisationen. Om det är möjligt ska samma personer medverka i gruppens arbetsmöten. Faktorer som är viktiga för lokalprojektets framgång är kontinuitet och att tid är avsatt för uppgiften. Verksamheten ansvarar även för att samverka med fackliga organisationer sker enligt samverkansavtalet.

Regionfastigheter

Ansvar för genomförande av byggprojekt ligger hos regionfastigheter. Det är också regionfastigheter som upphandlar konsulter och entreprenörer. Det sker enligt lagen om offentlig upphandling, LOU.

Beslutstillfällen

Ett byggprojekt genomförs i flera faser, från behovsanalys till överlämning och utvärdering av den färdiga lokalen. Vid flera tillfällen under processen fattas beslut på olika nivåer om att fortsätta till nästa fas eller att avbryta. Efter behovsanalys och förstudie tas avgörande beslut av fastighetsstrategiska rådet och innan ett byggprojekt genomförs krävs ett investeringsbeslut.

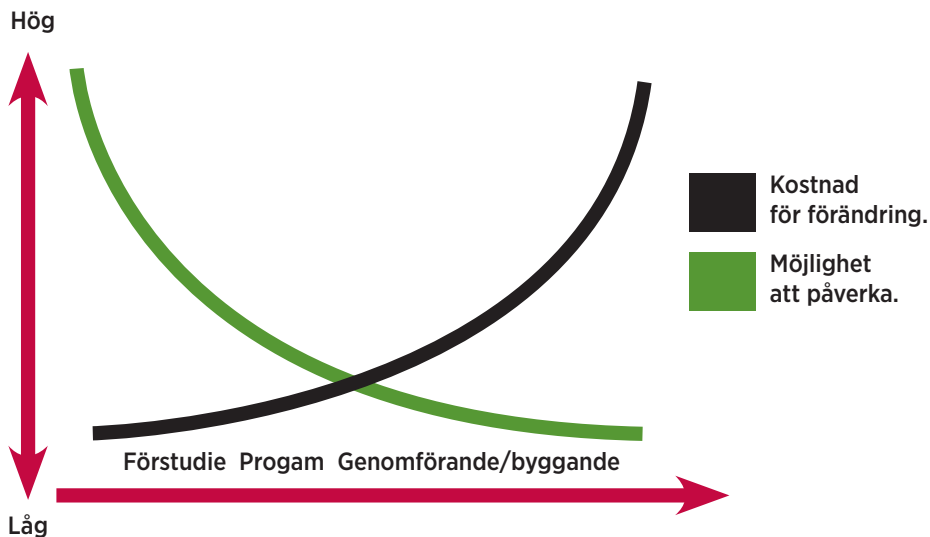
I förstudien och i programarbetet är samverkan mellan verksamheten och regionfastigheter som störst och intensivast. Arbetet i dessa skeden sker via arbetsgruppsmöten, workshop och studiebesök.

Fastighetsstrategiska rådet

Rådet består av:

- regiondirektör
- direktör för Verksamhetsstöd och service
- hälso- och sjukvårdsdirektör
- ekonomidirektör
- controller
- fastighetschef

Rådet sammanträder ungefär sex gånger per år.



MÖJLIGHET ATT PÅVERKA

Möjligheten att påverka och förändra är störst i början av ett projekt. I takt med att processen framskrider minskar möjligheterna att påverka och kostnaderna för förändringar ökar.

Ramarna för projektet sätts redan i förstudien. Därför är det viktigt att förstudien är väl genomarbetad och förankrad.

För att kunna beskriva de behov och förutsättningar som finns måste följande frågor besvaras i inledningen av varje byggprojekt:

- Vilka övergripande mål styr verksamheten?
- Varför önskar verksamheten en förändring?
- Vad ska uppnås med lokalförändringen?
- Är det nödvändigt att bygga om eller till?
- Hur ska lokalerna fungera?
- Vilken teknik behövs?
- Krävs inköp av ny inredning och utrustning?
- Hur kan förändringarna påverka verksamhetens budget?
- Hur ska projektet organiseras och finansieras?

Ju tidigare dessa frågor besvaras, desto lättare är det att spara pengar och tid i lokalprojektet och samtidigt uppnå de mål som satts upp. Ju senare en eventuell ändring görs, desto mer kostar den och risken är att hela projektet fördröjs.

IDÉ OCH BEHOVSANALYS



Verksamheten beskriver sitt behov utifrån nuvarande situation, vilka idéer man har om framtiden och vilket värde en eventuell lokalförändring skulle medföra.

Behovsbeskrivningen är verksamhetens egen berättelse om verksamheten och beskrivs utifrån balanserat styrkort (BSC) och de fem perspektiven.

Syftet med behovsanalys

- Klargöra varför en förändring behövs.
- Klargöra vilka värden som en lokalförändring skulle ge.

Behovsanalysen ger svar på två frågor

- Vad ska uppnås?
- Vad ska prioriteras?

Tänk på att

- fokusera på orsaker till behovet
- övergripande sammanhang och omvärldsfaktorer påverkar
- behovsanalysen ska identifiera behov och problem – inte lösa dem.

Arbetsfördelning

Verksamheten beskriver behovet av en lokalanpassning för lokal samordnare eller förvaltare beroende på vilken verksamhet det gäller och var verksamheten har sina lokaler.

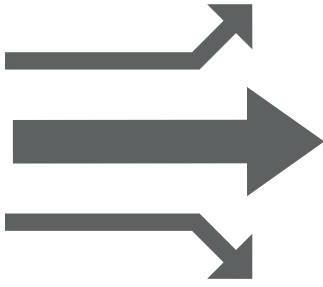
Resultat

Resultatet av arbetet läggs in i Rubert* och är en behovsanalys som redovisar behov och mål, samt verksamhetens specifika krav.

Beslut

Om fastighetsstrategiska rådet prioriterar ärendet får regionfastigheter uppdraget att genomföra en förstudie.

*) Rubert, se sidan 19.



FÖRSTUDIE

I förstudien analyseras och specificeras förutsättningar och krav utifrån behovsanalysen. Olika lösningar på de beskrivna behoven prövas. Verksamhetens framtida arbetssätt studeras och omsätts därefter i idéskisser, volymstudier med mera – allt för att ha ett bra underlag för att kunna välja det alternativ som bäst svarar mot verksamhetens behov och mål.

Förstudien består av flera delar, bland annat ett AFP, avdelningsfunktionsprogram och beskrivning av olika tekniska förutsättningar.

Syfte med förstudie är att

- specificera förutsättningar och krav utifrån behovsanalysen
- fastställa omfattningen av projektet, lokalbehov, behov av teknisk förnyelse med mera
- pröva alternativa lösningar mot gällande lokalförsörjningsplaner
- ta fram kostnaden för projektet
- ta fram hyreskostnaden för de nya lokalerna.

Arbetsfördelning

Verksamheten har en central roll under förstudien med att ta fram AFP. Arbetet med att ta fram AFP bedrivs i arbetsgrupp bestående av representanter för verksamheten och leds av lokalplanerare från regionfastigheter. Oftast finns också arkitekt med i gruppen. I detta skede fastställs lokalbehovet och alla dimensionerande faktorer som antal vårdplatser, antal undersökningsrum och så vidare. Därför är det särskilt viktigt att ledningen för verksamheten deltar i arbetet.

Som stöd i arbetet använder regionfastigheter systemstödet Program för teknisk standard, PTS, se sidan 9. PTS innehåller bland annat typrum som anger hur utrymmen, framförallt inom vården, ska utformas och vilken storlek de ska ha.

Vanligtvis handlar detta skede om 4–5 möten för verksamheten. Därutöver krävs arbete mellan mötena. Under denna tid bör också studiebesök hinnas med.

AFP består av verksamhetsbeskrivning, beskrivning av lokal- och sambandskrav samt en planlösningsskiss. AFP ska godkännas av verksamheten. Här ska också utrustningsbehovet och kostnader för konstnärlig utsmyckning redovisas som underlag för total projektkalkyl.

Tekniska program, miljöprogram, gestaltungsprogram, kostnadsberäkning, hyresberäkning med mera ansvarar regionfastigheter för.



Verksamheten har en central roll i förstudien. Det borgar för att hyresgäster/medarbetare blir nöjda med slutprodukten.
ARKIVBILD: JOHAN WERNER AVBY

Tänk på att

- verksamhetens möjlighet till inflytande och påverkan är som störst i detta skede
- omfattningen av projektet bestäms i förstudien i och med att lokalbehov och funktioner fastställs
- avsätta resurser för arbetet
- göra studiebesök
- involvera andra intressenter exempelvis brukare/brukarorganisationer i projektet
- kontakta inköp för hjälp med att få en preliminär kostnad för inredning och utrustning.

Resultat

Förstudien resulterar i en förstudierapport som förutom förslag till lösning även innehåller verksamhetsbeskrivning, funktionssamband, teknisk redovisning, kostnads kalkyl, hyresberäkning samt en uppskattad tidsåtgång för genomförandet. Om direktören för verksamheten godkänner det går ärendet vidare till fastighetsstrategiska rådet.

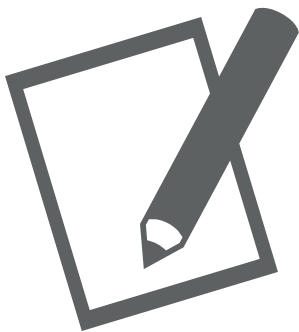
Beslut

Fastighetsstrategiska rådet bedömer värdet av förändringen i förhållande till kostnaden och avslår eller skriver fram ärendet för politiskt beslut i regionstyrelse eller regionfullmäktige.

Ledningssystemet PTS Program för teknisk standard

Ledningssystemet hjälper användaren att göra rätt från början och att få rätt kvalitet i programarbete, projektering, byggande och förvaltning. Vilket sparar både tid och pengar. Det är Region Jönköpings län som har arbetat fram grunden till systemet som gått från dokument i pärmar till dagens webbaserade som nu används av många landsting och regioner i Sverige.





PROGRAM

Nu har ett investeringsbeslut tagits och ramarna för projektet har fastställts och processen går vidare med ett programarbete. Programarbetet är den process då verksamhetens behov och krav för respektive rum beskrivs i detalj, bland annat i ett rumsfunktionsprogram, RFP.

Syfte med programarbetet är att

- detaljerat beskriva verksamhetens krav på funktioner i lokalerna
- beskriva vilken inredning och utrustning som ska finnas i rummen
- skapa ett underlag för projektering
- skapa ett underlag för fortsatt planering av inredning och utrustning.

Arbetsfördelning

För att det ska bli rätt från början är det viktigt att verksamheten tar en aktiv roll även i denna fas av lokalprojektet. Det kräver tid, engagemang och mandat.

Arbetet med att ta fram RFP sker i arbetsgrupper, en eller flera, beroende på verksamhetens organisation och projektets storlek. Arbetsgrupperna består av företrädare från verksamheten men delvis med annan sammansättning än arbetsgrupperna i förstudien. Även i detta skede leds arbetet av lokalplanerare från regionfastigheter. I gruppen ingår oftast även arkitekt. Verksamheten bör representeras av olika funktioner och yrkesgrupper. Beräkna att det krävs uppskattningsvis 4–5 möten, med arbete mellan mötena, för att göra färdigt ett RFP.

Färdigt RFP övertas av inköpare på område inköp och används som underlag i det fortsatta arbetet med att planera inköp av inredning och utrustning. Om det är möjligt är det värdefullt om en inköpare deltar i det sista RFP-mötet.

Verksamheten säkerställer sin interna kommunikation med de verksamheter och sakkunniga som har betydelse för lokalutformningen.

Tänk på att

- verksamhetens möjlighet till inflytande och påverkan på krav på funktioner och utrymmen är stort även i detta skede

- avsätta resurser för arbetet
- involvera andra intressenter exempelvis medicinsk teknik, IT, vårdhygien, AME
- när programarbetet avslutats ökar kostnaderna för varje förändring som görs och därmed minskar/upphör verksamhetens möjlighet att påverka slutresultatet.

Resultat

Resultatet är ett rumsfunktionsprogram, RFP som

- beskriver varje enskilt rum som ingår i ett projekt och är samlad i enheter som följer verksamhetsgränser – beskrivningen omfattar hur rummet används och innehåller specifikationer av krav på rummets egenskaper samt inredning och utrustning
- utgör underlag för fortsatta arbetet med teknisk projektering och utrustnings- och inköpsplanering
- är en överenskommelse mellan verksamhet och projektet om vad som ska utföras
- beskriver fördelning av kostnader och ansvar genom gränsdragning mellan verksamhet och fastighet.

Även i RFP arbetet används systemstödet Program för teknisk standard, PTS. I PTS finns fastställda typrum som beskriver krav på utrymmen för regionens verksamheter. Kraven ställs utifrån verksamhetens krav på funktionalitet men även utifrån regionens standard på utrymmen, lagar, förordningar med mera. Avsteg från PTS beslutas av regionfastigheter eller av styrgruppen beroende på avstegets karaktär.

Beslut

Verksamheten godkänner RFP och därmed påbörjas projekteringen.

Typrum och RFP-rapport.

Undersökningsrum

Version: 1.4
 Datum: 2015-03-17
 RFP: Beskrivning av undersökningsrum

Upplysning	Program (2015)	Program avsnitt (2015)	Indikator
Upplysning	2015	2015	2015
Upplysning	2015	2015	2015
Upplysning	2015	2015	2015

Byggnadsförteckning

Item	Itemnamn	Antal
1	Undersökningsrum	1
2	Undersökningsrum	1
3	Undersökningsrum	1
4	Undersökningsrum	1
5	Undersökningsrum	1
6	Undersökningsrum	1
7	Undersökningsrum	1
8	Undersökningsrum	1
9	Undersökningsrum	1
10	Undersökningsrum	1
11	Undersökningsrum	1
12	Undersökningsrum	1
13	Undersökningsrum	1
14	Undersökningsrum	1
15	Undersökningsrum	1
16	Undersökningsrum	1
17	Undersökningsrum	1
18	Undersökningsrum	1
19	Undersökningsrum	1
20	Undersökningsrum	1
21	Undersökningsrum	1
22	Undersökningsrum	1
23	Undersökningsrum	1
24	Undersökningsrum	1
25	Undersökningsrum	1
26	Undersökningsrum	1
27	Undersökningsrum	1
28	Undersökningsrum	1
29	Undersökningsrum	1
30	Undersökningsrum	1
31	Undersökningsrum	1
32	Undersökningsrum	1
33	Undersökningsrum	1
34	Undersökningsrum	1
35	Undersökningsrum	1
36	Undersökningsrum	1
37	Undersökningsrum	1
38	Undersökningsrum	1
39	Undersökningsrum	1
40	Undersökningsrum	1
41	Undersökningsrum	1
42	Undersökningsrum	1
43	Undersökningsrum	1
44	Undersökningsrum	1
45	Undersökningsrum	1
46	Undersökningsrum	1
47	Undersökningsrum	1
48	Undersökningsrum	1
49	Undersökningsrum	1
50	Undersökningsrum	1
51	Undersökningsrum	1
52	Undersökningsrum	1
53	Undersökningsrum	1
54	Undersökningsrum	1
55	Undersökningsrum	1
56	Undersökningsrum	1
57	Undersökningsrum	1
58	Undersökningsrum	1
59	Undersökningsrum	1
60	Undersökningsrum	1
61	Undersökningsrum	1
62	Undersökningsrum	1
63	Undersökningsrum	1
64	Undersökningsrum	1
65	Undersökningsrum	1
66	Undersökningsrum	1
67	Undersökningsrum	1
68	Undersökningsrum	1
69	Undersökningsrum	1
70	Undersökningsrum	1
71	Undersökningsrum	1
72	Undersökningsrum	1
73	Undersökningsrum	1
74	Undersökningsrum	1
75	Undersökningsrum	1
76	Undersökningsrum	1
77	Undersökningsrum	1
78	Undersökningsrum	1
79	Undersökningsrum	1
80	Undersökningsrum	1
81	Undersökningsrum	1
82	Undersökningsrum	1
83	Undersökningsrum	1
84	Undersökningsrum	1
85	Undersökningsrum	1
86	Undersökningsrum	1
87	Undersökningsrum	1
88	Undersökningsrum	1
89	Undersökningsrum	1
90	Undersökningsrum	1
91	Undersökningsrum	1
92	Undersökningsrum	1
93	Undersökningsrum	1
94	Undersökningsrum	1
95	Undersökningsrum	1
96	Undersökningsrum	1
97	Undersökningsrum	1
98	Undersökningsrum	1
99	Undersökningsrum	1
100	Undersökningsrum	1



SYSTEMH OCH PROJ

Under systemhandlings- och projekteringsskedet bestäms och beskrivs hur byggandet ska se ut i minsta detalj. Exempelvis fattas beslut om exakt placering av fönster och dörrar, var det ska finnas fast belysning och så vidare. Nu beräknas kostnaden återigen och stäms av mot beviljad investeringsram och en preliminär tidplan för genomförandet tas fram. Verksamhetens inköp av utrustning planeras och tas hänsyn till. Detaljutformningen mynnar ut i de färdiga bygghandlingarna.

Syfte med systemhandling och projektering är att

- i detalj beskriva lokalernas utformning
- skapa en kravspecifikation inför upphandling och produktion.

Arbetsfördelning

Regionfastigheters projektenhet ansvarar för systemhandling och projektering*. Byggprojektledaren/projekteringsledaren ansvarar för arbetet och tillsätter en projekteringsgrupp bestående av konsulter och olika funktioner från regionfastigheter. Beroende på projektets art kan verksamhetens projektledare delta i arbetet. I de fall detta inte sker är det lokalplaneraren som har kontakterna med verksamheten.

I detta skede skapas en organisation för samordning i byggprojektet där verksamheten ingår. Se exempel på sidan 13.

Verksamhetens uppgift i projekteringen är att fortsatt specificera vilken inredning och utrustning som behövs. Verksamheten tillsammans med inköpsenheten ansvarar också för att denna beställs.

Kostnader för inredning och utrustning ingår inte i projektkostnaden. Lokalernas utformning anpassas efter den utrustning som hyresgästen specificerat.

*) Byggnadsprojektering / **) Entreprenör och entreprenad, se sidan 19.



UPP- HANDLING

Här genomförs upphandling av entreprenörer som kan genomföra projektet på det sätt som planerats enligt regelverk i LOU.

Beroende på val av entreprenadform kan upphandlingen göras före projekteringen. Vid en utförandeentreprenad ansvarar byggherren (regionfastigheter) för projekteringen medan det vid en totalentreprenad är entreprenören som genomför projekteringen.

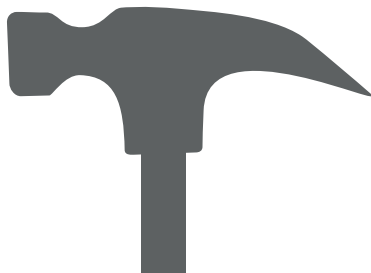
Arbetsfördelning

Regionfastigheter ansvarar för upphandlingen.

Beslut

Direktören för verksamhetsstöd och service tar beslut om vilken anbudsgivare som ska tilldelas projektet.

PRODUKTION



Syftet med produktionen är att

- att genomföra ny- och/eller ombyggnaden.

Arbetsfördelning

Ansvar för produktionen ligger på regionfastigheters byggprojektledare. Under produktionen fortsätter organisationen för samordning i byggprojektet att arbeta. Verksamhetens projektledare har även under produktionen en viktig uppgift med att vara länken mellan



Här tas första spadtaget till hjälpmedelscentralen i Jönköping. FOTO: JOHAN WERNER AVBY

Första spadtaget

Vid ny- och tillbyggnader är det brukligt att uppmärksamma byggstarten med en ceremoni – Första spadtaget. Regionfastigheter ansvarar för detta och bjuder in verksamhet, entreprenörer, beslutsfattare, massmedia och andra intressenter.

Kontakta Verksamhetsstöd och service kommunikatör för samråd kring Första spadtaget.

byggprojektet, verksamheten och övriga sjukhuset. Vid olika tidpunkter under projektet ska utrustning levereras enligt uppställd tidplan.

Eftersom verksamheten inte har tillträde till byggarbetsplatsen brukar regionfastigheter ordna studiebesök för verksamheten vid ett eller ett par tillfällen under produktionen.

Regionfastigheter ansvarar för att besiktning enligt ABO4 eller ABT genomförs av oberoende besiktningsmän.

Tänk på att

- Entreprenören ansvarar för säkerhet och arbetsmiljö inom arbetsområdet för byggprojektet. Detta innebär att det är entreprenören som beslutar om vilka som har tillträde till arbetsplatsen.
- Varje förändring eller tillägg som görs kostar pengar och belastar projektet eller verksamheten direkt. Alla sådana önskemål går via byggprojektledaren som beroende på vad det gäller kan ta beslutet på egen hand eller lyfter det till styrgruppen.
- Under byggproduktionen ska leverans av utrustning samordnas med byggprojektet.

Beslut

- Byggprojektledaren godkänner entreprenaden efter slutbesiktning och åtgärdande av eventuella brister.



ÖVERLÄMNING

Nu är de nya lokalerna färdiga och överlämnas till verksamheten för att utrustas och för att flytta in. Vid överlämnandet går regionfastigheter och verksamheten tillsammans igenom lokalerna på plats och stämmer av deras funktioner mot de mål som sattes upp i projektet (inte att likställas med entreprenadbesiktning*). Verksamheten informeras om och får utbildning i de fastighetssystem som finns i lokalerna.

Vid större eller mer komplicerade lokalprojekt kan det vara bra att tidigt i lokalprojektet planera för hur överlämningen ska ske, ibland måste den ske i flera etapper.

När verksamheten flyttar in börjar den nya hyran att betalas.

Tänk på att

- lokalerna, vid överlämnandet, är städade med en så kallad byggstädning
– ofta behöver verksamheten städa ytterligare gånger innan verksamheten kan starta
- i god tid innan inflyttning kontakta område inköp för beställning av inredning och utrustning som ska levereras efter överlämnandet
- kontakta sjukhusets flyttjänst i god tid för att få hjälp med flyttsamordningen
- ändra i patientkallelser och annan informationsmaterial att verksamheten eventuellt fått ny lokalisering
- det är entreprenören som ska åtgärda vissa fel under garantitiden och inte regionfastigheter, men felen ska anmälas som vanligt via arbetsordersystemet.

*) Entreprenadbesiktning, se sidan 19.



Festlig invigning av Huskvarna vårdcentrum. FOTO: JONNY ERIKSSON

Invigning

Efter en process som ofta sträcker sig över en lång tid och involverat många från verksamheten är lokalerna färdiga. Inte minst är tiden närmast före verksamhetsstart väldigt intensiv och när inflyttningen i de nya lokaler klar är det dags att fira. Invigningen är en bra möjlighet att avsluta byggprojektet och att visa upp de nya lokalerna för alla som är intresserade. Till invigningen är det vanligt att entreprenörerna bjuds in liksom alla andra som varit inblandade i projektet. Verksamheten ansvarar för arrangemangen runt invigningen.

Kontakta Verksamhetsstöd och service kommunikatör för samråd kring invigningen.

UPPFÖLJNING



Vid större lokalprojekt följs hela projektet upp när det gäller genomförandet och resultatet.

Syftet med uppföljningen

- Undersöka hur verksamheten upplevt deltagandet i processen.
- Undersöka om lokalernas funktion överensstämmer med uppsatta mål och krav.
- Ständigt förbättra arbetsformer och krav på lokaler.

REGIONFASTIGHETER

Regionfastigheter är ett område inom Verksamhetsstöd och service.

Regionfastigheter har ett regionövergripande helhetsansvar för att regionens fastigheter och lokaler ska fungera på ett optimalt sätt.

I detta ingår bland annat att

- erbjuda servicetjänster som underlättar användandet av lokalerna
- arbeta för att regionens investeringar
- i fastigheterna behåller värde och funktion över tid.

Regionfastigheter ansvarar för drift, förvaltning, byggprojekt och lokal- och fastighetsutveckling i regionens fastigheter.

GREPP OM BEGREPPEN

Byggnadsprojektering

Utformning, dimensionering och beskrivning av blivande byggnader. Resultatet av en byggnadsprojektering blir bland annat arkitekturritningar (utformning), konstruktions-, värme-, ventilations- och sanitetsritningar, elinstallationsritningar samt tekniska beskrivningar.

Entreprenad

Åtagande av ett företag att för beställare utföra visst större arbete, särskilt avseende byggnad eller annan fast anläggning.

Entreprenadbesiktning

Granskning av byggnadsentreprenad efter färdigställandet för att konstatera fel och brister och pröva om entreprenaden kan godkännas. Efter sådant godkännande upphör entreprenörens generella ansvar för objektet och garantitiden börjar löpa.

Entreprenör

En person eller ett företag som genomför en entreprenad. Ett samlingsbegrepp för discipliner som byggnads-, el-, vvs-, styrentreprenör med flera.

Hus- och kundmöten

Forum för dialog mellan verksamhetsstöd och service och kärnverksamheterna gällande service och lokaler. Husmöten hålls regelbundet bland annat på regionens tre sjukhus samt större anläggningar. Kundmöten hålls med de verksamhets-områden som i huvudsak har sin verksamhet förlagd utanför sjukhusen som till exempel Vårdcentralerna Bra Liv och Folk tandvården.

Rubert – Region Jönköpings läns system för beredning och beslut om investeringar

Region Jönköpings län har en fastställd investeringsprocess. Som stöd för investerings-
äskanden används IT-verktyget Rubert som är ett webbaserat system i sju steg
– från lokalbehov till godkännande och upphandlingsbeslut och genomförande.

Område regionfastigheter

VERKSAMHETSSTÖD OCH SERVICE

