

OBS! Utskriven version kan vara ogiltig. Verifiera innehållet.

Riktlinje verkställighet

Gäller för: Västfastigheter bygg och förvaltning, Fastighet stöd och service

Giltig från: 2026-01-22

Innehållsansvar: Emil Åsedahl, (emias3), Enhetschef

Giltig till: 2028-01-31

Granskad av: Emil Åsedahl, (emias3), Enhetschef

Godkänd av: Gabriella Köhler Graf, (gabgr3), Regionområdeschef

Riktlinje för kostnadseffektiva fastighetsinvesteringar i vårdbyggnader

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Förändring sedan föregående version	3
Bakgrund, syfte och mål.....	3
Avgränsning	4
Tillämpning av riktlinjen	4
Behovsanalys	5
Förstudie	6
Genomförandeplanering	10
Genomförande.....	11
Relaterade dokument	11

Sammanfattning

Denna riktlinje beskriver ett antal styrmedel framtagna för att ge incitament till kostnadseffektivitet i om- och nybyggnation av vårdbyggnader. De styrmedel som beskrivs i riktlinjen är följande:

- Planeringstal nyttjandegrad
- Måltal för övrig area (ÖVA)
- Målkostnad nybyggnad och ombyggnad

Riktlinjen beskriver tillämpningen av dessa styrmedel utifrån investeringsstorlek, projektfas och typ av lokal.

Förändring sedan föregående version

Granskad utan ändring

Bakgrund, syfte och mål

Denna riktlinje ersätter följande riktlinjer:

- *Riktlinje för planeringstal för vårdens mottagnings- och administrativa lokaler*
- *Riktlinje för måltal ÖVA för hälso- och sjukvårdens lokaler*
- *Riktlinje för målkostnad för nybyggnads- och ombyggnadsprojekt*

Regionstyrelsen har uppmanat förvaltningen för fastighet, stöd och service att ta en mer aktiv roll i att säkerställa ett rimligt lokalutnyttjande och att lokaler byggs på ett kostnadseffektivt sätt. Denna riktlinje går i linje med den inriktning som beskrivs i ”Strategisk plan för hälso- och sjukvårdens lokalstruktur i Västra Götalandsregionen”, RS 2022–04502.

Syftet med denna riktlinje är att skapa incitament för en god kostnadseffektivitet i om- och nybyggnation av vårdbyggnader. Med hjälp av de standardiserande styrmedel som beskrivs i riktlinjen kan Fastighet, stöd och service stötta verksamheterna i dimensioneringen av lokalbehovet redan ifrån projektens tidiga skeden och vidare genom hela projektprocessen. Framtagna nyckeltal

utgår ifrån praktiska erfarenheter i tidigare genomförda ny- och ombyggnadsprojekt inom regionen.

Avgränsning

Denna riktlinje ska användas i verksamhetsstyrda och ägarstyrda fastighetsinvesteringar i vårdbyggnader. Ytterligare avgränsningar framgår under beskrivningen av respektive styrmedel.

Tillämpning av riktlinjen

Tillämpningen av de styrmedel som beskrivs i denna riktlinje skiljer sig åt beroende på investeringens storlek, vilken projektfas som investeringen befinner sig i samt vilken lokaltyp som berörs. Detta illustreras i matrisen ”Tillämpning av styrmedel”.

Tillämpning av styrmedel

	Planeringstal nyttjandegrad	Måltal för övrig area	Målkostnad nybyggnad och ombyggnad
Projektfas	Behovsanalys	NEJ	NEJ
	Förstudie	JA	JA - om investeringen beräknas överstiga 25 mkr

Genomförande- planering	JA - om investeringen omfattar mottagningslokaler och/eller administrativa lokaler	JA	JA - om investeringen beräknas överstiga 25 mkr
Genomförande	NEJ	NEJ	NEJ

Behovsanalys

Planeringstal nyttjandegrad

Förvaltningen har fastställt rekommenderade planeringstal för nyttjandegrad av hälso- och sjukvårdens mottagningslokaler samt administrativa lokaler. Utifrån verksamhetens framtagna behovsanalys prövar Fastighet, stöd och service önskat lokalbehov mot framtagna nyckeltal.

Planeringstalen är ett verktyg för att räkna fram riktvärden för ytor vid ny- och ombyggnationer.

Om den eventuella investeringen omfattar mottagningslokaler och administrativa lokaler ska projektägaren tillse att en lokaleffektivitetsanalys genomförs. Syftet med lokaleffektivitetsanalysen är att pröva om det ökade lokalbehovet kan tillfredsställas genom att lokaleffektivisera befintliga ytor i stället för att bygga om eller bygga nytt.

Genom lokaleffektivitetsanalysen matchas verksamhetens befintliga lokalytor mot ett rekommenderat lokalbehov baserat på fastställda planeringstal och verksamhetsspecifika uppgifter.

Resultatet av lokaleffektivitetsanalysen anges som "Grad av lokaleffektivitet", och illustreras som grönt, gult eller rött – med betydelser enligt följande:

GRAD AV LOKALEFFEKTIVITET
Godkänd
Se över vilka lokaleffektiviseringar som kan göras
Icke godkänd

Om resultatet av lokaleffektivitetsanalysen faller under rött måste verksamheten i första hand undersöka möjligheterna att lokaleffektivisera befintliga lokaler. I den processen utgör Fastighet, stöd och service ett stöd.

Finns inga möjligheter till ytterligare effektiviseringar ska avvikelsen noteras och motiveras i behovsanalysen som går vidare för beredning och beslut till koncernkontor och regionstyrelsen.

Måttal för övrig area (ÖVA)

Detta verktyg tillämpas ej under behovsanalysen.

Målkostnad nybyggnad- och ombyggnad

Detta verktyg tillämpas ej under behovsanalysen.

Förstudie

Planeringstal nyttjandegrad

Se Behovsanalys-Planeringstal nyttjandegrad

Detta verktyg tillämpas i de fall investeringen omfattar mottagningslokaler och administrativa lokaler.

Projektägaren ansvarar för att det utifrån planeringstalen framräknade lokalbehovet ligger till fortsatt grund för dimensioneringen av lokalerna under förstudien. För att säkerställa god lokaleffektivitet ska planlayouten som tas fram jämföras med det utifrån planeringstalen beräknade lokalbehovet.

Om resultatet av jämförelsen faller under rött (icke godkänt) behöver planlayouten arbetas om så att en större lokaleffektivitet uppnås. Finns inga möjligheter till ytterligare effektiviseringar ska avvikelsen noteras och motiveras

samt beslutas i den styrgrupp som finns för samtliga ägarstyrda investeringar. Styrgruppen består av ledningsfunktioner från Fastighet, stöd och service och beställaren, samt i förekommande fall deltagare från koncernkontoret.

Vid framskrivning av investering för inriktningsbeslut ska projektägaren ange investeringens grad av lokaleffektivitet utifrån skalan ”Grad av lokaleffektivitet”. Om graden av lokaleffektivitet faller under gult eller rött ska projektägaren i tjänsteutlåtandet beskriva bakgrunden till detta och motivera avvikelsen.

Måttal för övrig area (ÖVA)

Förvaltningen har fastställt måttal för hur stor ÖVA-ytor (övrig area) bör vara i förhållande till den totala bruksarean (BRA) vid om- och nybyggnation av hälso- och sjukvårdslokaler.

ÖVA omfattar utrymmen avsedda för byggnadens tekniska drift eller allmänna kommunikationer. BRA är summan av alla våningsplanens area som begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas insida.

Måttal för respektive lokaltyp framgår enligt tabellen. För lokaltyper som inte återfinns i tabellen sätts ett lämpligt måttal utifrån förutsättningar i det enskilda projektet. Gruppering för fastighetsledning beslutar vilket måttal som projektet ska förhålla sig i de fall projektet berör en kombination av lokaltyper.

Lokaltyp	Benämning	Exempel på lokaler	Måltal ÖVA
15	Generella vårdlokaler	Mottagningar sjukhus och vårdcentraler Vårdavdelningar Sterilcentraler enkel Tandvård	25%
16	Speciella lokaler	Enklare laboratorielokaler Rättspsykiatri; mottagning och vårdavdelning Specialisttandvårdslokaler Psykiatri vårdavdelning	25%
17	Mycket speciella lokaler	Förlossningsavdelningar Specialvårdavdelningar, till exempel intensivvård, neonatal Operations- och laboratorielokaler Röntgenlokaler Laboratorielokaler (forskningslabb) Sterilcentral avancerad (jmf TBS och BOIC) Bassäng med bi lokaler Storkök	35%
18	Exceptionella lokaler	Avancerade operationslokaler med hybridteknik (typ BOIC) Avancerade operationslokaler med renluftteknik med mera Strålbehandling med mera Datahallar, regiongemensamma serverhallar Nytt växthus (med flera klimatzoner) inom Botaniska trädgården	40%

Projektägaren ansvarar för att en ÖVA-beräkning genomförs. ÖVA-beräkningen görs genom att räkna ut relationen ÖVA av BRA, enligt följande:

$$BRA - LOA = ÖVA$$

$$\frac{ÖVA}{BRA} = \text{andel ÖVA av BRA (skrivs om till procent)}$$

Projektägaren ansvarar för att dimensioneringen av ÖVA-ytor utgår ifrån de fastställda måltalen under behovsanalysen.

Vid framskrivning av investering för inriktningsbeslut ska projektägaren i tjänsteutlåtandet redovisa relationen totalarea (BTA) och övrig area (ÖVA), samt hur de står i relation till framtagna måltal. Vid avvikelse ska detta motiveras.

Målkostnad nybyggnad och ombyggnad

Om investeringen beräknas överstiga 25 mkr ska gruppering för fastighetsledning fatta ett beslut om målkostnad för projektet. Beslutet skall fattas i förstudieskedet, så tidigt som möjligt efter det att ett huvudalternativ har utsetts.

De av Fastighet, stöd och service framtagna referensvärdena för ny- och ombyggnation ska utgöra utgångspunkten för beräkningen av målkostnad. Som komplement till referensvärdena ska det enskilda projektets unika förutsättningar beaktas. Syftet med arbetssättet är att ge incitament till kostnadsfokus, varför det beslut om målkostnad som fattas ska vara utmanande för projektet.

Beslut om målkostnad fattas av gruppering för fastighetsledning. Beslutet protokollförs och dokumenteras i mappen *02 Styrande projektdokumentation* i Canea.

Vid framskrivning av investering för inriktningsbeslut ska projektets målkostnad redovisas. Om den budgeterade kostnaden för projektet avviker mot beslutad målkostnad ska projektägaren beskriva bakgrunden till detta och motivera avvikelsen i tjänsteutlåtandet.

Genomförandeplanering

Planeringstal nyttjandegrad

Se Behovsanalys-Planeringstal nyttjandegrad.

Detta verktyg tillämpas i de fall investeringen omfattar mottagningslokaler och administrativa lokaler.

Projektägaren ansvarar för att den under förstudien genomförda lokaleffektivitetsanalysen fortsatt ligger till grund för dimensionering av lokalerna under programhandlingen.

Om resultatet av lokaleffektivitetsanalysen blivit gul eller röd ska möjligheter till effektiviseringar i lokalutformningen utvärderas. Finns inga möjligheter till ytterligare effektiviseringar ska avvikelser noteras och motiveras samt beslutas i den övergripande styrgrupp som finns för samtliga ägarstyrda investeringar. Övergripande styrgrupp består av ledningsfunktioner från Fastighet, stöd och service och beställaren samt deltagare från koncernkontoret.

Vid framskrivning av investering för genomförandebeslut ska projektägaren ange investeringens grad av lokaleffektivitet utifrån skalan ”Grad av lokaleffektivitet”. Om graden av lokaleffektivitet faller under gult eller rött ska projektägaren i tjänsteutlåtandet beskriva bakgrunden till detta och motivera avvikelserna.

Måltal för övrig area

Se Förstudie-Måltal för övrig area.

Vid framskrivning av investering för genomförandebeslut ska projektägaren i tjänsteutlåtandet redovisa relationen totalarea (BTA) och övrig area (ÖVA), samt hur de står i relation till framtagna måltal. Vid avvikelse ska detta motiveras.

Målkostnad nybyggnad och ombyggnad

Se Förstudie-Målkostnad nybyggnad och ombyggnad.

Det fattade beslutet om målkostnad ska under genomförandeplaneringen fortsatt ligga till grund för dimensionering och materialval i utformningen av de nya lokalerna.

Vid framskrivning av investering för genomförandebeslut ska projektets målkostnad redovisas. Om den budgeterade kostnaden för projektet avviker mot intervall i satta referensvärden ska detta beskrivas och motiveras i tjänsteutlåtandet.

Genomförande

Planeringstal nyttjandegrad

Detta verktyg tillämpas ej under genomförandet.

Måltal för övrig area

Detta verktyg tillämpas ej under genomförandet.

Målkostnad nybyggnad och ombyggnad

Detta verktyg tillämpas ej under genomförandet.

Relaterade dokument

- Referensvärden för nybyggnads- och ombyggnadsprojekt
- Rutin planeringstal för nyttjandegrad av mottagningslokaler samt vårdens administrativa byggnader.
- Strategisk plan för hälso- och sjukvårdens lokalstruktur i Västra Götalandsregionen

Information om handlingen

Handlingstyp: Riktlinje verkställighet

Gäller för: Västfastigheter bygg och förvaltning, Fastighet stöd och service

Innehållsansvar: Emil Åsedahl, (emias3), Enhetschef

Granskad av: Emil Åsedahl, (emias3), Enhetschef

Godkänd av: Gabriella Köhler Graf, (gabgr3),
Regionområdeschef

Dokument-ID: SFSS12798-1408285110-79

Version: 3.0

Giltig från: 2026-01-22

Giltig till: 2028-01-31