Flytt av Luna Barnavårdscentral (BVC) och Barnmorskemottagning (BMM)

Ärendebeskrivning

Luna Barnavårdscentral och Luna Barnmorskemottagning finns nu i lokaler på Nygatan 20-22. Dessa lokaler är mögelangripna och hyresvärden, Telge Fastigheter, har beslutat att huset ska rivas.

Luna Barnavårdscentral och Barnmorskemottagning föreslås därför flytta verksamheten till lokaler på Köpmangatan 1.

Båda fastigheterna finns i Södertälje centrum och avståndet mellan dem är ca 350 meter.

Bakgrund

Luna Barnavårdscentral och Barnmorskemottagning är belägen på Nygatan 20-22 i Södertälje centrum i en lokal med en yta på 966 kvm. I lokalen finns 24 behandlingsrum.

I november 2019 påbörjades av fastighetsägaren en utredning med anledning av arbetsmiljöavvikelser där både personal och patienter rapporterat besvär som hosta, nästäppa, onormal trötthet, ögonirritation, huvudvärk. Rapporten visade att det förekommer omfattande fukt- och mögelskador i ytterväggarnas trästomme och i väggmaterial. En sanering och ombyggnation av felkonstruktionen som orsakat skadorna bedömde fastighetsägaren som alltför kostsam och långvarig.

I juni 2020 fattade därför kommunstyrelsen i Södertälje beslut om att fastigheten ska rivas.

Efterfrågan att gå på Luna Barnavårdscentral och Barnmorskemottagning är hög och har varit så under lång tid.

Från år 2013 med 2 100 inskrivna barn på Barnavårdscentralen har den stadigt vuxit och har nu 3 600 listade barn och efterfrågan är lika stor.

Luna Barnavårdscentral är den största av tre barnavårdscentraler i Södertälje och har fått nu fått ett nytt uppdrag att bedriva amningsmottaning från 1 juni i år.

Luna Barnmorskemottagning ökade med 200 inskrivna per år mellan 2017 och 2019 och är idag större än någonsin. Det är den största Barnmorskemottagningen i Södertälje och den har bland de längsta väntetiderna av alla Region Stockholms avtalade barnmorskemottagningar

De nya föreslagna lokalerna som verksamheterna skulle kunna flytta till är 966 kvm, och hyras skulle delas lika mellan Barnavårdscentralen och Barnmorskemottagningen.

I denna lokal planeras det att byggas totalt 12 behandlingsrum var för Barnavårdscentralen och Barnmorskemottagningen, med gemensam reception, väntrum, förråd, läkemedelsrum, grupprum och administrationsrum. Befintlig personal om 13 personer kan ökas till 15 med bibehållen lokalyta på Barnmorskemottagningen, Barnavårdscentralen bibehåller sin personalstorlek.

Inflyttningen beräknas ske under kvartal tre 2021.

Inledande dialog med hälso- och sjukvårdsförvaltningen (HSF) angående flytt har förts.

Motivering till förslaget

Fastigheten där Luna Barnavårdscentral och Barnmorskemottagning finns i idag, kommer att rivas, och verksamheten måste därför hitta nya lokaler.

I de nya lokalerna finns möjligheter att utöka verksamheten efter befolkningens behov utan att öka ytan nämnvärt genom att anpassa lokalerna till ett effektivt arbetssätt med effektiva mottagningsrum och yta för administration. Denna nya lokal förväntas också ge en bra och hälsosam miljö för både personal och patienter.

Genom ett expanderat vårdutbud (samlokalisering) ökar tillgängligheten för patienterna.

Konsekvenser för patienter och verksamhet

Hälsosamma lokaler anpassade efter verksamheten, ger bättre förutsättningar för en god arbetsmiljö för personalen och en god vårdmiljö för patienterna.

Luna Barnavårdscentral och Barnmorskemottagning planeras att finnas i samma lokaler, vilket innebär för patienterna enkel övergång från mödra- och barnavård, efter att barnet är fött. För personalen innebär närheten ännu bättre möjligheter till gott samarbete och att personalen arbetar nära varandra. Detta innebär en

större flexibilitet och att det blir lättare att täcka upp vid sjukdom och annan frånvaro.

Utökningen av antalet medarbetare på Barnmorskemottagningen två stycken över tid gör också att verksamheten kan följa efterfrågan och utöka i samma takt.

Förslaget är MBL förhandlat i lokal facklig samverkansgrupp 2020-10-08 för Luna Barnmorskemottagning och för Luna Barnavårdscentral 2020-10-13.

Ekonomiska konsekvenser

Ombyggnationskostnad för ytan på Köpmangatan 1 är inkluderad i hyran. Kostnad för inköp av lösöre inför utökning finns inkluderad i investeringsbudgeten för 2021.

Ny lokal på Köpmangatan 1 ger positivt ekonomiskt resultat, trots att hyran är något högre än för Nygatan 20-22 (2 420 kronor kvm/år mot 1 921 kronor kvm/år i dagsläget).

Befintligt hyreskontrakt på Nygatan 20-22 har ingen uppsägningstid då beslut finns om att huset ska rivas. Luna Barnavårdscentral har i dagarna flyttat till evakueringslokaler på Nygatan 16 men ligger kontraktsmässigt kvar på det gamla kontraktet på Nygatan 20-22.

Den ekonomiska prognosen visar efter flytten på ett positivt resultat för Barnavårdscentralen med 319 tkr kr 2021 och 248 tkr år 2022, och för Barnmorskemottagningen med 107 tkr 2021 och 182 tkr 2022. Detaljerad ekonomiska kalkyler bifogas.

Miljökonsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några miljökonsekvenser jämfört med idag. Möjligheterna för patienter och personal att ta sig till och från mottagningen med kollektiva färdmedel är de samma.

Förslag till beslut

Nämnden för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att Luna Barnavårdscentral och Luna Barnmorskemottagning flyttar från Nygatan 20-22 till Köpmangatan 1 i Södertälje, under hösten 2021, samt

att uppdra åt sjukvårdsdirektören att genomföra ovanstående.

Mikael Ohrling
Sjukvårdsdirektör

Martin Forseth
Verksamhetsområdeschef Primärvård

Bilaga 1: Ekonomisk kalkyl Barnavårdscentralen Luna
Bilaga 2: Ekonomisk kalkyl Barnmorskemottagningen Luna

Kalkyl för:

Kvarstår att finansiera: 0

Brandgula celler: Fylls i av hyresförhandlaren

Gula celler: Fylls i av ekonom/verksamhetschef

Grunduppgifter:

Yta kvm:	Nytt avtal	Befintligt avtal
Vårdcentral		
Sammanlagd yta	**0 m²**	**0 m²**
Hyra/kvm		

Nyckeltal:

Indexupp-räkning	

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Summa	Kommentar
Kostnader för befintligt avtal												
Hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Indexuppräkning kr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hyresrabatt											0	
Fastighetsskatt											0	
Summa befintligt avtal	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Kostnader för nytt avtal												
Hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Indexuppräkning kr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hyresrabatt											0	
Fastighetsskatt											0	
Summa nytt avtal	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Kostnadsökning nytt avtal	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**Negativt värde innebär ökad kostnad**
Åtgärder för att finansiera kostnadsökningen *-Fylls i av ekonom och verksamhetschef*												
Volymförändringar (besök/listade/inskrivna)												
Listade ökar med 30 personer/månad 2019											0	
Listningsökning 2019 helårseffekt												
Bonus tillgänglighet minst 4 kr/listad											0	
Kostnadsminskningar												
											0	
											0	
											0	
Övriga besparingar												
											0	
											0	
Summa åtgärder för finansiering	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Ekonomiskt utfall inkl åtgärder	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	Positivt värde innebär att hyreshöjningen är finansierad. Negativt värde innebär att hyreshöjningen medför en ökad kostnad som inte har finansierats fullt ut.

Nyckeltal för ny lokal	**Ny lokal**	**Gammal lokal**
Hyra / yta per listad/vpl		
Hyra / yta per anställd		
Hyra / yta per distriktsläkare		
Hyra per kvadratmeter		

Kalkyl för: Kringlan (Luna BVC/Amningsmottagningen)

Brandgula celler: Fylls i av hyresförhandlaren

Gula celler: Fylls i av ekonom/verksamhetschef

Grunduppgifter:	**Ny lokal**	**Befintlig lokal**
Yta	483 m²	383 m²
Sammanlagd yta	**483 m²**	**383 m²**
Hyra/kvm	2 420 kr	1 970 kr
Kontraktstid	10 år	

Ekonomiskt utfall:	1 052 994

Nyckeltal:	
Indexupp-räkning	2,00%
El/m²	
Städ/m²	
Sopor/m²	

Invest-eringar:	**Med ränta**	**Utan ränta**	***Avskrivningar***	
Ombyggnad			Investering	0
Lås och larm			Ränta	0,00%
Inventarier			Antal år	5
			Kapitaltjänstkost	0
SUMMA	**0**	**0**		

Kontraktets totala värde:

År	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Summa**	**Kommentar**
Kostnader för ny lokal / förlängning												
Hyra	1 017 867	1 168 860	1 168 860	1 192 237	1 216 082	1 240 404	1 265 212	1 290 516	1 316 326	1 342 653	12 219 016	Räknat på inflytt till nya lokaler 1/7 2021
Indexuppräkning kr	0	0	23 377	23 845	24 322	24 808	25 304	25 810	26 327	26 853	200 646	
Hyresrabatt	120 750	181 125	60 375	0	0	0	0	0	0	0		Hyresrabatt fr.o.m. 1/7 2021 t.o.m. 1/7 2023, 500 kr per m2 år 1, 250 kr per m2 år 2
Fastighetsskatt	48 300	48 300	48 300	48 300	48 300	48 300	48 300	48 300	48 300	48 300		100 kr per m2
Elkostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Städ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Sopor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Ombyggnadskostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eventuella övriga driftskostnader												
Summa kostnader ny lokal	**945 417**	**1 036 035**	**1 180 162**	**1 264 382**	**1 288 704**	**1 313 512**	**1 338 816**	**1 364 626**	**1 390 953**	**1 417 806**	**12 540 412**	
Kostnader för befintlig lokal												
Hyra	754 510	769 600	784 992	800 692	816 706	833 040	849 701	866 695	884 029	901 709	8 261 674	
Indexuppräkning kr	15 090	15 392	15 700	16 014	16 334	16 661	16 994	17 334	17 681	18 034	165 233	
Hyresrabatt	0	0	0	0								
Fastighetsskatt											0	
Elkostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Städ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Sopor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Ombyggnadskostnad (avskrivning)	0	0	0	0								
Summa kostnader befintlig lokal	**754 510**	**769 600**	**784 992**	**800 692**	**816 706**	**833 040**	**849 701**	**866 695**	**884 029**	**901 709**	**8 261 674**	
Ekonomisk konsekvens vid flytt	**-190 907**	**-266 435**	**-395 170**	**-463 690**	**-471 998**	**-480 472**	**-489 115**	**-497 931**	**-506 924**	**-516 096**	**-4 278 738**	**Negativt värde innebär ökad kostnad**
Åtgärder för att finansiera kostnadsökningen *-Fylls i av ekonom och verksamhetschef* **Volymförändringar (besök/listade/inskrivna)**												
Inskrivna 0-åringar BVC ökar +25 i snitt	259 000	259 000	259 000	259 000	259 000	259 000	259 000	259 000	259 000	259 000	2 590 000	Luna BVC har haft ökad inskrivning av 0-åringar och ligger f.n. ca 30 st högre än planen för 2020. Nya lokaler som delas av Södertälje amningsmottagning bedöms dessutom ge ökad efterfrågan hos Luna BVC. Flytten till Kringlan innebär även bättre anpassade lokaler, större yta samt fler rum vilket ger verksamheten förutsättningar att bibehålla verksamhet med högre antal 0-åringar utan förändring i bemanning.
CNI-effekt ökning inskrivna	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	70 000	
Kostnadsminskningar												
											0	
											0	
											0	
Övriga besparingar												
Amningsmottagningen delar lokalen	244 000	248 880	253 858	258 935	264 113	269 396	274 784	280 279	285 885	291 603	2 671 732	Hyresfördelning 20% mot amningsmottagnigen som delar lokalen, uppräknad med hyresindex.
											0	
Summa åtgärder för finansiering	**510 000**	**514 880**	**519 858**	**524 935**	**530 113**	**535 396**	**540 784**	**546 279**	**551 885**	**557 603**	**5 331 732**	
Ekonomiskt utfall inkl åtgärder	**319 093**	**248 445**	**124 688**	**61 245**	**58 116**	**54 924**	**51 669**	**48 348**	**44 961**	**41 506**	**1 052 994**	Positivt värde innebär att flytten är finansierad. Negativt värde innebär att flytten medför en ökad kostnad som inte har finansierats fullt ut.

Kalkyl för:

Kvarstår att finansiera: 0

Brandgula celler: Fylls i av hyresförhandlaren

Gula celler: Fylls i av ekonom/verksamhetschef

Grunduppgifter:

Yta kvm:	Nytt avtal	Befintligt avtal
Vårdcentral		
Sammanlagd yta	**0 m²**	**0 m²**
Hyra/kvm		

Nyckeltal:

Indexupp-räkning	

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Summa	Kommentar
Kostnader för befintligt avtal												
Hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Indexuppräkning kr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hyresrabatt											0	
Fastighetsskatt											0	
Summa befintligt avtal	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Kostnader för nytt avtal												
Hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Indexuppräkning kr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hyresrabatt											0	
Fastighetsskatt											0	
Summa nytt avtal	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Kostnadsökning nytt avtal	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**Negativt värde innebär ökad kostnad**
Åtgärder för att finansiera kostnadsökningen *-Fylls i av ekonom och verksamhetschef*												
Volymförändringar (besök/listade/inskrivna)												
Listade ökar med 30 personer/månad 2019											0	
Listningsökning 2019 helårseffekt												
Bonus tillgänglighet minst 4 kr/listad											0	
Kostnadsminskningar												
											0	
											0	
											0	
Övriga besparingar												
											0	
											0	
Summa åtgärder för finansiering	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Ekonomiskt utfall inkl åtgärder	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	Positivt värde innebär att hyreshöjningen är finansierad. Negativt värde innebär att hyreshöjningen medför en ökad kostnad som inte har finansierats fullt ut.

Nyckeltal för ny lokal	**Ny lokal**	**Gammal lokal**
Hyra / yta per listad/vpl		
Hyra / yta per anställd		
Hyra / yta per distriktsläkare		
Hyra per kvadratmeter		

Kalkyl för: Luna BMM (ny lokal - Kringlan)

Brandgula celler: Fylls i av hyresförhandlaren

Gula celler: Fylls i av ekonom/verksamhetschef

Grunduppgifter:	**Ny lokal**	**Befintlig lokal**
Yta	483,5 m²	476 m²
Sammanlagd yta	**483,5 m²**	**476 m²**
Hyra/kvm	2 420 kr	1 963 kr
Kontraktstid	10 år	

Ekonomiskt utfall:	**625 994**

Nyckeltal:	
Indexupp-räkning	2,00%
El/m²	
Städ/m²	
Sopor/m²	

Invest-eringar:	**Med ränta**	**Utan ränta**
Ombyggnad		
Lås och larm		
Inventarier		
SUMMA	**0**	**0**

Avskrivningar	
Investering	0
Ränta	0,00%
Antal år	5
Kapitaltjänstkostn	0

Kontraktets totala värde:

År	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Summa**	**Kommentar**	
Kostnader för ny lokal / förlängning	6 månader												
Hyra	585 035	1 170 070	1 170 070	1 193 471	1 217 341	1 241 688	1 266 521	1 291 852	1 317 689	1 344 043	11 797 780	Beräknat inflytt juli 2021.	
Indexuppräkning kr	0	0	23 401	23 869	24 347	24 834	25 330	25 837	26 354	26 881	200 853	Instegsrabatt år 1+2, 2420 kr/m2 år 3, indexuppräkning 2% år 3 och framåt	
Hyresrabatt	120 875	181 313	60 438	0	0	0	0	0	0	0			
Fastighetsskatt	24 175	48 350	48 350	48 350	48 350	48 350	48 350	48 350	48 350	48 350			
Elkostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Städ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Sopor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Ombyggnadskostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eventuella övriga driftskostnader													
Summa kostnader ny lokal	**488 335**	**1 037 108**	**1 181 384**	**1 265 691**	**1 290 038**	**1 314 871**	**1 340 202**	**1 366 039**	**1 392 393**	**1 419 273**	**12 095 333**		
Kostnader för befintlig lokal													
Hyra	467 194	953 076	972 137	991 580	1 011 412	1 031 640	1 052 273	1 073 318	1 094 784	1 116 680	9 764 094		
Indexuppräkning kr	9 344	19 062	19 443	19 832	20 228	20 633	21 045	21 466	21 896	22 334	195 282		
Hyresrabatt	0	0	0	0									
Fastighetsskatt											0		
Elkostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Städ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Sopor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Ombyggnadskostnad (avskrivning)	0	0	0	0									
Summa kostnader befintlig lokal	**467 194**	**953 076**	**972 137**	**991 580**	**1 011 412**	**1 031 640**	**1 052 273**	**1 073 318**	**1 094 784**	**1 116 680**	**9 764 094**		
Ekonomisk konsekvens vid flytt	**-21 141**	**-84 032**	**-209 247**	**-274 111**	**-278 626**	**-283 232**	**-287 929**	**-292 721**	**-297 608**	**-302 593**	**-2 331 239**	**Negativt värde innebär ökad kostnad**	
Åtgärder för att finansiera kostnadsökningen *-Fylls i av ekonom och verksamhetschef* **Volymförändringar (besök/listade/inskrivna)**												I och med flytten i de nya lokaler kommer vi att kunna ta emot flera gravida och prevpatienter	
Ökning bm besök gravida med 700 besök per år	70 000	147 000	154 350	162 068	170 171	178 679	187 613	196 994	206 844	217 186	1 690 905	Barnmorskebesök gravida beräknas att öka med 700 besök a 200 kr första år, därefter 5% ökning varje år	105%
Ökning bm besök prevpatienter med 350 per år	57 750	118 965	122 534	126 210	129 996	133 896	137 913	142 050	146 312	150 701	1 266 328	Barnmorskebesök prevpatienter beräknas att öka med 350 besök a 330 kr första år, därefter 3% ökning varje år	103%
												Intäkterna från produktionsökningen kommer att täcka kostnadsökningen med en lite högre hyra, särskilt i första tre år när vi får hyresrabatt.	
Kostnadsminskningar													
											0		
											0		
											0		
Övriga besparingar													
											0		
Summa åtgärder för finansiering	**127 750**	**265 965**	**276 884**	**288 277**	**300 167**	**312 576**	**325 526**	**339 044**	**353 156**	**367 887**	**2 957 233**		
Ekonomiskt utfall inkl åtgärder	**106 609**	**181 933**	**67 637**	**14 167**	**21 541**	**29 344**	**37 597**	**46 324**	**55 548**	**65 294**	**625 994**	Positivt värde innebär att flytten är finansierad. Negativt värde innebär att flytten medför en ökad kostnad som inte har finansierats fullt ut.	