Fastighets- och servicenämnden
Katarina Norberg

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2019-10-07

Dnr FSN 2019-0246

Fastighets- och
servicenämnden

Utredningsbeslut avseende Rosenlunds sjukhus byggnad 09, vertikalt stambyte

Ärendebeskrivning
Ärendet avser utredningsbeslut avseende Rosenlunds sjukhus byggnad 09, vertikalt stambyte.

Beslutsunderlag
Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Utredningsbeslut fattat i Locum ABs styrelse 2019-10-23
Behovsanalys daterad 2019-09-16
Investeringskalkyl daterad 2019-09-17
Resultatanalys daterad 2019-09-17

Förslag till beslut
Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut.

1. Utredningsbeslut avseende investeringsobjektet Rosenlunds sjukhus, by 09, vertikalt stambyte avseende utredningsfasen till en investeringsutgift om högst 1 500 000 kronor, inom ram för investeringsplan 2020-2029 för Landstingsfastigheter Stockholm.

Förvaltningens förslag och motivering
Sammanfattning
Byggnad 09 vid Rosenlunds sjukhus invigdes 1973. Byggnaden är på ca 41 000 m2 BTA och innehåller olika typer av öppenvård.

För att säkerställa att verksamheten kan bedrivas störningsfritt behöver utredningsfasen startas och ett utredningsarbete inledas kring att ta fram alternativ på utförande av vertikalt stambyte i Rosenlunds sjukhus byggnad 09. Detta utredningsarbete kommer att pågå under några månader och uppgå till högst 1 500 000 kronor, vilket motsvarar detta beslut.

Bakgrund
Rosenlunds sjukhus ligger på Södermalm i Stockholm, nära Södersjukhuset. De äldsta delarna av sjukhuset byggdes i slutet av 1800-talet och den senast byggda huskroppen, byggnad 09, invigdes 1973. Sjukhuset består av tre

byggnader på totalt ca 56 000 m² BTA varav By 09 är på ca 41 000 m². Rosenlunds byggnad 09 är ett närsjukhus som innehåller öppenvård såsom t.ex. en ny njurmedicinsk avdelning för Karolinska Universitetssjukhuset, närakut, vårdcentraler, mödravårdscentral och öppenvård för psykiatri och beroendevård.

Avloppsstammarna i by 09 på Rosenlunds sjukhus har uppnått sin tekniska livslängd vilket lett till ett flertal akuta reparationer under senare år, med stora störningar för verksamheten som följd. Upprepade undersökningar har visat på det stora upprustningsbehovet, men osäkerheter kring sjukhusets framtida utveckling och inriktning har gjort att underhållet senarelagts.

Överväganden
Av byggnad 09's totala yta, drygt 41 000 m² BTA, är ca 2 200 m² outhyrt. Delvis på grund av att lokalerna inte är yteffektiva, men också på grund av att det inte går att flytta in fler verksamheter innan stammarna åtgärdats. Den senaste större läckan skedde i slutet av 2018 och påverkade delar av två våningsplan. De akuta åtgärder som tvingats genomföras har medfört stora störningar för verksamheten. Skicket på avloppsstammarna är nu så dåligt att det inte finns något annat alternativ än att byta stammarna.

Under utredningsfasen studeras olika alternativ till utförande av stambytet och hur val av alternativ och tillvägagångssätt påverkar både tider och kostnader för genomförandet. Materialet som tas fram under utredningsfasen kommer att ligga till grund för kommande inriktningsbeslut där handlingarna detaljeras ytterligare och förnyade bedömningar av tider och kostnader görs. Kostnaden för arbetet under utredningsfasen uppskattas till högst 1,5 miljoner kronor.

Miljökonsekvenser
Ett stambyte skulle medföra positiva miljökonsekvenser då alla stammar i samband med bytet blir sanerade från asbest.

Ekonomiska konsekvenser
Arbete under utredningsfasen med framtagande av beslutsunderlag för ett kommande inriktningsbeslut, kommer att innebära att investeringsmedel uppgående till 1,5 miljoner kronor upparbetas.

Den totala investeringsutgiften för investeringsobjektet Rosenlunds sjukhus byggnad 09, vertikalt stambyte bedömd till 110 miljoner kronor finns med i investeringsplan 2020-2029 för Landstingsfastigheter Stockholm.

För Landstingsfastigheter Stockholm innebär ett eventuellt kommande genomförandebeslut avseende investeringsobjektet Rosenlunds sjukhus by 09, vertikalt stambyte ökade driftskostnader. Dessa består av avskrivnings- och räntekostnader på 5,1 miljoner kronor årligen utifrån ett planerat

färdigställande år 2024, en investeringsutgift på 110 miljoner kronor och en avskrivningstid om 30 år.

Anette Henriksson
Förvaltningschef

Katarina Norberg
Fastighetsdirektör

Beslutsexpediering:
Akt

2019-09-16

Per-Martin Roos
Teknikförvaltare
08-123 173 17
per-martin.roos@sll.se

Behovsanalysrapport | Projektnr: 93110075 | LOC 2019-0883

Behovsanalys Rosenlunds sjukhus, by 09, vertikalt stambyte

Beställarens referenser
Ansvarig beställare. Namn, e-post, telefon:
Per-Martin Roos, per-martin.roos@sll.se, 08-123 173 17
Kostn.Ställenr: Division/Klinik/Sektion/Kostnadsställe/Namn/mm:
7900
Förvaltningsobjekt:
Rosenlunds sjukhus

Sammanfattning av behovsanalysen

Rosenlunds sjukhus ligger på Södermalm i Stockholm, nära Södersjukhuset. De äldsta delarna av sjukhuset byggdes i slutet av 1800-talet och den senast byggda, byggnad 09, invigdes 1973. Sjukhuset består av tre byggnader på totalt 56 259 m^2 BTA varav By 09 är på 41 206 m^2. Rosenlunds By 09 är ett närsjukhus innehållande öppenvård som t.ex. ny njurmedicinsk avdelning för Karolinska, närakut, vårdcentraler, mödravårdscentral, öppenvård för psykiatri, beroendevård mm.

Avloppsstammarna i by 09 på Rosenlunds sjukhus har uppnått sin tekniska livslängd vilket lett till ett flertal akuta reparationer under senare år, med stora störningar för verksamheten som följd. Några av avloppsstoppen har lett till relativt omfattande översvämningar. Upprepade undersökningar har visat på det stora upprustningsbehovet, men osäkerheter kring sjukhusets framtida utveckling och inriktning har gjort att underhållet senarelagts. Skicket på avloppsstammarna är nu så dåligt att det inte finns något annat alternativ än att byta stammarna.

Innehåll

Behovsanalys Rosenlunds sjukhus, by 09, vertikalt stambyte 1

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

2019-09-16

Per-Martin Roos
Teknikförvaltare
08-123 173 17
per-martin.roos@sll.se

Sammanfattning av behovsanalysen 1
Beskrivning av nuläge 3
Beskrivning av verksamheterna i byggnaden och nyttjande 3
Bakgrund 3
Omfattning och behov 3
Avgränsningar 4
Syfte, mål och effektmål 4
Syfte och mål 4
Effektmål 4
Risker och konsekvens 4
Konsekvens 4
Behovsanalysens deltagare 4
Nästa steg 4
Rekommendation till beslut 5
Underskrift 5

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm
Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm
Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00
locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

Per-Martin Roos
Teknikförvaltare
08-123 173 17
per-martin.roos@sll.se

Beskrivning av nuläge

Beskrivning av verksamheterna i byggnaden och nyttjande

I By 09 är merparten specialistvård, som bedrivs både av Region Stockholm och i privat regi. I byggnaden finns också primärvård såsom vårdcentral och närakut. Nyligen har ett helt våningsplan byggts om för njurmedicinsk verksamhet i Karolinskas regi. Befintlig röntgen har utökats med en nybyggd mottagning för MR/DT. Det finns även en omfattande verksamhet för Rehab inklusive en rehabpool. Specialistvården bedrivs på dagtid medan närakut, njurmedicin samt röntgen har öppet fram till 23.00. Rehabpool har kvälls- och helgverksamhet.

Av den totala ytan på drygt 41 000 m^2 BTA är ca 2 200 m^2 outhyrt, delvis på grund av att lokalerna inte är yteffektiva, men även på grund av att verksamheter inte önskat flytta in i lokaler som inte är stambytta.

Bakgrund

Avloppsstammarna i by 09 på Rosenlunds sjukhus har uppnått sin tekniska livslängd vilket lett till ett flertal akuta reparationer under senare år, med stora störningar för verksamheten som följd. Några av avloppsstoppen har lett till relativt omfattande översvämningar.

Resultatet har blivit ett antal akuta reparationer, vilka har genomförts med stor påverkan på verksamheten. På ett flertal platser har det förekommit läckor under längre tid och som inte upptäckts förrän svartmögel har trängt genom väggarna. Senaste större läcka skedde i slutet av 2018 och påverkade delar av två våningsplan.

En ombyggd närakut öppnade under 2018 och under 2019 har ombyggnation pågått för en helt ny njurmedicinsk avdelning samt en utbyggd medicinsk röntgen. Vid inventering av blottlagda stammar vid ombyggnaden konstaterades att vissa stammar var i mycket sämre skick än förväntat. Dessa avloppsstammar byttes därför lokalt ut i samband med ombyggnationen.

De vågräta utgående huvudstammarna under garaget i by 09 fick akut bytas under 2018. De långvariga läckorna hade lett till att omfattande sanering måste genomföras i samband med stambytet.

Omfattning och behov

Behovet av teknisk upprustning av avloppstammar berör i princip samtliga stammar.

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

Per-Martin Roos
Teknikförvaltare
08-123 173 17
per-martin.roos@sll.se

Avgränsningar

I de schakt som öppnas upp kommer inte värmelednings- eller vattenstammar bytas, då de är kontrollerade och befunna i utmärkt skick. Sanering av kvarvarande asbest kommer dock att utföras på alla stammar i respektive schakt.

Syfte, mål och effektmål

Syfte och mål

Syftet är att ersätta de uttjänta avloppsstammarna så att vården fortsatt kan bedrivas på Rosenlunds sjukhus utan stora störningar på grund av avloppsläckage.

Effektmål

Minimera verksamhetsstopp p.g.a. stopp i avlopp, översvämning eller läckage.

Risker och konsekvens

Risk	Sannolikhet	Effekt/ Konsekvens	Åtgärd
Störning av verksamhet under renovering.	Hög	Medel	Försiktig renovering vilket medför ökade kostnader

Konsekvens

Om inte alla avloppsstammar i by 09 inom en femårsperiod genomgår en teknisk upprustning, kan konsekvenserna bli omfattande för verksamheterna. Stambyte är en förutsättning för att verksamheten fortsatt ska kunna bedrivas störningsfritt och vakanta ytor kunna hyras ut.

Behovsanalysens deltagare

Namn	Roll	Organisation
Per-Martin Roos	Teknikförvaltare	Locum
Anna Strömdahl	Fastighetsförvaltare	Locum
Valdemar Jönsson	Projektledare	Locum

Nästa steg

Nästa steg är att Locum genomför en förstudie utifrån denna behovsanalys.

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

2019-09-16

Per-Martin Roos
Teknikförvaltare
08-123 173 17
per-martin.roos@sll.se

Rekommendation till beslut

Rekommendation till beslut är att påbörja en förstudie för att undersöka renoveringsmetod och omfattning samt utreda om evakueringar/omflyttningar kan eller behöver genomföras under renoveringstiden. Tids- och kostnadsbedömningar uppdateras under utredningsfasen.

Underskrift

Ovanstående Behovsanalys är framtagen inom Förvaltningsområdet Syd och Team Rosenlund.

Ort och datum: Stockholm 2019-09-19

_____
Per-Martin Roos, Teknikförvaltare

Namnförtydligande

Delges
Registratur/Akten

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

Stockholms läns landsting

Utgiftsår: **2020-2024**

Investeringskalkyl
Vård och Annan verksamhet

(fyll i färgade celler)

Förvaltning/bolag: LFS
Lokalisering *(fastighet/byggnad)* **:** By. 09 Rosenlunds Sjukhus
Kontaktperson *(namn och tel nummer)* **:** Michael Bohman, 070 737 30 48

Byggnadsobjekt *(benämning)* **:** Vertikalt Stambyte By. 09

Motivering *(max 5 rader)* **:** Förutsättningar för kalkylen:
Avser påverkan på LFS

Byggstart (*månad, år*)	2020
Driftsstart *(månad, år)*	2024

Klassificering

Strategisk investering	*Nej*
Ersättningsinvestering	*Ja*
Rationaliseringsinvestering	*Nej*

Initierats av fastighetsförvaltaren:	*Ja*
Initierats av hyresgäst:	*Ja*

Samråd med beställaren	Ja
Samråd med ägaren	Ja

Investeringsutgifter			**Avskrivningstid år:**
Byggnad, total produktionskostnad	tkr:	110 000	30

Årliga intäkter och kostnader*		**Före investering (för lokalen)**	**Efter investering (för lokalen)**
SLL-externa intäkter	tkr:		0
SLL-interna intäkter	tkr:	78 800	78 800
Totala intäkter	**tkr:**	**78 800**	**78 800**
Personalkostnader	tkr:	0	0
Material och läkemedelskostnader	tkr:	0	0
Hyreskostnader	tkr:	0	0
Avskrivningskostnader	tkr:	-13 700	-17 300
Räntekostnader	tkr:	-3 700	-5 200
Övriga driftkostnader	tkr:	-43 100	-43 100
Totala kostnader	**tkr:**	**-60 500**	**-65 600**
Totalt resultat	**tkr:**	**18 300**	**13 200**

*) i enlighet med kalkylförutsättningar i anvisningsdokumentet för budget.
Kalkylen får givetvis kompletteras med egna resultatrader vid behov.
På intäktssidan ska SLL-interna och externa intäkter särskiljas.

Kalkyl upprättad:
2019-09-17

Resultatanalys (Efter investering)

(fyll i färgade celler)

Årliga intäkter och kostnader, tkr	Efter investering										
	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	år 10	år 11
SLL-externa intäkter											
SLL-interna intäkter	78 800	80 300	81 900	83 600	85 200	86 900	88 700	90 500	92 300	94 100	96 000
Totala intäkter	**78 800**	**80 300**	**81 900**	**83 600**	**85 200**	**86 900**	**88 700**	**90 500**	**92 300**	**94 100**	**96 000**
Personalkostnader											
Material- och läkemedelskostnader											
Hyreskostnader											
Avskrivningskostnader	-17 300	-17 300	-17 300	-17 300	-17 300	-17 300	-17 300	-17 300	-17 300	-17 300	-17 000
Räntekostnader	-5 200	-5 000	-4 800	-4 600	-4 400	-4 200	-4 000	-3 800	-3 600	-3 400	-3 200
Övriga driftkostnader	-43 100	-43 900	-44 700	-45 500	-46 400	-47 200	-48 100	-49 000	-49 900	-50 900	-51 800
Totala kostnader	**-65 600**	**-66 200**	**-66 800**	**-67 400**	**-68 100**	**-68 700**	**-69 400**	**-70 100**	**-70 800**	**-71 600**	**-72 000**
Resultat	**13 200**	**14 100**	**15 100**	**16 200**	**17 100**	**18 200**	**19 300**	**20 400**	**21 500**	**22 500**	**24 000**