

Beslutad av: Regionfullmäktige, 2022-02-22

Diarienummer: 2021-03103

Giltighet: från 2022-02-22 till 2027-02-21

Policy

Västra Götalandsregionens lokal försörjning

Policyn gäller för: Västra Götalandsregionen

Innehållsansvar: Koncernstab verksamhetsuppföljning, ekonomi och inköp

Dokumentet ersätter: Strategi för Västra Götalandsregionens ägande av fastigheter

RSK 234-2007

Innehåll

Sammanfattning	3
Policyn fastställer utgångspunkter och bedömningsgrunder för vilka fastigheter VGR ska äga	3
Lokaler för hälso- och sjukvård	4
Universitetssjukhus och akutsjukhus	4
Närsjukhus	4
Primärvårdslokaler	4
Tandvårdslokaler	5
Habilitering och övriga vårdlokaler	5
Lokaler för skolor	6
Folkhögskolor	6
Naturbruksskolor	6
Kulturlokaler	6
Kollektivtrafikfastigheter och lokaler	6
Hållplatser och pausbyggnader	7
Resecentrum och väntsalar	7
Depåer	7
Övrigt	8
Göteborgs Botaniska trädgård	8
Tvätten i Alingsås	8
Parkeringshus	8
Administrativa fastigheter och lokaler	8
Övriga lokaler	8

Sammanfattning

- Policyn riktar sig till Västra Götalandsregionens (VGR:s) samtliga nämnder, styrelser och majoritetsägda bolag.
- Policyn omfattar fastigheter och lokaler som nyttjas av VGR:s egna verksamheter
- Till policyn finns riktlinjer som förtydligar och ger vägledning kring hur VGR:s lokalförsörjning ska hanteras.

Policyn fastställer utgångspunkter och bedömningsgrunder för vilka fastigheter VGR ska äga

Denna policy avser strategiskt viktiga fastigheter och lokaler som nyttjas av de verksamheter som bedrivs av VGR. Privata verksamheters lokaler, som är upphandlade av Västra Götalandsregionen eller omfattas av vårdval omfattas inte av denna policy, med undantag specialistsjukhus/närsjukhus nedan.

Denna policy fastställer översiktliga utgångspunkter och bedömningsgrunder för vilka fastigheter VGR ska äga. Med fastigheter avses i denna policy även bebyggd mark som upplåts med arrende eller tomträtt. De fastigheter som regionen inte behöver äga ska säljas, förutsatt att det finns en marknad och att regionen får ett ekonomiskt mervärde och/eller att en försäljning minskar VGR:s ekonomiska risktagande jämfört med att äga fastigheten.

Viktiga bedömningsgrunder är:

- Behov av att kontrollera VGR:s produktionsresurser.
- Beslut om verksamheternas framtida utveckling.
- Kostnadsutvecklingen i eget respektive externt ägande.
- Grad av verksamhetsspecifika lokalanpassningar
- Verksamhetens beslutade behov av specifika utbudspunkter.
- Lokalk marknaden på olika orter.

I områden där det är svårt att erhålla mark är det angeläget med en mycket god framförhållning för att kunna säkra lämpliga fastigheter för VGR:s behov.

Utifrån ovanstående utgångspunkter och bedömningsgrunder ska följande gälla för VGR:s ägande av fastigheter.

Lokaler för hälso- och sjukvård

Universitetssjukhus och akutsjukhus

Huvudinriktningen ska vara att VGR äger lokaler för universitetssjukhus och akutsjukhus. I begreppet sjukhus ingår därtill hörande försörjningsbyggnader. För lokalbehov utanför sjukhusfastigheten ska huvudinriktningen vara att hyra.

Motivet för att VGR ska äga dessa sjukhus är en bedömning att i dessa lokaler kommer det att bedrivas sjukvårdsverksamhet på lång sikt. VGR behöver ha en strategisk kontroll över fastigheten och dess byggnader för att lätt kunna göra nödvändiga verksamhetsanpassningar eller omställningar. En förhyrning skulle innebära en alltför hög risk, eftersom tillgång till den här typen och storlek av lokaler är liten eller obefintlig på marknaden. Lokalförändringar kan innebära höga tilläggshyror. En ytterligare risk är att inte klara lokalförsörjningen vid en eventuell uppsägning av ett hyreskontrakt.

Närsjukhus

Huvudinriktningen ska vara att VGR äger lokaler för närsjukhus, men med undantag i enlighet med kommentaren nedan. I begreppet sjukhus ingår därtill hörande försörjningsbyggnader. För lokalbehov utanför sjukhusfastigheten ska huvudinriktningen vara att hyra.

Motivet att VGR ska äga lokaler för närsjukhus är detsamma som för universitetssjukhus och akutsjukhus. Däremot om ett närsjukhus saknar slutenvård- och operationsverksamhet, samt om utbudspunkten har en mindre strategisk betydelse, eller när regionens andel av lokalerna understiger 50 procent, kan en förhyrning prövas i fall till fall.

I vissa fall bör VGR även äga närsjukhus där verksamheten upphandlas eller omfattas av vårdval. Detta gäller om utbudspunkten bedöms som långsiktig och strategisk viktig och där en förhyrning innebär en alltför hög risk.

Primärvårdslokaler

Huvudinriktningen ska vara att VGR hyr primärvårdslokaler.

Motivet är att ytbehovet är hanterbart på en hyresmarknad samt att stora delar av primärvården är konkurrensutsatt genom vårdval. Det finns behov att lokalisera primärvårdens lokaler utefter samhällets utveckling och efterfrågade utbudspunkter, där en förhyrning skapar större flexibilitet.

För vissa primärvårdslokaler kan krav på lokalens robusthet ur ett beredskaps- och säkerhetsperspektiv ställas. För dessa primärvårdslokaler är det sannolikt att krav på långa och säkra hyreskontrakt krävs. Krav på långsiktiga kontrakt liknar

därmed ett ägande. I dessa fall kan regionen överväga att äga dessa primärvårdslokaler.

I storstadsområdena finns en fungerande hyresmarknad till skillnad från små orter med litet utbud där en förhyrning sannolikt kommer att innebära krav på långa och säkra kontrakt. Krav på långsiktiga kontrakt liknar därmed ett ägande. Vad som är små respektive stora orter kan inte definieras, detta beror bland annat på hur lokalk marknaden på orten ser ut. I undantagsfall, i en icke fungerande hyresmarknad, kan regionen överväga att äga primärvårdslokaler.

Tandvårdslokaler

Huvudinriktningen ska vara att VGR hyr tandvårdslokaler.

Motivet är att ytbehovet är hanterbart på en hyresmarknad samt att stora delar av tandvården är konkurrensutsatt. Det finns behov att lokalisera tandvårdens lokaler utefter samhällets utveckling och efterfrågade utbudspunkter, där en förhyrning skapar större flexibilitet.

I storstadsområdena finns en fungerande hyresmarknad till skillnad från små orter med litet utbud där en förhyrning sannolikt kommer att innebära krav på långa och säkra kontrakt. Krav på långsiktiga kontrakt liknar därmed ett ägande. Vad som är små respektive stora orter kan inte definieras, detta beror bland annat på hur lokalk marknaden på orten ser ut. I undantagsfall, i en icke fungerande hyresmarknad, kan VGR pröva att äga tandvårdslokaler.

Specialisttandvården finns idag i både egna lokaler på sjukhus och inhyrda lokaler angränsande till sjukhus. Där det är möjligt och bra samband kan skapas, ska specialisttandvården lokaliseras till egenägda lokaler, i övrigt ska dessa lokaler hyras.

Habilitering och övriga vårdlokaler

Huvudinriktningen ska vara att VGR hyr dessa lokaler. Där det är möjligt och bra samband kan skapas, ska dessa lokaler lokaliseras till egenägda lokaler, i övrigt ska dessa lokaler hyras.

Motivet är att ytbehovet är hanterbart på en hyresmarknad. Det finns även för vissa verksamheter ett behov att lokalisera utefter samhällets utveckling och efterfrågade utbudspunkter, där en förhyrning skapar större flexibilitet.

Lokaler för skolor

Folkhögskolor

Huvudinriktningen ska vara att VGR äger skollokaler med internat.

Huvudinriktningen ska vara att VGR hyr skollokaler utan internat.

Motivet är att folkhögskolorna ofta är belägna i mindre orter. Det är svårt att skaffa ersättningslokaler utan att få krav på hög riskpremie och långa kontrakt. En förhyrning innebär en sämre kontroll över lokalerna när verksamheten ska förändras. Skolor utan internat är ofta mer flexibla och eller belägna i storstadsområden där det finns en fungerande hyresmarknad.

Naturbruksskolor

Huvudinriktningen ska vara att VGR äger lokaler och mark för skolorna.

Naturbruksskolorna är ofta belägna i mindre orter. Det är svårt att skaffa ersättningslokaler och mark utan att få krav på hög riskpremie och långa kontrakt. En förhyrning innebär en sämre kontroll över lokalerna och mark när verksamheten ska förändras.

Kulturlokaler

För kulturlokaler ska en bedömning av ägande eller hyra göras i det enskilda fallet.

Motivet är att graden av specialanpassning av lokaler för kulturen varierar. En avvägning ska göras att äga eller hyra eftersom en förhyrning kan innebära en hög risk eftersom tillgång till den här typen och storlek av lokaler är liten eller obefintlig på marknaden.

Idag hyr VGR flertalet av kulturens lokaler av företrädesvis stiftelser eller offentliga hyresvärdar för behovet av konsert- och operalokaler, museer, teatrar och övriga specialanpassade kulturlokaler.

Kollektivtrafikfastigheter och lokaler

När det gäller ansvaret för kollektivtrafikens infrastruktur klargörs det i "Avtal om ansvar för den regionala kollektivtrafiken i Västra Götalands län" tecknat 27 maj 2011 mellan VGR och VGR:s kommuner (RSK 551-2010).

Kortfattat innebär avtalet att kommun eller annan väghållare svarar för investeringar i mark och att VGR svarar för investeringar i byggnader, väntutrymmen och utrustning. För depåer gäller att VGR har ett helhetsansvar innebärande ansvar för markanläggningar och byggnader.

Hållplatser och pausbyggnader

Huvudinriktningen ska vara att VGR äger hållplatsutrustning och där marktillgången är begränsad även äga pausbyggnader.

Motivet är att erbjuda resenärernas hållplatsmiljöer och väderskydd med ett enhetligt uttryck gällande gestaltning och innehåll över hela Västra Götaland.

Pausbyggnader är till för trafikoperatörernas förare och är ofta belägna på ändhållplatser. Det är viktigt att de ges en god standard då de är avgörande för förarnas arbetsmiljö. Historiskt har ansvaret för pausbyggnader legat under trafikoperatören. Det är framförallt i de större städerna där marktillgången är begränsad som det är befogat att äga pausbyggnader.

Resecentrum och väntsalar

Huvudinriktningen är att VGR ska äga resecentra, men med undantag i enlighet med kommentaren nedan, och att VGR ska hyra väntsalar.

Motivet att äga är att ett resecentrum behöver ligga centralt i en stad eller tätort, där konkurrensen om marken ofta är stor. Behovet och placeringen ska vara långsiktigt eller vara av strategisk betydelse.

Däremot ska förhyrning övervägas där ett resecentrum ingår i eller är sammankopplat med en större byggnation (köpcentra, tågstation eller dylikt). Äga eller hyra kan även övervägas beroende på hur strategiskt intressant läget är eller hur komplex situationen är.

Väntsalar för resenärer är ofta en mindre del av en större fastighet som hyrs in hos andra fastighetsägare. Oftast finns inhyrda väntsalar i stationshus eller före detta stationshus.

Depåer

Huvudinriktningen ska vara att VGR äger depåer för spårvagn.

Huvudinriktningen ska vara att VGR äger depåer för tåg, men med undantag i enlighet med kommentaren nedan.

Huvudinriktningen ska vara att VGR äger depåer för buss i de större städerna om marktillgången är begränsad. Huvudinriktningen är att VGR på övriga orter (trafikområden) ska upphandla busstrafiken med depåer. Se kommentar nedan.

Depåer för bussar, spårvagnar och tåg är nödvändiga för kollektivtrafikens existens och är relativt ytkrävande.

Motivet för att VGR ska äga depåer är en bedömning att det i dessa lokaler kommer att bedrivas depåverksamhet långsiktigt. VGR behöver ha en strategisk kontroll över fastigheten inför upphandling av trafikoperatörer och för att kunna göra nödvändiga verksamhetsanpassningar eller omställningar.

Förhyrningar kan i vissa fall övervägas i syfte att skapa långsiktig rådighet. För tågdepåer kan förhyrningar övervägas i strategiskt intressanta lägen, där depåer inte kan utvecklas i egen regi på grund av de speciella förutsättningar som råder inom järnvägssystemet. För bussdepåer kan förhyrningar övervägas som ett sekundärt alternativ i de större städerna, i de fall inga lämpliga eller möjliga markområden finns tillgängliga. Även i de mindre städerna kan det vara lämpligt att hyra bussdepåer, i syfte att säkerställa tillgång av elkraft och/eller biogas.

Övrigt

Göteborgs Botaniska trädgård

Huvudinriktningen ska vara att VGR äger trädgården med växthus och kringliggande lokaler.

Motivet för att VGR ska äga är en bedömning att det på denna fastighet kommer det att bedrivas botanisk trädgård långsiktigt. VGR behöver ha en strategisk kontroll över fastigheten och dess byggnader. En förhyrning skulle innebära en hög risk eftersom tillgång till den här typen och storlek av lokaler är liten eller obefintlig på marknaden.

Tvätten i Alingsås

Huvudinriktningen ska vara att VGR äger tvätterifastigheten i Alingsås

Parkeringshus

Huvudinriktningen ska vara att VGR äger parkeringshus som står på VGR:s sjukhusfastigheter. Motivet är att VGR ska ha rådighet över markanvändningen.

För övriga parkeringshus ska huvudinriktningen vara att hyra.

Administrativa fastigheter och lokaler

Huvudinriktningen ska vara att VGR hyr administrativa lokaler, men med undantag i enlighet med kommentar nedan.

VGR ska äga administrativa byggnader som är en del av VGR:s sjukhusfastigheter. VGR ska äga Regionens hus i Göteborg

Övriga lokaler

För övriga lokaler ska en bedömning av ägande eller hyra ske från fall till fall.