Hyresavtal för mottagningar för barn- och ungdomspsykiatri (BUP) vid Arenavägen 33, Globenområdet

Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås att fem-årigt hyresavtal tecknas för ny lokal på ca 1 591 kvadratmeter (kvm) vid Arenavägen 33, plan 8 och 9, Globenområdet, i Stockholm. Lokalen ska användas för mottagningar inom BUP Stockholm.

På samma adress har förvaltningen i dag två andra mottagningar för psykiatrisk öppenvård; BUP Stockholm på plan 6, och Psykiatri Södra Stockholm på plan 7.

Föreslagen lokal ersätter dels befintlig BUP-mottagning på ca 785 kvm vid Skulptörvägen 8, Gullmarsplan. Lokalen ska även användas som mottagning för det utökade uppdrag BUP Stockholm fått av hälso- och sjukvårdsnämnden (HSN) avseende utredning, bedömning och behandling av adhd.

Grundhyra för lokalen är 3 000 kr per kvm och år. Till det kommer tillägg för värme, vatten, ventilation och avfall på totalt cirka 243 kr per kvm och år, samt fastighetsskatt på 114 kr per kvm och år.

Total hyreskostnad blir därmed cirka 3 357 kr per kvm och år, motsvarande cirka 5,3 mkr per år.

Bakgrund

Vid Skulptörvägen 8, Gullmarsplan, har förvaltningen en mottagning för barn- och ungdomspsykiatri på cirka 785 kvm. Fastighetsägaren har sagt upp hyresavtalet för villkorsändring, och begärt kraftigt höjd hyra samt ovanligt lång bindningstid.

Förvaltningen anser att begärda avtalsvillkor inte är godtagbara, och att fortsatt förhandling inte är meningsfull. Förvaltningen har därför avslutat avtalet.
Mot den bakgrunden har förvaltningen sökt ny lämplig lokal för mottagningen vid Skulptörvägen 8. Vidare ska ny lokal delvis lösa det lokalbehov som uppkommit i och med att BUP Stockholm fått utökat uppdrag avseende utredning, bedömning och behandling av adhd.

Vid Arenavägen 33, Globenområdet, har förvaltningen två mottagningar för psykiatrisk öppenvård; BUP Stockholm på plan 6, och Psykiatri Södra Stockholm på plan 7. Lokalerna har bra kommunikationsläge, och är uppskattade av patienter och personal.

På samma adress, men på plan 8 och 9 har möjlighet uppstått att hyra en lokal på cirka 1 591 kvm. Lokalen har lämplig utformning för öppenvårds-mottagningar, och är i bra skick. Engångskostnad vid förhyrning begränsas till kostnader för lås, larm, IT-nät och gardiner, samt flyttkostnad.

Lokalen tillgodoser behovet för nuvarande mottagning vid Skulptörvägen, samt en del av lokalbehov för nya patienter som tillförs BUP Stockholm avseende adhd. När det gäller lösning av återstående lokalbehov till följd av utökat uppdrag, återkommer förvaltningen i annat ärende.

Ekonomi
Hyreskostnad för nuvarande lokal vid Skulptörvägen 8 är 1 716 kr per kvm och år (1,3 mkr per år). I det fall förvaltningen gått med på fastighets-ägarens krav på ny hyresnivå, hade kostnaden uppgått till cirka 3 000 kr per kvm och år (cirka 2,4 mkr per år).

Lokalen vid Skulptörvägen är i relativt dåligt skick, och har betydande brister i fysisk tillgänglighet.

Hyreskostnad för föreslagen lokal vid Arenavägen 33, är 3 000 kr per kvm och år i grundhyra. Till det kommer kostnader för värme, ventilation, vatten och avfall på cirka 243 kr per kvm och år, samt fastighetsskatt på 114 kr per kvm och år.

Anpassningskostnad för lokalen uppgår till cirka 2 mkr för lås, larm, IT-nät och gardiner. Till det kommer flyttkostnad på cirka 0,1 mkr.

Förslaget innebär ökad lokalkostnad med cirka 3 mkr per år jämfört med i dag, samt att inhyrd lokalyta ökar med cirka 806 kvm.

Den högre kostnaden finansieras dels med intäkter från den mottagning som flyttas från Skulptörvägen, och dels med intäkter från utökat uppdrag. Kostnaden ryms inom verksamhetens ekonomiska ram. Förslagets totala hyreskostnad (grundhyra plus kostnader för värme, ventilation, vatten, avfall och fastighetsskatt) under avtalsperioden uppgår till cirka 26,7 mkr, plus sedvanlig uppräkning enligt konsumentprisindex.

Förvaltningens motivering till förslaget
Förvaltningen bedömer att föreliggande förslag har tre fördelar:

En mindre bra lokal ersätts med en mycket bra lokal till en merkostnad av cirka 360 kr per kvm och år.

Behovet av ny lokal för BUP Stockholms utökade uppdrag får en bra dellösning. Som tidigare nämnts kvarstår ett större problem att inrymma de totalt 3 500 – 6 000 nya patienter som överförs till BUP Stockholm.

Förvaltningen kan samla tre mottagningar för psykiatrisk öppenvård på en och samma adress, med betydande samordningsfördelar.

Sammantaget bedömer förvaltningen att föreslagen hyresnivå är godtagbar med hänsyn till läge och standard. Höjd hyreskostnad enligt förslaget kommer att rymmas inom budgetramen för BUP Stockholm.

Miljö
Förslaget innebär inga negativa miljökonsekvenser jämfört med i dag.

Förslag till beslut
Nämnden för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att godkänna att hyresavtal tecknas med Klövern Stadion AB avseende förhyrning av cirka 1 591 kvm lokaler vid Arenavägen 33, plan 8 och 9, Stockholm, till en grundhyra om 3000 kr per kvm och år för tiden 2021-12-16-2026-12-31, samt

att uppdra åt sjukvårdsdirektören att teckna hyresavtalet.

Mikael Ohrling
Sjukvårdsdirektör

Anna Stenseth
Närsjukvårdschef psykiatri