Nytt hyresavtal för Psykiatri Södra Stockholm, Ytterö

Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås ett nytt hyresavtal för Psykiatri Södra Stockholm, Ytterö, inom Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) på grund av minskad lokalyta i redan befintliga lokaler.
Hyresavtalet föreslås att gälla i tre år fr om 2025-12-01 t om 2028-11-30 med minskad yta och höjd grundhyra per kvm. Ny uppmätt lokalyta är ca 3 450 kvm.

Beslutsunderlag/bakgrund

Vid Nykroppagatan 35, Ytterö förhyr förvaltningen en vårdlokal om ca 3 780 kvm av hyresvärden Locum AB. Förvaltningen har under många år hyrt aktuella lokaler vid Ytterö och nuvarande hyresavtal gäller t om 2025-11-30. I lokalen bedrivs psykiatrisk heldygnsvård.

Locum AB sade upp lokalen för nya villkor 2024-05-03. Som nya villkor angavs en högre grundhyra samt ändring av yta efter att en ny uppmätning av lokalen gjorts från ca 3 780 kvm till ca 4 410 kvm.
Psykiatri Södra Stockholm upprättade en motuppsägning med begäran om minskad lokalyta till ca 3 450 kvm utifrån den senaste uppmätningen vilket godkändes av hyresvärden.

Total hyreskostnad under föreslagen treårsperiod är ca 28,5 miljoner kronor. Därutöver tillkommer årliga uppräkningar enligt hyresavtalets indexklausul, vilket följer konsumentprisindex.

Föreslaget hyresavtal är tre år med nio månaders uppsägningstid i annat fall är avtalet förlängt med tre år för varje gång.

Förvaltningens motivering till förslaget

Föreslagna lokaler vid Ytterö bedöms uppfylla förvaltningens krav på ändamålsenliga och ekonomiskt godtagbara lokaler med goda allmänna kommunikationer.

Förvaltningen ser positivt på att teckna nytt hyresavtal i redan befintliga lokaler med minskad yta. Utöver fördelarna för patienter bedömer förvaltningen att förslaget gynnar både patienter och medarbetare i och med att lokalen blir mindre utspridd. Förvaltningen ser kommande förbättringsmöjligheter för både patienter och medarbetare med förslagen ändring då det kommer erbjudas mer funktionella vårdmiljöer.

Förvaltningen bedömer att föreslagen ändring är bättre anpassad till Psykiatri Södra Stockholms lokalbehov samt ger en lägre total hyreskostnad än om verksamheten sitter kvar på samma yta och förlänger befintligt avtal.

Vidare innebär tecknandet av det nya avtalet att verksamheten kan fortlöpa som tidigare utan några ändringar som påverkar patienter negativt. Verksamheten behöver inte flytta till annan byggnad eller fastighet vilket innebär att varken en flytt eller kostsam förändring kommer behöva ske.

Av verksamhetsmässiga- och ekonomiska skäl förordas därför föreslaget avtal för Psykiatri Södra Stockholm, Ytterö. Hyresavtalet bedöms vara godtagbart för Stockholms läns sjukvårdsområde.

Konsekvenser för patienter och medarbetare
Beslutet innebär positiva effekter för patienter/medarbetare genom bättre arbetsmiljö samt bättre vård för patienter.

Verksamheten samlokaliserade patienter tillfälligt under sommarperioden för att lösa bemanning av personal. Utvärderingen av den tillfälliga ändringen gjordes och medarbetarna önskade att fortsätta samlokalisera patienterna på minskad lokalyta. Medarbetarna upplevde en lugnare och tryggare miljö för både patienter och medarbetare.

Med en minskad yta blir medarbetare mindre utsprida, detta bidrar till en bättre översikt över patienter och leder till ett bättre samarbete. Föreslagen ändring innebär även bättre möjlighet till ändamålsenliga scheman för samtliga medarbetare samt mer ändamålsenlig lokal för att vårda patienter.

Risk och konsekvensanalys är gjord 2024-09-20. Förslaget är är slutbehandlad i samverkan 2024-10-02.

Ekonomiska konsekvenser
Förslaget medför en kostnad på ca 28,5 miljoner kronor för hela avtalstiden.

Ny hyra blir ca 2 754 kr per kvm och år (inklusive driftkostnader). Lokalen är fri från fastighetsskatt.
Nuvarande hyra är ca 2 406 kr per kvm och år (inklusive driftkostnader). Skillnaden på hyran beror på höjd grundhyra och ändrad yta.

Föreslagen ändring innebär en ökad grundhyra om ca 400 000 kr.

Förvaltningen bedömer att föreslagen hyra är godtagbar.

Konsekvenser för jämlik och jämställd vård
Beslutet innebär förbättrade förutsättningar för en mer jämlik vård mellan alla avdelningar på Psykiatrin Södra Stockholm, heldygnsvård.

Miljökonsekvenser

Beslutet innebär oförändrade konsekvenser för miljön.

Administrativa konsekvenser
Beslutet förväntas inte ge några administrativa konsekvenser.

Förslag till beslut
Nämnden för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att godkänna föreslaget hyresavtal med Locum AB avseende förhyrning av totalt ca 3 450 kvm vårdlokal vid Nykroppagatan 35, Ytterö, till en hyra om ca 2 754 kr per kvm och år för tiden 2025-12-01 – 2028-11-30, med total hyreskostnad under perioden av ca 28,5 miljoner kronor, samt

att uppdra åt närsjukvårdsdirektören att teckna hyresavtalet.

Maria Ohlson Andersson
Närsjukvårdsdirektör

Anna Stenseth
Verksamhetsområdeschef
psykiatri och habilitering