



Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
Västra Nylands välfärdsområde

Projektplan
luvn.fi

Mun- och tandvårdstjänster i Södra Esbo

Utvidgning av mun-och tandvårdsenheten i Ängskulla

Hysesprojekt: Ängsporten 4, 02200 Esbo.

Godkänd: Välfärdsområdesstyrelsen 16.9.2024 § 135

Innehåll

1	Projektets basuppgifter	1
2	Behovsbeskrivning	1
2.1	Strategiska motiveringar.....	1
2.2	Verksamhetsrelaterade motiveringar	1
2.3	Regional granskning	2
3	Kartläggning av objekt och beskrivning av objektet	3
3.1	Kartläggning av objekt	3
3.2	Beskrivning av objektet	4
4	Projektets omfattning, kvalitet och miljömål	5
4.1	Beskrivning av verksamheten	5
4.2	Projektets omfattning	5
4.3	Kvalitetsnivå	5
4.4	Projektets miljömål	6
4.4.1	Minimering av miljöbelastningen	6
4.4.2	Tillgänglighet med kollektivtrafik	6
4.4.3	LEED-certifikat.....	6
5	Lokalprojektets konsekvenser	7
5.1	Konsekvenser för servicenätet	7
5.2	Hyreskostnader	7
5.3	Totalekonomisk granskning av projektet	8
6	Projektets tidtabell	9
7	Finansieringsplan	9

1 Projektets basuppgifter

Adress: Ängsporten 4, 0220 Esbo.

Omfattning: 874 m² lägenhetsyta och 23 mottagningsrum

Ägande och uthyrning av fastigheten:

Specialplaceringsfond eQ Samhällsfastigheter.

Utvecklare och konkurrensutsättare av byggenreprenaden:

HGR Property Partners Oy

Utrymmena i byggnaden i stadsdelen Ängskulla i Esbo stad, adress Ängsporten 4, renoveras grundligt för mun- och tandvårdens bruk i enlighet med lokalprogrammet som utarbetats av Västra Nylands välfärdsområde. Västra Nylands välfärdsområde hyr lokalerna och gårdsområdet med ett tidsbundet hyresavtal på 15 år. Projektplanen innehåller i sin helhet 874 m² lägenhetsyta och 23 mottagningsrum. Dessa lokaler är en utvidgning av det första skedet av enheten för mun- och tandvård i Ängsporten som redan håller på att byggas och som tas i bruk i början av 2025.

2 Behovsbeskrivning

2.1 Strategiska motiveringar

I enlighet med de strategiska riktlinjerna för utvecklingen av servicenätverket i servicestrategin som välfärdsområdesfullmäktige beslutat om 11.6.2024 § 36 kan mun- och tandvårdstjänster samlas till större enheter. Dessutom kan man vid närhälsostationerna inom hälsostationsverksamheten och vid andra verksamhetsställen i området erbjuda till exempel skolelever munhälsokontroller.

2.2 Verksamhetsrelaterade motiveringar

Före 2020 fanns det sammanlagt 45 behandlingsrum för basvård i Esbo.

Kvisbacka mun- och tandvårdsenhet stängdes 2017. Vid Esbovikens hälsostation inträffade en vattenskada våren 2020, som ledde till en

grundlig renovering som inleddes 2022. Vid enheten för mun- och tandvård på Mattsgatan byggdes tillfälliga lokaler och deras verksamhet upphör när renoveringen av Esbovikens hälsostation blir klar 2025. År 2023 överfördes specialvården i huvudstadsregionen till välfärdsområdets egen verksamhet och utvidgades till att gälla hela välfärdsområdet. Hagalunds mun- och tandvårdsenhet togs i bruk för verksamheten i fråga.

Till följd av ändringarna har antalet behandlingsrum minskat till 19 behandlingsrum.

Mun- och tandvårdsenheten i Ängskulla inleder sin verksamhet 2025. Enheten kommer att ha 22 behandlingsrum för basvård.

Med beaktande av lokaländringarna och servicebehovet 2025 saknas 14 mottagningsrum i Södra Esbo 2026. Och med beaktande av befolkningstillväxten saknas 21 mottagningsrum 2030. Om servicesedeln och köpta tjänster slopas saknas 22 mottagningsrum 2026. Och med beaktande av befolkningstillväxten saknas 29 mottagningsrum 2030.

Enligt välfärdsområdesfullmäktiges beslut 12.12.2023 § 70 är målet för servicelinjen för mun- och tandvård att minska användningen av köpta tjänster och servicesedlar. För att trygga servicen behövs tillräckligt med lokaler för den egna verksamheten.

En större enhet och fungerande lokaler gör det möjligt att ta i bruk nya verksamhetssätt, effektivisera instrumentvården samt spara på städ- och bevakningskostnaderna.

2.3 Regional granskning

Förändringarna i befolkningsstrukturen (ökningen av andelen äldre personer och personer med ett främmande språk som modersmål) påverkar servicebehovet inom mun- och tandvården.

Befolkningsmängden förutspås fortsätta öka i Esboregionen i åldersgrupperna barn, personer i arbetsför ålder och äldre personer.

Antalet personer över 65 år ökar med uppskattningsvis 10 000 invånare i Esboområdet före 2030. När man åldras ökar antalet grundsjukdomar, vilket ökar tandvårdsbesökens svårighetsgrad. Dålig munhälsa är också en riskfaktor för många grundsjukdomar. Dessutom förutspås antalet invånare med ett främmande språk som modersmål öka med över 30 000 från 2023 till 2030.

I Esbo var den största åldersgruppen vuxna som använde mun- och tandvårdstjänster 2023 35-åringar, men kundernas medianålder var redan 52 år. Många av de äldre övergår efter arbetslivet från den privata sektorn till den offentliga sektorns tjänster.

3 Kartläggning av objekt och beskrivning av objektet

3.1 Kartläggning av objekt

I enlighet med de strategiska riktlinjerna för utvecklingen av servicenätverket i servicestrategin som välfärdsområdesfullmäktige beslutat om 11.6.2024 § 36 kan mun- och tandvårdstjänster samlas till större enheter. För genomförandet av projektet granskades möjligheterna att utvidga de nuvarande mun- och tandvårdsenheterna. Med tanke på utvidgningen var alternativen att utvidga mun- och tandvårdsenhet i Stensvik till de lokaler som frigörs i Stensvik hälsostation när den öppna sjukvården flyttar till Esbovikens hälsostation, eller att utvidga mun- och tandvårdsenheten i Ängskulla.

Genomförandet av ändringsarbetena vid mun- och tandvårdsenheten i Stensvik skulle kräva tillfälliga lokaler för tandreglering eller att lokalerna för basvård tillfälligt flyttas till tandregleringsverksamheten. Utvidgningen skulle inte göra det inte möjligt att flytta andra enheter till Stensviken.

Utvidgningen av mun- och tandvårdsenheten i Ängskulla skulle genomföras om den nuvarande verksamheten skulle fortsätta som normalt. Funktionellt sett är lokalanvändningen vid enhet i Ängsporten effektivare. Enheten kan ta i bruk ett våtsugsystem. Det är möjligt att

koncentrera verksamhetsställena i Nöykis och Stensvik till Ängsporten och bilda en verksamhetsmässigt större enhet.

En större enhet och fungerande lokaler gör det möjligt att ta i bruk nya verksamhets sätt, effektivisera instrumentvården samt spara på städ- och bevakningskostnaderna.

Utöver de ovan beskrivna objekten kartlades och jämfördes även andra objekt i närområdet. Som helhetsbedömning var utvidgningen av mun- och tandvården i Ängskulla det lämpligaste alternativet.

3.2 Beskrivning av objektet

Fastigheten ligger vid goda trafikförbindelser i Ängskulla i Esbo nära Västerleden, Ängskulla metrostation och Ring II.

Byggnaderna i fastigheten består av ett kontorshus från 1972 och ett kontorshus i fem våningar från 2006. Kontorshuset från 1970-talet renoverades 2006 och vidare 2023. Som nybyggnad har man byggt en hög huvudentréhall i två våningar. De mellanbyggnader, innergårdar och parkeringsplatser som omger byggnaderna på tomten har också renoverats. Den del som byggdes på 1970-talet är ritad av arkitekten Aarne Ervi.

I lokalerna i byggnaden som renoverades 2023 finns Västra Nylands välfärdsområdes familjecenter och centralarkiv. Andra aktörer i byggnaden är bland annat en restaurang och en dansskola.

Utrymmena i mun- och tandvårdens utvidgade del (23 mottagningsrum) finns på samma våning som den första delen av mun- och tandvårdens lokaler som redan byggs (22 mottagningsrum). I dimensioneringen och planeringen av personalutrymmena i de lokaler i det första skedet som redan är under byggnad har man beaktat de behov som en eventuell utvidgning medför. I samma byggnad finns Ängskulla familjecenter som togs i bruk hösten 2023.

4 Projektets omfattning, kvalitet och miljömål

4.1 Beskrivning av verksamheten

I byggnaden som ska genomgå grundlig renovering byggs utrymmen för mun- och tandvårdens bruk, sammanlagt 874 m², inklusive 23 mottagningsrum samt kontors- och personalutrymmen. Mun- och tandhälsovården är öppen vardagar kl. 8.00–15.00. När utvidgningsdelen är klar kommer det att finnas totalt cirka 100 anställda inom mun- och tandvården i Ängsporten.

Lokalerna planeras och dimensioneras enligt de principer som fastställts i byggsättsbeskrivningen och rumskorten och de möjliggör ett effektivt genomförande av mun- och tandvårdsverksamheten.

4.2 Projektets omfattning

Hyresområdet omfattar lägenheter i Ängsporten 4 med en yta på 874 m².

Hyresgästen har rätt att använda byggnadens gemensamma entréhallar och gårdsområden på det sätt som fastställs i hyresavtalet och dess bilagor.

I fråga om parkeringen har hyresvärden rätt att även hyra ut anvisade platser på parkeringsområdet, dock så att hyresgästens rimliga parkeringsbehov beaktas vid fastställandet av parkeringsrättigheterna.

Hyresgästen kan parkera på alla lediga parkeringsplatser som inte har anvisats för gästparkering eller som är utmärkta för ensamrättsligt bruk av någon aktör.

4.3 Kvalitetsnivå

I lokalerna utförs en fullständig grundlig renovering och när lokalerna är färdiga motsvarar de nya. I samband med renoveringen förnyas hustekniken i lokalerna på ett övergripande sätt.

- Mottagningsrum när det gäller elsystem i klass G1
- Inomhusluftsklass S2 i tandläkarutrymmen (bra inomhusklimat)

- Materialens utsläppsklass M1
- Separat kylning i mottagningsrummen.
- Byggnadens automationssystem moderniseras jämte förhållandesensorer.
- Låsningen genomförs med ett modernt passerkontrollsystem (besök med passerkort)

För personalen ordnas trivsamma paus- och bakgrundsutrymmen som garanterar en smidig vardag och säkerställer arbetstagarnas arbetshälsa.

Fastighetsägaren ansöker om miljöcertifikat LEED (Gold) samt Well-certifikat (Gold) för objektet. Jordvärme och solpaneler har installerats i objektet.

4.4 Projektets miljömål

4.4.1 Minimering av miljöbelastningen

Hållbar utveckling utgör grunden för förnyelsen av fastigheten i Ängsporten. Mun- och tandvårdsenheten genomförs vid konversionsobjektet. Vid konversionsobjektet utnyttjas befintliga konstruktioner, varmed behovet av nytt byggnadsmaterial minskar och den miljöbelastning som byggandet orsakar minimeras. Återanvändning av en gammal byggnad och fastighetens utveckling enligt högklassiga miljöstandarder är ansvarshandlingar som garanterar projektets hållbarhet.

4.4.2 Tillgänglighet med kollektivtrafik

Byggnaden ligger vid mycket bra kollektivtrafikförbindelser nära metrostationen i Ängskulla, vilket uppmuntrar anställda och kunder att använda miljövänliga färdssätt.

4.4.3 LEED-certifikat

LEED-certifikat ansöks för objektet, vilket styr till miljövänligt byggande och verksamhet. Certifikatets krav främjar energieffektivitet, minimering

av vattenförbrukningen, förbättring av inomhusluftens kvalitet samt användning av miljösvariga material.

5 Lokalprojektets konsekvenser

5.1 Konsekvenser för servicenätet

Tandregleringen i Stensvik och verksamheten vid Nöykis tandklinik flyttas till mun- och tandvårdsenheten i Ängskulla. Mun- och tandvårdsenheterna i Stensvik och Nöykis stängs. Nettoeffekten av utvidgningen av mun- och tandvårdsenheten i Ängskulla jämfört med situationen 2025 är 12 nya mottagningsrum.

5.2 Hyreskostnader

Västra Nylands välfärdsområde hyr lokalerna för mun- och tandvårdens bruk med ett tidsbundet hyresavtal på 15 år.

Västra Nylands välfärdsområde betalar hyresvärden totalhyra som består av kapitalhyra och underhållshyra som betalas enligt utfallet. Hyresvärden ansvarar för att ordna fastighetens skötsel- och underhållstjänster.

Den sammanlagda kapital- och underhållshyran för lokalen som hyrs ut är 314 235,6 euro per år. Till hyran läggs den mervärdesskatt till som är gällande vid tidpunkten.

Kapitalhyrans belopp binds till levnadskostnadsindex. Hyran justeras första gången när hyresperioden börjar och därefter alltid ett år efter föregående justeringstidpunkt.

Skyldigheten att betala hyra börjar när lokalerna har överlåtits till hyresgästen.

Hyresvärden genomför de ändringsarbeten som fastställts i avtalet på egen bekostnad.

Sammandrag av hyreskostnaderna för den utvidgade delen (utan mervärdesskatt).

Kostnadspost	Varje månad (EUR)	Årligen (EUR)
Kapitalhyra	22 078,50	264 942,00
Uppvärmningsvederlag	629,28	7 551,36
Underhållshyra	3 478,52	41 742,24
Totalt	26 186,30	314 235,60

Fastighetsägaren ansvarar för underhållet av fastigheten och sköter om grundliga reparationer, uppvärmnings-, kyl- och avloppssystem samt säkerhets- och larmsystem. Kostnaderna allokeras till den månatliga underhållshyran. Hyresgästen ansvarar för de skador som användarna orsakar i lokalerna.

Fastighetsägaren och Västra Nylands välfärdsområde ansvarar för underhållet av byggnaden enligt ansvarsfördelningstabellen.

5.3 Totalekonomisk granskning av projektet

Genomförandet av projektet påverkar hyres-, personal- och andra kostnader samt verksamhetsintäkter. I och med projektet stiger hyreskostnaderna med 156 tEUR/år. Antagandet är att personalen vid enheterna för mun- och tandvård i Nöykis och Stensvik flyttar till Ängskulla och att intäkterna och kostnaderna för den verksamhet som överförs förblir oförändrade med undantag av hyreskostnaderna. Ökningen av verksamhetsintäkterna från behandlingsrummen som ökar från den nuvarande nivån i Ängskulla uppskattas till ca 0,6 mEUR, personalkostnaderna till ca 1,7 mEUR, köpen av tjänster till ca 0,8 mEUR, materialkostnaderna till ca 0,8 mEUR och de övriga kostnaderna till ca 0,2 mEUR per år.

Projektet gör det möjligt att minska användningen av köpta tjänster och servicesedlar. Besök inom den egna serviceproduktionen är i genomsnitt 29 EUR/besök förmånligare än besök med servicesedlar och köpta tjänster. Om besöken med servicesedlar och köpta tjänster överförs till den egna produktionen, skulle besparingar uppstå till ett belopp på cirka 611 tEUR (Besök med servicesedlar i Esbo 2023: 21 055 x 29 EUR). Om

användningen av köpta tjänster och servicesedelverksamheten minskar är det möjligt att i och med projektet uppnå positiva kostnadseffekter. Då är de totalekonomiska konsekvenserna 29 EUR/kundbesök förmånligare.

6 Projektets tidtabell

Projektets preliminära planerings- och genomförandetidtabell är följande:

- Allmän planering och genomförandeplanering: Q3/2024 – Q1/2025
- Byggande: Q1/2025 – Q4/2025
- Ibruktagande och inledande av hyresperioden: Hyresperioden inleds senast 1.1.2026 och tas i bruk Q1/2026.
- Hyresperiod: 15 år

7 Finansieringsplan

Projektet är ett lokalprojekt enligt den investeringsplan som välfärdsområdesfullmäktige godkände 27.9.2022 § 55 2023–2026 och 2024–2027. Projektets kostnader beaktas årligen i budgeten från och med att objektet tas i bruk 2026.