

§4

Nytt hyresavtal för Frösö hälsocentral (HSN/1917/2023)

Sammanfattning

Fastighetsägare Diös som äger lokalerna på Frösön ser idag stora behov av omfattande renovering i fastigheten där hälsocentralen och Folktandvården har sina lokaler. Renoveringen omfattar bland annat ny ventilation, el, värmeförsörjning, VVS och invändigt ytskikt samt delvis utvändig renovering. Lokalen har i grunden 70-talsstandard med löpande ytrenovering. Att fortsätta förhyrning av lokalerna i nuvarande skick ingår inte i fastighetsägarens erbjudande då lokalerna ingår i en större fastighetsrenovering. Om regionen väljer att inte acceptera nytt hyreskontrakt inkluderande kostnad för renovering så kommer lokalerna att erbjudas annan utövare och hälsocentralen står utan lokal.

Syftet är att regionen i samband med fastighetsägarens planerade upprustning av lokalen, samtidigt ska kunna anpassa lokalen till dagens behov, en modern och välkomnande hälsocentral och folktandvård som ska erbjuda trygghet, tillgänglighet, digitala lösningar, gruppverksamhet och kvalitet. Målet är att arbetsflöden och ytor bör anpassas utifrån dagens behov av nära vård-arbete och våra patienters behov. Mer avancerad vård flyttar ut från sjukhuset till primärvårdsnivå och teamarbeten, vilket ställer högre krav på personalen samt lokalerna. Målet är även att se över nyttjandegraden av lokalytan och att verksamheten skall utformas med zon-indelning utifrån säkerhet.

Hälsocentralen ligger placerad i tre våningsplan med allmänna ytor igenom i verksamheten. Idag har den 12 500 personer listade och 60 personal. Folktandvården ligger placerad på plan 2 med en koncentration av samtliga ytor med 12 personal. Samtliga våningsplan har idag bristande säkerhet, det finns ingen zon-indelning, inget påkallandelarm, heller inget skalskydd. Lokalen är tillgänglig för alla som vill ta sig in.

För att möjliggöra den omfattade renoveringen som beskrivs ovan krävs att verksamheten evakueras från lokalerna. Det kommer under inga omständigheter vara möjligt att bedriva vård i lokalerna under pågående renoverings- och ombyggnadsarbete. Folktandvården kan evakuera personal och patienter till andra kliniker inom Östersund. Hälsocentralen har blivit erbjuden två evakueringslokaler i närliggande byggnader inom samma fastighet. Under evakueringstiden är hyresnivå för lokalerna oförändrade från befintliga. Anpassningar av dessa lokaler för verksamheten är inkluderade i totala renoveringskostnaderna hos fastighetsägaren.

I de ekonomiska beräkningarna från fastighetsavdelningen så består de av fyra delar. En hyresökning från 3,9 miljoner/år till 7,3 miljoner för de renoveringar som fastighetsägarna kommer att göra för att hålla godkänd standard. Den nya hyran motiveras av att huset uppdateras och renoveras genomgripande till modern och driftsäker nivå. Total hyreskostnad (inklusive alla tillägg) blir då 2050kr/kvm och år vilket är försvarbart och

jämförbar hyresnivå med motsvarande uppdaterade lokaler i Östersund. Hyreskontraktet tecknas för en 10-årsperiod med en utköpsklausul.

En hyresökning för att lokalen ska anpassas till de verksamhetsbehov som Hälsocentralen och tandvården, kommer att innebära ett hyrestillägg med 1-2 Mkr/år (exklusive fast och lös utrustning).

Anpassning för att vara en robust hälsocentral innebär en fastighetsinvestering på 10–15 miljoner vilket i förekommande fall kommer att äskas i fastighetsavdelningens investeringsplan för 2027. En årlig kostnad om ca 1 mkr kommer därmed att belasta hälsocentralen för att täcka investeringens avskrivningskostnader. I nuläget finns inget investeringsbidrag från stat/EU som täcker utgiften.

Kostnader för flytt till evakueringslokalerna kommer att belasta hälsocentralen som en engångskostnad under 2026.

Fastighetsägaren behöver ha ett svar från regionen innan 31 januari 2026.

De kommer att börja sin renovering 31 augusti 2026 och den pågår under ett års tid. Den hyresökningen tillsammans med evakueringskostnaderna är svåra att påverka då vi har ett hyresavtal med Diös. Den nya hyreskostnaden ligger inom den hyresram som kan förväntas av en sådan uppdatering av lokal och byggnad i Östersund.

Sammantaget kommer dessa förändringar leda till ökade kostnader för Frösö hälsocentral med 3,9-6,9 mkr/år, beroende på vilka beslut som fattas.

Det finns inga reella alternativ för drift av Frösö hälsocentral än att acceptera den av fastighetsägaren initierade renoveringen till modern standard, inga alternativa lokaler eller utspridning av listade patienter på övriga hälsocentraler är gångbara. Övriga anpassningar och robusthöjande är i enlighet med fattade beslut om nivåstrukturering (RS/825/2021) för länets hälsocentraler. Att avvakta med åtgärder enligt punkt 2 och 3 ovan skulle dels medföra en ytterligare fördyring och dels medföra ytterligare evakuering av verksamheterna för genomförbarhet.

För finansiering av den ökade driftskostnaden som följer är situationen mycket svår utifrån att nettokostnaden för både Frösö hälsocentral och Folktandvården såväl som totala i hälso- och sjukvården Region Jämtland Härjedalen sedan flertalet år vida överstiger dess finansiering inom budgetram. Verksamheterna arbetar löpande med att se över kostnadsmassa och genomföra effektiviseringar. Den åtgärdsplan som upprättats för 2026 har prognos för resultatförstärkningar, men uppnår ändå inte ekonomi i balans. Det är därmed svårt att peka på enskild åtgärd som neutraliserar den kostnadseffekt som uppstår avseende lokalförändringen. Viss ökning av hälsovalsersättning kan finnas kopplat till ökat antal listade patienter, men denna ökning kommer även konsumeras av ökade kostnader för bemanning att omhänderta fler patienters behov.

Förslag till beslut

1. Hälso- och sjukvårdsnämnden tillstyrker att nytt hyresavtal tecknas med Diös för perioden 2027–2036 med en utköpsklausul.
2. Den ökade driftskostnaden 3,4 mkr/år finansieras genom verksamhetsanpassningar och översyn i de åtgärder som pågår inom hela hälso- och sjukvården.
3. Regiondirektören får i uppdrag att vid hälso- och sjukvårdsnämndens sammanträde i februari 2026 redogöra för hantering och finansiering av robusthöjande åtgärder och satsning på verksamhetsutveckling.

Beslut

1. Hälso- och sjukvårdsnämnden tillstyrker att nytt hyresavtal tecknas med Diös för perioden 2027–2036 med en utköpsklausul.
2. Den ökade driftskostnaden 3,4 mkr/år finansieras genom verksamhetsanpassningar och översyn i de åtgärder som pågår inom hela hälso- och sjukvården.
3. Regiondirektören får i uppdrag att vid hälso- och sjukvårdsnämndens sammanträde i februari 2026 redogöra för hantering och finansiering av robusthöjande åtgärder och satsning på verksamhetsutveckling.

Expedieras till

Fastighetschef, ekonomidirektör, hälso- och sjukvårdsdirektör, divisionschef Nära vård

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse nytt hyresavtal för Frösö hälsocentral
- Delrapport Förstudie FRÖSÖN 2.0 HC & FTV