Locum AB
Handläggare
Katarina Norberg

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-01-10

FSN 2019-0289

LOC 2019-1042

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Genomförandebeslut för Södertälje sjukhus byggnad 01, teknisk upprustning

Ärendebeskrivning

Ärendet avser genomförandebeslut avseende teknisk upprustning av byggnad 01 vid Södertälje sjukhus.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Styrelsebeslut Locum AB 2019-12-11
Situationsplan
Investeringskalkyl inklusive resultatanalys daterad 2019-11-05
Programrapport daterad 2019-11-05

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut

1. Fastighets- och servicenämnden beslutar om genomförande avseende objektet teknisk upprustning av byggnad 01 på Södertälje sjukhus till en investeringsutgift om högst 70 709 000 kronor som ryms inom Landstingsfastigheter Stockholms ram för fastighetsinvesteringar.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Byggnad 01 vid Södertälje sjukhus är i ett stort behov av en upprustning där samtliga tekniska system utom den befintliga hissen har uppnått sin tekniska livslängd. Den verksamhet som funnits i huset tidigare har nu flyttat in i den ombyggda byggnad 02 och huset är således till större delen tomställt. I den föreslagna upprustningen ingår fönsterbyte, fasad- och takrenovering samt en total teknisk upprustning av byggnaden. I och med den tekniska upprustningen av byggnaden kan hyresgästen Södertälje sjukhus ABs planer på att tillskapa lokaler för dagkirurgi, jourrum och vårdadministrativa lokaler

Locum AB
Handläggare
Katarina Norberg

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-01-10

FSN 2019-0289

LOC 2019-1042

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

möjliggöras. Kalkyler baserade på systemhandling visar på en total investeringsutgift om 70 709 000 kronor för åtgärderna som krävs.

Bakgrund
Byggnad 01 i Södertälje byggdes år 1960 och är det första som du möter när du kommer till Södertälje sjukhus. Byggnaden är i sin helhet ca 8 400 kvm (BTA) och består idag i huvudsak av funktionerna huvudentré, tidigare vårdavdelningar och omklädningsrum. Den verksamhet som funnits i huset tidigare har nu flyttat in i den ombyggda byggnad 02 och huset är således till större delen tomställt. Det som kvarstår i byggnaden är sjukhusets huvudentré. Den funktionen får under byggtiden en provisorisk placering i byggnad 19. Denna tekniska upprustning avser ca 7 700kvm (BTA) och 11 plan. Tidigare har trapphuset och vissa verksamhetsytor byggts om i samband med NSS projektet. Byggnaden är i ett stort behov av en upprustning där samtliga tekniska system utom den befintliga hissen har uppnått den tekniska livslängden. En konsekvens av detta är bl.a. att de inbyggda ledningarna läcker samt återkommande läckage från taket har uppstått.

Överväganden
Den tekniska upprustningen syftar till att kunna säkerställa husets funktioner, fastighetstekniskt klara arbetsmiljökrav och möjliggöra fortsatt uthyrning till Södertälje sjukhus AB. Idag har de tekniska systemen (elsystem, spill-, dagvatten, VS-system, luftbehandling) samt tak uppnått sin tekniska livslängd och fordrar stora insatser av akut underhåll.
I upprustningen ingår fönsterbyte, fasad- och takrenovering samt en total teknisk upprustning av byggnaden.

I och med den tekniska upprustningen av byggnaden möjliggörs hyresgästen Södertälje sjukhus ABs planer på att tillskapa lokaler för dagkirurgi, jourrum och vårdadministrativa lokaler. Uteblir den tekniska upprustningen blir konsekvensen sannolikt att Södertälje Sjukhus AB säger upp hyresavtalet för avflyttning. Byggnad 01 i dess befintliga utformning och skick kan inte svara mot de behov sjukhuset har och det som krävs för att sjukhuset ska kunna leverera på sitt uppdrag. Skicket på lokalerna och byggnadens tekniska status möjliggör inte heller uthyrning till annan hyresgäst utan åtgärder.

Miljökonsekvenser
Den tekniska upprustningen kommer att medföra positiva miljökonsekvenser. Projektet kommer att sanera PCB fogar i sockeln och kring fönster. Åtgärder som leder till en lägre energianvändning planeras

Locum AB
Handläggare
Katarina Norberg

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-01-10

FSN 2019-0289

LOC 2019-1042

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

också. Exempel på detta är tilläggsisolering fasad, byte fönster samt nya ventilationsaggregat.

Ekonomiska konsekvenser
Den totala investeringsutgiften uppgår till 70 709 tkr enligt kalkyler gjorda på systemhandling. Noggrann uppföljning av projektets ekonomi och tidplan behöver göras under genomförandeskedet. Riskanalyser och åtgärdsplaner för identifierade risker kommer att upprättas, hanteras och följas upp.

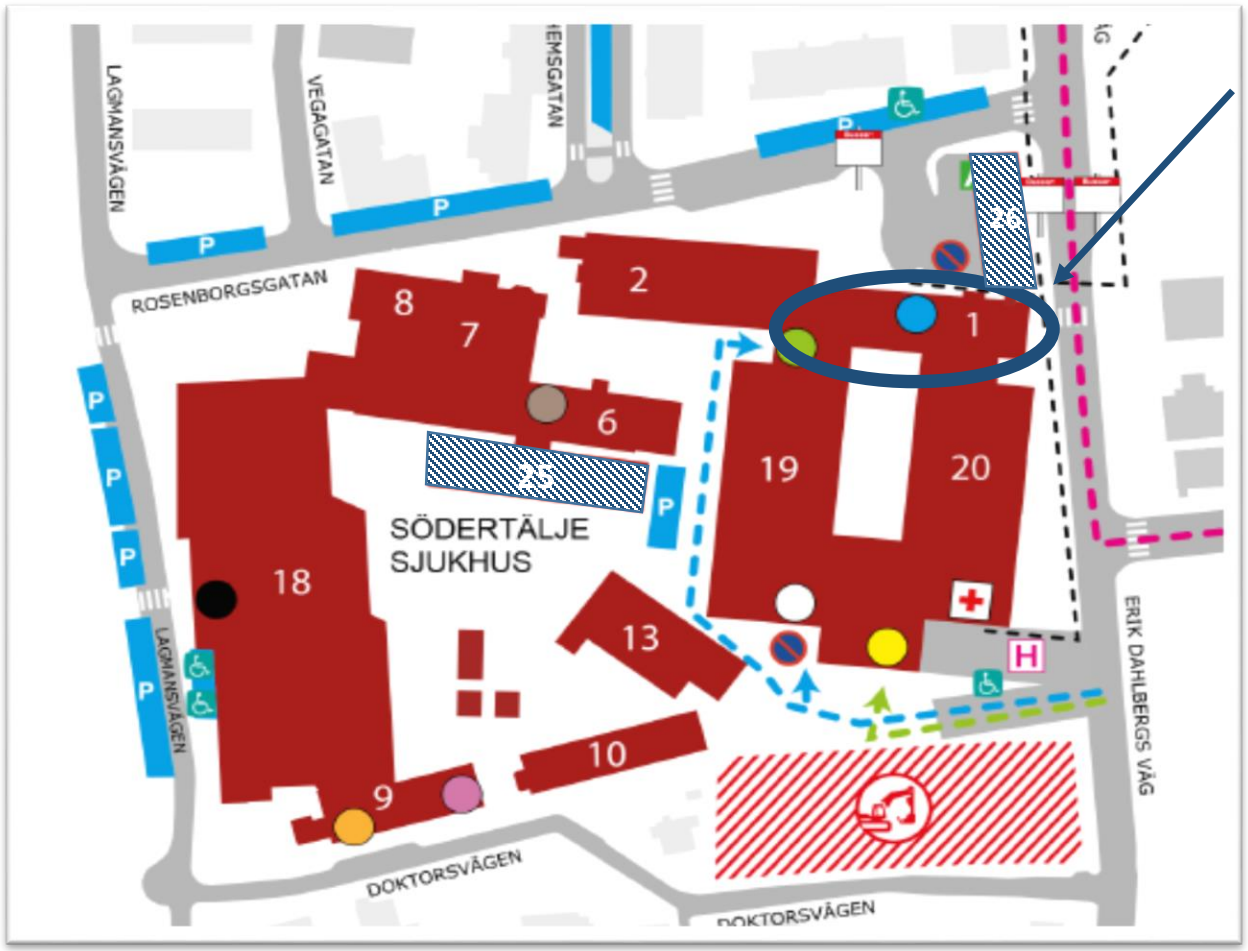
Till följd av investeringen kommer kostnaderna för avskrivningar och räntor för Landstingsfastigheter att öka med cirka 3 900 tkr per år från och med år 2022.

Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Akt

Byggnad 01

Situationsplan



Byggnad 01



Evakueringslokal

Stockholms läns landsting

Utgiftsår: **2019-2022**

Investeringskalkyl
Vård och Annan verksamhet

(fyll i färgade celler)

Förvaltning/bolag:	LFS
Lokalisering *(fastighet/byggnad)* **:**	Södertälje Sjukhus By. 01
Kontaktperson *(namn och tel nummer)* **:**	Michael Bohman, 070 737 30 48

Byggnadsobjekt *(benämning)* **:**	By. 01 Teknisk Upprustning
Motivering *(max 5 rader)* **:** Förutsättningar för kalkylen: Avser påverkan på LFS.	
Byggstart (*månad, år*)	2019
Driftsstart *(månad, år)*	2022

Klassificering

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

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

Samråd med beställaren	Ja
Samråd med ägaren	Ja

Investeringsutgifter			**Avskrivningstid år:**
Byggnad, total produktionskostnad	tkr:	70 709	29

Årliga intäkter och kostnader*		**Före investering (för lokalen)**	**Efter investering (för lokalen)**
SLL-externa intäkter	tkr:		0
SLL-interna intäkter	tkr:	158 700	158 700
Totala intäkter	**tkr:**	**158 700**	**158 700**
Personalkostnader	tkr:	0	0
Material och läkemedelskostnader	tkr:	0	0
Hyreskostnader	tkr:	0	0
Avskrivningskostnader	tkr:	-61 900	-64 800
Räntekostnader	tkr:	-14 500	-15 500
Övriga driftkostnader	tkr:	-42 300	-42 300
Totala kostnader	**tkr:**	**-118 700**	**-122 600**
Totalt resultat	**tkr:**	**40 000**	**36 100**

*) 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:
2019-10-18

2019-10-29

Johan Rannemo
Projektledare
08-123 175 95
johan.rannemo@sll.se

Programrapport | Projektnr: 93109103 | LOC2019-1042
Förvaltningsobjekt: Södertälje sjukhus

Programrapport STS – Teknisk upprustning, byggnad 01



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

2019-10-29

Johan Rannemo
Projektledare
08-123 175 95
johan.rannemo@sll.se

Sammanfattning

Byggnad 01 med byggår 1960 behöver genomgå en teknisk upprustning av elsystem, spill-, dagvatten, VS-system, luftbehandling samt tak då dessa system, byggnadsdelar nått sin tekniska livslängd och fodrar stora insatser av akut underhåll. Även fasad och fönster behöver åtgärdas. Det finns konstaterat PCB i fönsterfogar varvid dispens för sanering har givits till 2019/12. Målet är att kunna möjliggöra uthyrning till Södertälje sjukhus med lokaler som fastighetstekniskt klarar arbetsmiljökrav samt minskar risken för produktionsbortfall pga. akuta underhållsåtgärder.

Tekniska upprustningen är en förutsättning för ett fortsatt hyresavtal mellan STSAB och Locum avseende byggnad 01.

Projektkalkyl har gjorts på program- /systemhandlingar.

Tekniska upprustningen beräknas vara färdigställd Q1 2022

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

2019-10-29

Johan Rannemo
Projektledare
08-123 175 95
johan.rannemo@sll.se

Innehållsförteckning

Programrapport STS – Teknisk upprustning, byggnad 01 1
Sammanfattning 2
Beskrivning av verksamheten, nuläge 4
Verksamhetens lokalutnyttjande 4
Behovet, bakgrund till behovet 4
Styrande förutsättningar och avgränsningar 4
Avgränsningar 4
Målsättning med projektet 4
Effektmål 5
Projektmål 5
Risker 5
Projektorganisation program/systemhandling 5
Beskrivning av lösningen 6
Underskrift 6
Nästa steg 7
Genomförande av lösning 7
Projektets resursbehov för lösning 7
Rekommendation till beslut 7

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

2019-10-29

Johan Rannemo
Projektledare
08-123 175 95
johan.rannemo@sll.se

Beskrivning av verksamheten, nuläge

Akutsjukhus som bedriver verksamhet 24 timmar om dygnet alla årets dagar vilket innefattar akutsjukvård, BB- förlossningsvård, planerade samt akuta operationer med mera, för närvarande delvis i tillfälliga evakueringslokaler med tidsbegränsat bygglov.

Verksamhetens lokalutnyttjande

Mån-fre	24 timmar
Lör-sön	24 timmar
Semesterstängning, helgdagar	Stänges ej

Behovet, bakgrund till behovet

Byggnad 01 med byggår 1960 behöver genomgå en teknisk upprustning av elsystem, spill-, dagvatten, VS-system, luftbehandling samt tak då dessa system, byggnadsdelar nått sin tekniska livslängd och fodrar stora insatser av akut underhåll. Det finns konstaterat PCB i fönsterfogar och asbest i bland annat försörjningskanaler för ventilation. Även fasad och fönster behöver åtgärdas.

Styrande förutsättningar och avgränsningar

Avveckling av tillfälliga evakueringskostnader, tidsbegränsade bygglov, ökande volymer i vårdavtal.
Tiden är högst väsentlig eftersom förskjutningar i tidplanen i tidigare produktionsdelar försenat färdigställandet av det kompletta programmet.

Avgränsningar

Projektet avgränsas till Byggnad 01.

Målsättning med projektet

Att säkerställa husets funktionalitet vad gäller mediaförsörjning, inomhusklimat och skalskydd.

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

2019-10-29

Johan Rannemo
Projektledare
08-123 175 95
johan.rannemo@sll.se

Effektmål

Att kunna möjliggöra uthyrning till Södertälje sjukhus med lokaler som fastighetstekniskt klarar arbetsmiljökrav samt minskar risken för produktionsbortfall pga. akuta underhållsåtgärder.

Projektmål

Projektets mål är att upprätta ändamålsenliga lokaler för uthyrning enligt lagkrav vad gäller tillgänglighet samt arbetsmiljö.

Risker

Risk vid avslag.

Locum kan inte tillhandahålla ändamålsenliga lokaler vilket renderar i att fortsatt hyresavtal mellan STSAB och Locum avseende byggnad 01 inte är möjligt, konsekvensen blir ekonomiskt bortfall för outhyrd yta.

Arbete med riskanalys pågår löpande.

Projektorganisation program/systemhandling

Se Bilaga 1, organisationsplan dat. 2019-10-29.

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

2019-10-29

Johan Rannemo
Projektledare
08-123 175 95
johan.rannemo@sll.se

Beskrivning av lösningen

Alla icke-bärande väggar rivs för att möjliggöra en helt ny rumsbildning enligt gällande arbetsmiljökrav och tillgänglighetskrav. Stödfunktioner för verksamhet i byggnad 01 placeras våningsvis för att spegla verksamhet i byggnad 19. Dagkirurgisk öppenvårdsmottagning placeras på plan 8 för att knyta samman operationsavdelningen med tillhörande pre- och post-operation.
Utöver dagkirurgiska öppenvårdsmottagningen kommer byggnad 01 inrymma övernattningsrum för anhöriga, jourrum, samtalsrum, personalpentry, utbildningsrum, kontor, konferensrum, omklädningsrum och andra nödvändiga lokaler för stödfunktioner i enighet med RFP överenskommen med verksamheten och fackliga representanter.

Underskrift

Ovanstående program är framtaget i samarbete mellan företrädare för verksamhet och ansvarig hos Locum.

Verksamhetsföreträdare (namn och funktion)

_____

Verksamhet

_____

Ort och datum: _____ Ort och datum: _____

_____ _____

Namnförtydligande Namnförtydligande

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

2019-10-29

Johan Rannemo
Projektledare
08-123 175 95
johan.rannemo@sll.se

Nästa steg

Genomförande av lösning

För att möjliggöra tekniskupprustning i byggnad 01 tomställs hela byggnaden och byggområdet avgränsas mot intilliggande verksamhet vilket innebär tillfälliga evakueringslösningar för omklädningsrum och jourrum. Huvudentrén flyttas under ombyggnationen till sekundärentrén byggnad 19. Ny permanent reception byggs i anslutning till framtida huvudentré.

Projektets resursbehov för lösning

Projektets resursbehov består av personal enligt organisationsplan Bilaga 1.
Tidplan för projektet är enligt tidplan dat. 2019-10-21, se Bilaga 2.
Projektets budget är kalkylerad till 70,7 Mkr.

Rekommendation till beslut

Rekommendation att föreslagna åtgärder utförs enligt ovan för att möjliggöra uthyrning av lokaler i byggnad 01.

.....

Ansvarig

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