

## Övergripande Projektplan

### Projektnamn:

#### Spannremmen 2, Kumla

Nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende med 128 lägenheter och tillhörande verksamhetslokaler, ny- om eller tillbyggnad av lokaler för vårdcentralverksamhet, äldrecentral, dagvård, fysioterapi, folktandvård och tillagningskök med tillhörande restaurang.

### Projektägare:

Magnus Uhlin, Bygg- och Utvecklingschef, Länsgården Fastigheter AB.

### Projektnummer:

27400101

### Versionshistorik

Version	Datum	Författare	Godkänd av	Ändringshistorik
1.0				

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Grundläggande information</b>	<b>3</b>
1.1	Bakgrund	3
1.2	Syfte	3
<b>2</b>	<b>Mål</b>	<b>4</b>
2.1	Kund	4
2.2	Effektmål	4
2.3	Projektmål	4
<b>3</b>	<b>Krav och förutsättningar</b>	<b>5</b>
3.1	Förutsättningar	5
3.2	Avgränsningar	5
3.3	Miljö	5
<b>4</b>	<b>Kopplingar till andra projekt och verksamheter</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Planer</b>	<b>6</b>
5.1	Tid och leveransplan	6
5.2	Plan för beslut	7
5.3	Budget och finansiering	7
<b>6</b>	<b>Projektorganisation</b>	<b>8</b>
6.1	Roller, ansvar och befogenheter	9
6.2	Externa kontakter	11
6.3	Beslutsprocess och ändringshantering	11
<b>7</b>	<b>Kommunikation</b>	<b>11</b>
7.1	Kommunikation och rapportering inom projektet	11
<b>8</b>	<b>Uppföljning</b>	<b>12</b>
8.1	Uppföljning	12
8.2	Risker och möjligheter	12
8.3	Projektavslut	12

## 1 Grundläggande information

### 1.1 Bakgrund

På fastigheten Spannremmen 2, benämnd ”Kungsgården” i Kumla kommun, finns i dag verksamheter med såväl kommunal som regional tillhörighet. Vårdcentral och folktandvård har Region Örebro län som huvudman. Befintligt vård- och omsorgsboende, dagvård och tillagningskök med tillhörande restaurang drivs av Kumla kommun.

Fastigheten ägs och förvaltas av Länsgården Fastigheter AB. Vård- och omsorgsboendet Kungsgården var tidigare ett sjukhem (långvård) som byggdes om i början på 1990-talet till ett vård- och omsorgsboende med 68 lägenheter (75 platser). Lägenheterna används för både permanent boende och korttidsvård, en stor del av verksamheten riktar sej till personer med demenssjukdom.

Boendet är inte ändamålsenligt utifrån de krav på säkerhet och funktionalitet som ställs idag. Kumla kommun har av den anledningen sagt upp befintligt hyresavtal för de 68 lägenheterna med tillhörande verksamhetslokaler på vård- och omsorgsboendet. Kommunen planerar nu för ett nytt större boende med 126 lägenheter för att ersätta det befintliga Kungsgården och för att få en nettoökning av antalet platser i kommunen.

Bland annat för att möta ökade behov när antalet invånare ökar i Kumla kommun planerar Region Örebro län för en utveckling/förändring vad gäller närsjukvårdsverksamheten. Regionala och kommunala verksamheter har ett bra samarbete i dag samtidigt som man har ambitionen att det ytterliga ska förbättras genom till exempel nya samarbetsformer.

Vårdcentralens verksamhet finns idag på tre ställen i kommunen, Kungsvägmottagningen, Fylstamottagningen och som en del i Familjens Hus. På Kungsvägmottagningen är fysioterapin lokaliserad i annan huskropp än läkar- och distriktssköterskemottagningen. Länge har det framförts önskemål om att Fylstamottagningen och Kungsvägmottagningens enheter samlokaliseras på en plats, vid Kungsvägen. Lokalerna är dock inte fullt ändamålsenliga varför en om- och tillbyggnad av dessa måste vägas mot en nybyggnation.

### 1.2 Syfte

Avsikten är att Länsgården Fastigheter AB utreder förutsättningarna för en omdisponering av samtliga verksamheter och lokaler genom om-, till- och nybyggnation utifrån verksamheternas behov på fastigheten Spannremmen 2. De nya byggnaderna ska tillgodose framtidens krav på innehåll, utformning och teknik.

Projektplanen syftar till att vägleda vid utformningen av ett nytt vård- och omsorgsboende med tillhörande verksamhetslokaler och en ny- om- eller tillbyggnad av lokaler för vårdcentralens verksamhet dagvård och tillagningskök med tillhörande restaurang. Viss verksamhet kommer sannolikt att bli mindre berörd t.ex Folktandvården. Andra nya verksamheter kan bli aktuella t ex apotek, gemensamma utbildningslokaler, vårdcentralsjour, m.m.

### 1.3 Projektplan

En övergripande projektplan upprättas utifrån intentionerna i avsiktsförklaringen mellan Kumla kommun, Region Örebro län och Länsgården. I den övergripande projektplanen fastställs

projektorganisationen.

Delprojektplaner upprättas för de specifika beställningar som Kumla kommun och Region Örebro län står för.

## 2 Mål

### 2.1 Kund

Kumla kommun är Länsgårdens kund (hyresgäst) gällande vård- och omsorgsboende, dagvård och tillagningskök med tillhörande restaurang/matsal.

Region Örebro Län är Länsgårdens kund (hyresgäst) gällande vårdcentral, äldreomsorgsenhet, fysioterapi och folktandvård.

Länsgårdens uppgift är att leverera en färdig produkt som uppfyller de olika verksamheternas behov.

I detta projekt är Region Örebro län och Kumla kommun beställare och Länsgården projektägare och byggherre.

Ett ombudsavtal ska skrivas mellan Kumla kommun och Länsgården samt ett samverkansavtal mellan Region Örebro län och Länsgården. Dessa avtal reglerar arbetsordning och ansvarsfördelning mellan parterna.

### 2.2 Effektmål

- Samverkan mellan alla verksamheter
- Effektivare personalutnyttjande
- Effektivare lokalutnyttjande
- Utökad antal lägenheter på vård- och omsorgsboende
- Effektivare vårdflöden
- Utveckling av verksamheterna
- Digitalisering och ny teknik
- Mer ändamålsenliga lokaler.

### 2.3 Projekt mål

- Utveckla samarbete och samverkan mellan Region Örebro län och Kumla kommuns verksamheter.
- Samlokalisera vårdcentralens två enheter.
- Nya fräscha lokaler som ska ge bra förutsättningar att bedriva modern hälso- och sjukvård och som upplevs positivt av besökare/patienter.
- Utöka Kumla kommuns antal lägenheter inom vård- och omsorgsboende.
- Nytt vård- och omsorgsboende klart för inflyttning år 2022/2023.
- Skapa en hälsosam och trygg miljö för besökare till de verksamheter som kommer finnas i lokalerna.
- Erbjud en attraktiv fysisk arbetsmiljö.

### 3 Krav och förutsättningar

#### 3.1 Förutsättningar

Det pågående arbetet med detaljplanen avgör utformningen av byggnationen på fastigheten med avseende på layout, placering, antal våningsplan etc.

Hur verksamheten ska bedrivas och byggnaderna utformas styrs förutom av Socialtjänstlagen av Hälso- och sjukvårdslagen, Arbetsmiljölagen, Plan- och Bygglagen, Livsmedelslagen m fl.

Särskild förstudie genomförs av byggnadernas fysiska status. Detta är en del som kommer vägas in om vissa huskroppar ska rivas eller byggas om.

#### 3.2 Avgränsningar

Projektet avser enbart utveckling och byggnation av fastigheten Spannremmen 2, Kumla kommun.

#### 3.3 Miljö

Länsgårdens styrelse har beslutat att alla byggprojekt som Länsgården ansvarar för ska vara miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad silver. Medför miljökraven omfattande ekonomiska kostnadsökningar ska konsekvenserna tydliggöras för beställarna

### 4 Kopplingar till andra projekt och verksamheter

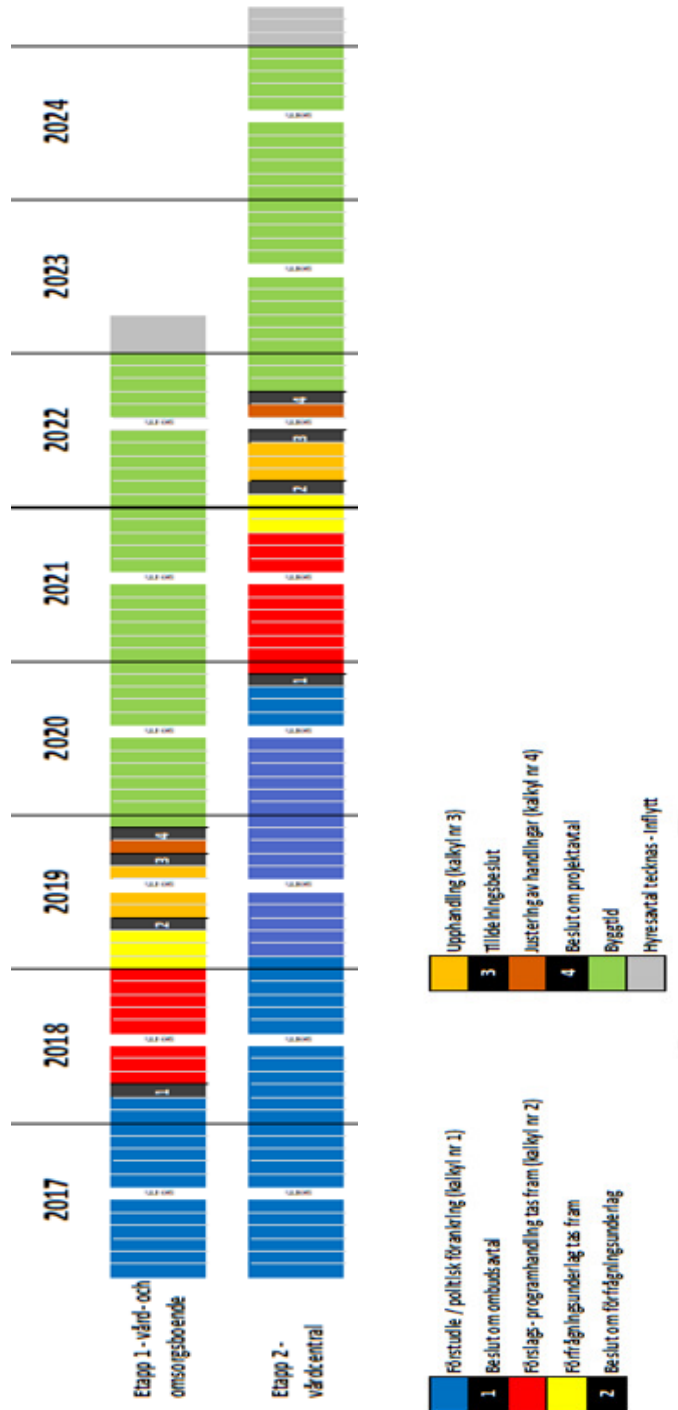
För att verksamheterna (kommun/region) ska ges de bästa förutsättningarna för samverkan är det viktigt att lokalerna utformas och byggnaderna placeras på ett genomtänkt sätt. Placeringen av vård- och omsorgsboendet är beroende av en sammankoppling till vårdcentralen för att rätt förutsättningar ska ges till samverkan.

Byggnationen kommer delas upp i olika etapper för att på ett så bra sätt som möjligt klara evakueringslösningar och olägenheten av att bedriva verksamhet i närheten av en byggarbetsplats.

## 5 Planer

### 5.1 Tid och leveransplan

Nedanstående tidplan utgår ifrån att en ny lokal för vårdcentralverksamhet byggs på annan plats och att det nya vård och omsorgsboendet byggs före en ny lokal för vårdcentralverksamhet för att undgå evakuering av hela nuvarande äldreboendet.



### Plan för beslut

Nedan är en förteckning över preliminära beslutspunkter och en grov tidplan när besluten ska tas.

<i>Beslutspunkt, Etapp 1</i>	<i>Ansvarig</i>	<i>Vem</i>	<i>När</i>
Ombudsavtal	Länsgården och kommunen		2018-05
Beslut om utökad borgensförbindelse	Länsgården och Region Örebro län		2018-06
Förfrågningsunderlag	Kommunen		2019-04
Tilldelningsbeslut	Kommunen		2019-09
Projektavtal	Länsgården och kommunen		2019-11
Upphandlingsbeslut	Kommun		2019-11
Övertagande av kontrakt	Länsgården		2019-11

<i>Beslutspunkt, Etapp 2</i>	<i>Ansvarig</i>	<i>Vem</i>	<i>När</i>
Samverkansavtal	Länsgården och Region Örebro län		2018-06
Förfrågningsunderlag	Region Örebro län		2022-02
Tilldelningsbeslut	Region Örebro län		2022-09
Projektavtal	Länsgården och Region Örebro län		2022-11
Upphandlingsbeslut	Region Örebro län		2022-11
Övertagande av kontrakt	Länsgården		2022-11

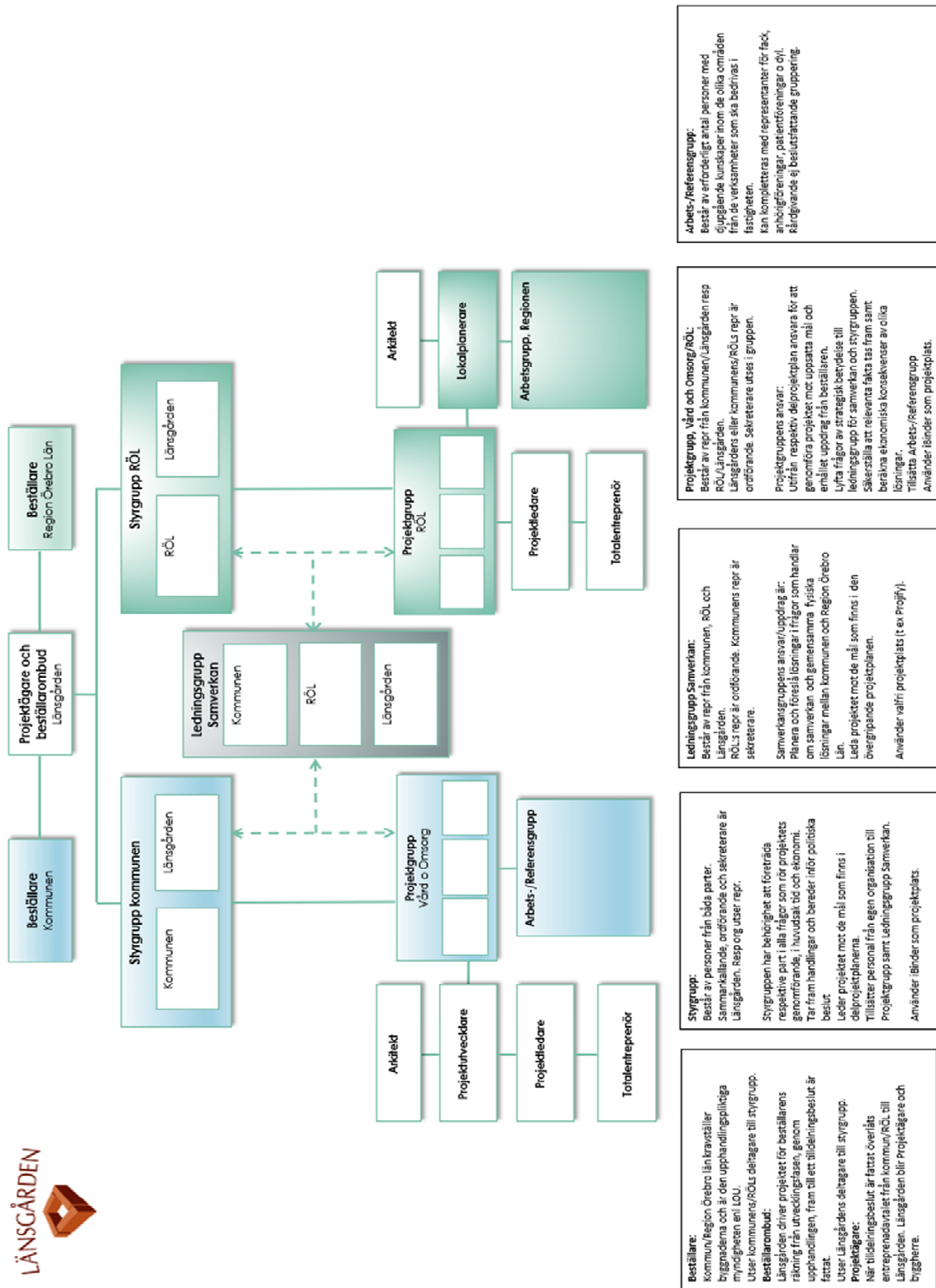
### 5.2 Budget och finansiering

Länsgården Fastigheter AB finansierar projektet och tecknar hyresavtal med Region Örebro Län och Kumla kommun.

Varje huvudman svarar för sina respektive personalkostnader som är involverade i projektet.

Kostnader i övrigt enligt separat ombuds-/samverkansavtal.

## 6 Projektorganisation (ej statisk – kan förändras över tid)





## 6.1 Roller, ansvar och befogenheter

<b>Beställare</b>	<b>Roll, ansvar, mandat</b>
Kumla kommun Region Örebro Län	Beställaren kravställer byggnaden och är den upphandlingspliktiga myndigheten enligt LOU.
<b>Beställarombud</b>	<b>Roll, ansvar, mandat</b>
Länsgården	Driver projektet för beställarens räkning från utvecklingsfasen, genom upphandlingen, fram till ett tilldelningsbeslut är fattat.
<b>Projektägare</b>	<b>Roll, ansvar, mandat</b>
Länsgården	När tilldelningsbeslut är fattat överläts entreprenadavtalet från kommun/RÖL till Länsgården. Länsgården blir Projektägare och byggherre. Projektägaren har mandat att fatta alla beslut rörande byggnadens tekniska egenskaper samt frågor som kan hänföras till drift- och förvaltningsskedet.
<b>Styrgrupp</b>	<b>Roll, ansvar, mandat:</b>
Kumla kommun Region Örebro län Länsgården	Två styrgrupper bildas: -Kumla kommun och Länsgården. -Region Örebro län och Länsgården. Respektive organisation utser representanter till respektive styrgrupp. Länsgården är ordförande. Styrgruppen bereder ärenden som ska beslutas i respektive organisation, Kumla kommun, Region Örebro län och Länsgården. Styrgruppen har behörighet att företräda respektive part i alla frågor som rör projektets genomförande, i huvudsak tid och ekonomi. Tillsätter personal från egen organisation till Projektgrupp samt Ledningsgrupp Samverkan.
<b>Ledningsgrupp samverkan</b>	<b>Roll, ansvar, mandat:</b>
Kumla kommun Region Örebro län Länsgården	Ledningsgruppen består av repr från Länsgården, Kumla kommun och Region Örebro län. RÖL:s representant är ordförande i gruppen och Kumla kommun ansvarar för sekreterarskapet.  Ledningsgruppens ansvar/uppdrag är: -Att planera och föreslå lösningar i frågor som handlar om samverkan och gemensamma fysiska lösningar mellan Kumla kommun och Region Örebro Län enligt avsiktsförklaringen. -Att leda projektet mot de mål som finns i den övergripande projektplanen. -Att ansvara för att projektet kommuniceras så att berörda känner sig delaktiga och informerade. -Att stödja projektgruppernas arbete.
<b>Projektgrupp, VoO</b>	<b>Roll, ansvar, mandat:</b>
Kumla kommun Länsgården	Projektgruppen består av repr från Kumla kommun och Länsgården. Kumla kommun är ordförande i gruppen och Länsgården ansvarar för sekreterarskapet. Länsgården utser projektledare. Projektgruppens ansvar: -Utifrån respektive delprojektplan ansvara för att genomföra projektet mot uppsatta mål och erhållit uppdrag från sin huvudman. -Lyfta frågor av strategisk betydelse till ledningsgrupp för samverkan och styrgruppen. -Säkerställa att relevanta fakta tas fram samt beräkna ekonomiska konsekvenser av olika lösningar.
<b>Projektgrupp, RÖL</b>	<b>Roll, ansvar, mandat:</b>
Region Örebro län Länsgården	Projektgruppen består av repr från Region Örebro län och Länsgården. Länsgården är ordförande och sekreterare i gruppen. Länsgården utser projektledare. Projektgruppens ansvar: Utifrån respektive delprojektplan ansvara för att genomföra projektet mot uppsatta mål och erhållit uppdrag från beställaren. Lyfta frågor av strategisk betydelse till ledningsgrupp för samverkan och styrgruppen. Säkerställa att relevanta fakta tas fram samt beräkna ekonomiska konsekvenser av olika lösningar.

Interna arbetsgrupper	Roll, ansvar, mandat:
Region Örebro län Kumla kommun	Region Örebro län respektive Kumla kommun tillsätter egna interna arbetsgrupper utifrån behov.  Representanter för verksamheter som berörs av projektet eller innehar viktiga kunskaper för projektet. Kan kompletteras med representanter för fackliga organisationer och anhörig- och patientföreningar. Arbetsgruppernas uppdrag: Bereda och utreda frågor som berör egna verksamheten inom projektet. Rapporterar till respektive projektgrupp. Ska fungera som bollplank och eventuell testgrupp för projektgruppen. Rådgivande gruppering för beslut i projektgrupp.

## 6.2 Externa kontakter

Externa kontakter hanteras enligt upprättad kommunikationsplan.

## 6.3 Beslutsprocess och ändringshantering

Strategiska frågor och frågor som rör samverkan och båda beställarna ska beredas och beslutas i ledningsgruppen för samverkan. Är det frågor där företrädare i ledningsgruppen inte har mandat att fatta beslut ska frågan lyftas till styrgruppen och finns det inte beslutsmandat i styrgruppen lyfts frågan till politiken (politiska organ).

Den övergripande projektplanen ska antas av beställarna och projektägaren.

Ledningsgruppen har rätt att göra justeringar i projektplanen förutsatt att det inte medför ekonomiska konsekvenser.

Länsgården och Kumla kommun respektive RÖL avtalar om hur utvecklings- och planeringskostnader ska fördelas om projektet inte genomförs.

Respektive part svarar själva för sina projektledarkostnader samt sina deltagares medverkan i projektets olika grupperingar.

Delprojektplanerna upprättas av respektive beställare tillsammans med Länsgården. Respektive styrgrupp fastställer delprojektplanerna efter det att ledningsgrupp för samverkan säkerställt att det i delprojektplanerna främjas ett samverkansperspektiv.

# 7 Kommunikation

## 7.1 Kommunikation och rapportering inom projektet

Ledningsgruppen för samverkan har ansvar för att en kommunikationsplan upprättas för projektet. Kommunikatörer från Kumla kommun och Region Örebro län knyts till projektet. I kommunikationsplanen ska det framgå hur man kommunicerar externt och internt. I planen framgår också vilka olika grupper som ska få riktad information och hur övrig information ska spridas.

För handlingar och dokument som hanteras av Styr-, Lednings/samverkans- och Projektgrupperna används projektplatsen iBinder (Pärmen).

## 8 Uppföljning

### 8.1 Uppföljning

Ledningsgruppen för samverkan har uppdrag att ansvara för att projektet följs upp utifrån de mål som finns i projektplanen samt andra resultatmått som uppdragsgivarna framfört ska uppnås i projektet.

Styrgrupperna har ansvar för att uppdragen i delprojektplanen följs upp och utvärderas.

Operativt har grupperna uppdrag att inledningsvis i projektet ta fram en plan för hur projektets olika mål ska uppnås och mätas.

Granskningar/Bedömningar (exempel)	Ansvarig	Slutdatum
Projektgranskning	Styrgrupp/Ledningsgrupp/projektledare. Kan genomföras av en extern part.	
Dokumentgranskning (Granskning av specifika dokument, t.ex. risklistan eller projektplanen.)	Styrgrupp/Ledningsgrupp/projektgrupp/projektledare.	
Produktgranskning/ Leveransgranskning	Länsgården/projektgrupp/projektledare med hjälp av eventuell referensgrupp	
Kontraktgranskning	Länsgården/projektledare med hjälp av jurister, upphandlare m.fl.	

### 8.2 Risker och möjligheter

Ledningsgruppen har ansvar för att det inledningsvis i projektet genomförs en swotanalys som blir underlag för riskanalys. Riskanalysen ska minst två gånger per år finnas med på styrgruppens/ledningsgruppens agenda.

### 8.3 Projektavslut

Innan projektavslut ska styrgrupp/ledningsgruppen ansvara för att en avslutningsrapport tas fram som redovisar resultat och måluppfyllelse samt vilka åtgärder/aktiviteter som eventuellt måste fortgå/ eller startas upp efter projektets avslutning. Avslutningsrapporten ska redovisas för uppdragsgivarna/beställarna och projektägaren.