Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-12-03

FSN dnr 2021-0083

LOC nr 2020-0595

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Planeringsbeslutbeslut Södertälje sjukhus – Anpassning av lokaler för geriatrisk vård enligt Arbetsmiljöverkets krav

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ett planeringsbeslut för anpassning av lokaler för geriatrisk vård vid Södertälje sjukhus enligt Arbetsmiljöverkets krav. Den totala investeringen uppgår till 350 miljoner kronor och kostnaden för planeringsskede uppgår till 13,5 miljoner kronor. Investering om 200 miljoner kronor finns angiven i ramen för specificerade investeringar för 2022–2031.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Styrelsebeslut Locum AB:s styrelse 2021-12-16
Situationsplan
Investeringskalkyl och resultatanalys
Förstudierapport
Programavtal
Hyresgästens godkännande av den totala driftskostnaden

Förslag till beslut

1. Fastighets- och servicenämnden föreslår regionstyrelsen fatta planeringsbeslut för anpassning av lokaler för geriatrisk vård vid Södertälje sjukhus enligt Arbetsmiljöverkets krav till en investeringsutgift om högst 350 miljoner kronor inklusive index. Inom ram för specificerade fastighetsinvesteringar 2022-2031 för Landstingsfastigheter Stockholm finns 200 miljoner kronor beslutade.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Södertälje sjukhus AB bedriver i dag geriatrisk vård i hus 18 (plan 3-5) i Södertälje sjukhus. Nuvarande lokaler uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav på arbetsmiljö och föreläggande är ställt mot Region Stockholm org.nr. 232100-0016 för plan 3-5. Arbetsmiljöverket förbjuder Region Stockholm vid

vite av 5 miljoner kronor att efter 2024-07-31 upplåta lokalerna i hus 18 plan 3-5 för vård om inte anpassning sker. Det som krävs är större vårdytor och hygienrum. I förstudien har vi analyserat en ombyggnad av hus 18 plan 3-5 samt påbyggnad av hus 20, se bifogad förstudierapport daterad 2021-10-20.

Södertälje sjukhus förordar att gå vidare i programskede för byggnad 20 med 3 plan.
Locum ser fastighetsekonomiska fördelar med att använda hela byggrätten genom att även bygga plan 4. Locum förordar därför att plan 4 projekteras och finns med som en option till kommande genomförandebeslut. Locum kommer under programskedet att undersöka möjliga hyresgäster till plan 4.

Bakgrund
I nuvarande lokaler i hus 18 bedriver Södertälje sjukhus AB geriatriskvård med 57st vårdplatser. Flera av patientrummen utgörs av flerbäddsrum. Södertälje sjukhus har i sin behovsanalys tagit med de förutsättningar som är styrande för anpassningen. Effektmål från verksamhetens behovsanalys är att öka vårdproduktionen genom välplanerade lokaler som underlättar den allmänna logistiken på arbetsplatsen. Prioritet är att satsa på en vårdkapacitet likt den som finns i dag dvs 57 stycken vårdplatser.

I HSN ” Framtidsplan för hälso- och sjukvård” (april 2011) föreslås att Södertälje sjukhus även fortsättningsvis ska vara ett akutsjukhus med både akutsomatisk och geriatrisk verksamhet som är öppet dygnet runt. Befolkningstillväxten ökar men framförallt kommer andelen invånare äldre än 65 öka avsevärt under kommande år i Södertälje upptagningsområde, se information i bilaga 3 Behovsanalys.

För att få lokaler som uppfyller lagkrav krävs antingen omfattande renovering och teknisk upprustning av hus 18 eller en påbyggnad av hus 20. De alternativ som analyserats i förstudien är följande:

Alternativ 1 – Ombyggnad hus 18, plan 3-5. Antal vårdplatser 48 stycken.

Alternativ 2 – Påbyggnad hus 20 med 3 nya våningsplan. Antal vårdplatser 60 stycken.

Alternativ 3 – Påbyggnad hus 20 med 4 nya våningsplan. Antal vårdplatser 80 stycken.

Anledningen till att vi lagt till alternativ 3 är att vi under projekteringen såg en möjlighet att nyttja hela byggrätten och hus 20 är konstruktionsmässigt

förberedd för 4 våningar. Vi ser även att det är ekonomiskt lönsamt över tid att lägga till ett plan mitt i ”navet” av sjukhusområdet. Detta skapar en bättre logistik och arbetsmiljö för patienter och medarbetare.

Överväganden
En utvärdering görs utifrån hur väl Södertälje sjukhus uppsatta effektmålen samt ett antal övriga kriterier uppfylls. Analys och jämförelse görs utifrån Locums övergripande mål avseende bland annat långsiktighet och helhetsperspektiv.

Urvalskriterier	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
Totalt antal vårdplatser för geriatrisk slutenvård	48	60	80
Uppfylla arbetsmiljökrav	Ja	Ja	Ja
Tekniskt hållbar byggnad	Ja	Ja	Ja
Ökad vårdproduktion	Nej	Ja	Ja
Möjlighet att tillgodose ökat vårdbehov i framtiden	Nej	Nej	Ja
Ekonomisk ram (Investering)	200 000 tkr	270 000 tkr	350 000 tkr
Årshyra	13 100 tkr	19 500 tkr	25 500 tkr
Evakuering investering	120 000 tkr* (se förstudierapport)	-	-
Evakuering till bef lokal för mottagning som hyrs av STS.	-	5 000 tkr årshyra	5 000 tkr årshyra
Uppskattad area (m^2 BTA)	7 550	6 161	8 320
Tidsram	Q3 2025	2024 aug - sep	2024 okt-nov
Miljö	Godkänd	Guld	Guld
Energi	Godkänd	Guld	Guld
Flexibilitet	Bra	Hög	Hög
Lokalutnyttjande/ Lokaleffektivitet	Bra	Hög	Hög

Alternativ 1, 2 och 3 kommer alla uppfylla arbetsmiljökraven och ha en planlösning i enlighet med Södertälje sjukhus och PTS-modell för nya vårdavdelningar. Vad som däremot skiljer är att alternativ 1 inte uppfyller krav på antal vårdplatser. I alternativ 2 och 3 uppnås direkt närhet till stödfunktioner och övrig akutsjukvård samt en genomförbar evakuering.
En renovering av hus 18 innebär en omfattande evakuering av SLSO:s och Södertälje sjukhus lokaler. Det är i dagsläget inte säkert att den går att utföra på grund av dess påverkan på verksamheten samt att det är svårt att hitta en plats för evakuering. En paviljonglösning har studerats men det finns ingen tillgänglig yta på fastigheten för den storleken som behövs samt att det är en

mycket kostsam lösning med evakuering i paviljonger. En paviljonglösning kommer förskjuta alternativ 1 tidplan med cirka 12 månader. Eftersom evakueringen av hus 20 väntas vara mindre omfattande och lättare att genomföra anses evakueringen i alternativ 2 och 3 vara mindre benäget att dra ut på tiden.
En påbyggnad av hus 20 innebär att den geriatriska avdelningen kommer vara belägen i samma byggnad som sjukhusets akutmottagning vilket möjliggör en snabbare inläggning av patienter. Det innebär även ett bra samband med övrig akutvård och att den allmänna logistiken förenklas då läkare från andra avdelningar får en kortare väg till avdelningen för konsultation.
Alternativ 2 och 3 innebär att de lokaler som Södertälje sjukhus hyr för geriatrisk vård i hus 18 kommer att tomställas 2024. Behovet av teknisk upprusning av hela hus 18 kommer att kvarstå och en ny användning av lokalerna behöver tas fram. För att kunna hyra ut vårdytorna för vård så behövs en ombyggnad så att lokalerna uppfyller gällande myndighetskrav. De lokalytor som Södertälje sjukhus lämnar i hus 18 kommer i första hand erbjudas SLSO för den verksamhet som hyrs externt för att skapa en mer sammanhållen vård. I andra hand kommer ytorna att hyras ut till externa aktörer.

På Södertälje sjukhusområde pågår det en uppdatering av fastighetsutvecklingsplanen där möjliga användningsområden av by 18 kommer att ytterligare undersökas.

Södertälje sjukhus förordar att gå vidare i programskede för byggnad 20 med 3 plan.
Locum ser fastighetsekonomiska fördelar med att använda hela byggrätten genom att även bygga plan 4. Locum förordar därför att plan 4 projekteras och finns med som en option till kommande genomförandebeslut. Locum kommer under programskedet att undersöka möjliga hyresgäster till plan 4.

Södertälje sjukhus kommer under programskedet att analysera samlokalisering av verksamheter i de nya lokalerna på plan 4. Detta kan medföra att Södertälje sjukhus lämnar andra lokaler på sjukhusområdet.

Miljökonsekvenser
Påbyggnaden av hus 20 kommer likt befintliga byggnaden att certifieras med Miljöbyggnad Guld 2.2.

Ekonomiska konsekvenser
Den totala investeringen bedöms i nuläget till 350 miljoner kronor. Hyresgästinitierad specificerad investering utgör 270 miljoner kronor och finansiering för plan 4 om 80 miljoner kronor analyseras i programskedet. Att bygga på plan 4 vid senare tillfälle kommer ha en helt annan kostnadsbild då vi inte får storskaligheten samt att vi kommer behöva flytta på de installationer som finns på taket såsom fläktrum. Investering om 200 miljoner kronor finns angiven i ramen för specificerade investeringar för 2022–2031.

Kostnaden för planeringsskedet där 4 plan (alternativ 3) projekteras bedöms till 13,5 miljoner kronor varav Södertälje sjukhus AB ansvarar för 12 miljoner kronor och Locum 1,5 miljoner kronor.

Total hyra för investeringen är 25,5 miljoner kronor varav Södertälje sjukhus AB ansvarar för en hyra om 19,5 miljoner kronor per år. Hyran för plan 4 om 6 miljoner kronor ska bäras av ny hyresgäst.

Till följd av investeringen så ökar avskrivningar och räntekostnader för Landstingsfastigheter Stockholm med 16,8 miljoner kronor per år. Kostnad för drift och underhåll för berörd yta bedöms till 4,1 miljoner kronor per år.

.....
Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Regionledningskansliet, registrator
Locum AB
Akt

Situationsplan Södertälje sjukhus

BILAGA 1



locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

INVESTERINGSKALKYL - UNDERLAG

Institution	Södertälje Sjukhus	Datum	2021-10-11
Projekt	Ny påbyggnad hus20	Berörd area m² LOA	6 332
Projektnummer	94	Berörd area m² BTA	8 320
Kalkylen utförd av	Anna Szymik	*Total area inkl area ovan, LOA*	*6 332*
Kalkylen avser	*Nybyggnad hus 20*	*Total area inkl area ovan, BTA*	*8 320*

Kalkylförutsättningar	
Eget kapital	30%
Lånat kapital	70%
Inflation	2,0%
Kalkylränta	3,9%
Kalkylens startår	2024
Kalkylperiod	15 år
Låneränta på BFV	1,1%
Låneränta på investeringen	1,50%
Låneränta för projektet	1,50%
Lånets löptid	25 år

Kommentar:

4 plan 90 miljoner perplan 1-3 men plan 4 = 80 miljoner

Projektutgift enligt kalkyl, daterad	2021-10-11
Utgift för projektet	350 000 tkr
Ev. tillkommande utgift	
Varav PU	
Underlag kreditiv	*350 000 tkr*
Kreditiv	0 tkr
Summa utgift investering	**350 000 tkr**

Fördelning av befintligt bokfört värde	Anskaffn.värde	Nettovärde
Ingående BFV per		
Totalt BFV för		
Mark, lös konst	0 tkr	0 tkr
Stomme	0 tkr	0 tkr
Fasad, fast konst	0 tkr	0 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	0 tkr	0 tkr
Inst, transport, stomkompl	0 tkr	0 tkr
IT-, styrsystem	0 tkr	0 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid	0 tkr	0 tkr
Övrigt, ange år	0 år	
Summa ingående BFV		0 tkr

Underlag till avskrivning för investeringen		
Mark, lös konst	0 %/år	3 500 tkr
Stomme	1 %/år	66 500 tkr
Fasad, fast konst	2 %/år	14 000 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	3 %/år	101 500 tkr
Inst, transport, stomkompl	5 %/år	154 000 tkr
IT-, styrsystem	10 %/år	10 500 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid		0 tkr
Summa utgift investering		**350 000 tkr**

Ingående BFV för projektet	
(fördelning av totalt BFV baserat på projektets andel av BTA)	
Mark, lös konst	0 tkr
Stomme	0 tkr
Fasad, fast konst	0 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	0 tkr
Inst, transport, stomkompl	0 tkr
IT-, styrsystem	0 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid	0 tkr
Summa ingående BFV för projektet	**0 tkr**

Investering	
Mark, lös konst	3 500 tkr
Stomme	66 500 tkr
Fasad, fast konst	14 000 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	101 500 tkr
Inst, transport, stomkompl	154 000 tkr
IT-, styrsystem	10 500 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid	0 tkr
Summa produktionsutgift	**350 000 tkr**
Restvärde vid kalkylperiodens slut	111 353 tkr

Hyra kr/m² LOA

Bashyra efter investering, kr/m²	4 022	Bedömd hyra därefter kr/m²	4 022
Kontraktstid		Årsintäkt efter investering	25 469 712

	2024	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Hyra	4 022	4 103	4 185	4 269	4 354
Rabatt	0	0	0	0	0
Tillägg	0	0	0	0	0
Utgående hyra efter rabatt och tillägg	4 022	4 103	4 185	4 269	4 354

Drift och underhåll, kr/m² BTA

(Om hyreslistan används och driftkostnad anges där skall bara planerat underhåll, ev. kostnadsbesparing, fastighetsskatt och övriga kostnader fyllas i här.)

	Kostnadsutveckling (%)	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Förvaltningsarvode	-2,0	55	55	55	55	55
Mediakostnader	0,0	182	186	189	193	197
Drift och skötsel	0,0	168	171	175	178	182
Planerat underhåll	0,0	74	75	77	79	80
Kostnadsbesparingar	0,0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0,0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0,0	16	16	17	17	17
Summa drift och underhåll m m		**495**	**504**	**513**	**522**	**531**

RESULTATRÄKNING, tkr Nybyggnad hus 20

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	kr/m² år 2024 (LOA resp BTA)											
Hyresintäkter exkl. tilläggshyror	4 022 (LOA)	25 470	25 979	26 499	27 029	27 569	28 121	28 683	29 257	29 842	30 439	31 047
Tillkommande hyresintäkter	0 (LOA)											
Tilläggshyror + övriga intäkter	0 (LOA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INTÄKTER	4 022 (LOA)	**25 470**	**25 979**	**26 499**	**27 029**	**27 569**	**28 121**	**28 683**	**29 257**	**29 842**	**30 439**	**31 047**
Förvaltningsarvode	55 (BTA)	458	458	458	458	458	458	458	458	458	458	458
Mediakostnader	182 (BTA)	1 514	1 545	1 575	1 607	1 639	1 672	1 705	1 739	1 774	1 810	1 846
Drift och skötsel	168 (BTA)	1 398	1 426	1 454	1 483	1 513	1 543	1 574	1 606	1 638	1 670	1 704
Planerat underhåll	74 (BTA)	616	628	641	653	666	680	693	707	721	736	751
Kostnadsbesparingar	0 (BTA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0 (BTA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillkommande fastighetskostnader	0 (BTA)											
Övriga kostnader	16 (BTA)	133	136	138	141	144	147	150	153	156	159	162
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	495 (BTA)	**4 118**	**4 192**	**4 266**	**4 342**	**4 420**	**4 499**	**4 580**	**4 663**	**4 747**	**4 833**	**4 920**
DRIFTNETTO	3 372 (LOA)	**21 351**	**21 787**	**22 232**	**22 686**	**23 149**	**23 621**	**24 103**	**24 594**	**25 095**	**25 606**	**26 127**
Avskrivningar	2 065 (LOA)	13 078	13 078	13 078	13 078	13 078	13 078	13 078	13 078	13 078	13 078	12 028
BRUTTORESULTAT	1 307 (LOA)	8 273	8 709	9 154	9 608	10 071	10 543	11 024	11 516	12 017	12 528	14 099
Räntekostnader	580 (LOA)	3 675	3 538	3 400	3 263	3 126	2 988	2 851	2 714	2 576	2 439	2 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	726 (LOA)	**4 598**	**5 171**	**5 754**	**6 345**	**6 945**	**7 554**	**8 173**	**8 802**	**9 440**	**10 089**	**11 797**

Amortering	1 548 (LOA)	9 800	9 434	9 068	8 701	8 335	7 969	7 603	7 237	6 870	6 504	6 138
BETALNETTO	1 244 (LOA)	**7 876**	**8 816**	**9 764**	**10 722**	**11 688**	**12 664**	**13 649**	**14 644**	**15 648**	**16 663**	**17 688**

Avkastning på eget kapital												
Resultat efter finansiella poster/eget kapital		**4,38%**	**5,12%**	**5,92%**	**6,81%**	**7,78%**	**8,85%**	**10,03%**	**11,35%**	**12,82%**	**14,48%**	**17,94%**

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

INVESTERINGSKALKYL - RESULTAT

Objekt	Södertälje Sjukhus	Datum	2021-10-11
Projekt	Ny påbyggnad hus20		
Projektnummer	94	Area m² LOA	6 332
Kalkylen utförd av	Anna Szymik	Area m² BTA	8 320
Kalkylen avser	Nybyggnad hus 20		

Projektbeskrivning

4 plan 90 miljoner perplan 1-3 men plan 4 = 80 miljoner

Investering

		tkr	kr/m² LOA
Produktionsutgift		350 000	55 275
varav	avskrivs med		
Mark	0% per år	3 500	553
Stomme	1% per år	66 500	10 502
Fasad	2% per år	14 000	2 211
Markanl, fönste	3% per år	101 500	16 030
Inst, transport,	5% per år	154 000	24 321
IT-, styrsystem	10% per år	10 500	1 658
Övrigt	0% per år	0	0
Restvärde vid kalkylper. slut		111 353	17 586

Kalkylförutsättningar

Inflation	2,0%
Kalkylränta	3,9%
Kalkylens startår	2024
Kalkylperiod	15 år

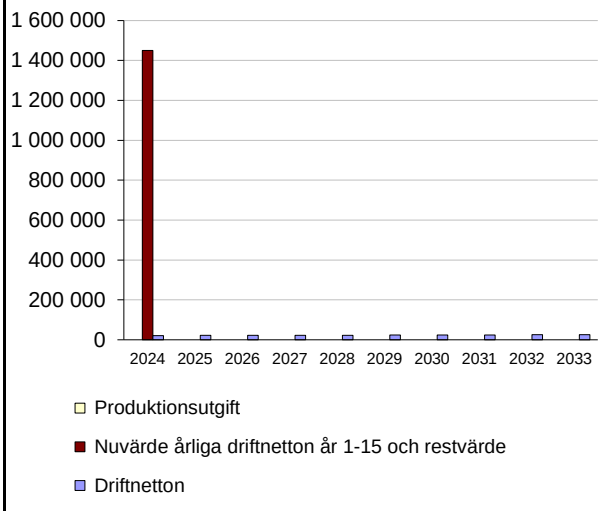
Finansiering tkr

Eget kapital	105 000
Lånat kapital	245 000
Låneränta för projektet	1,50%
Lånets löptid	25 år

Nyckeltal

	tkr	kr/m² LOA
HYRA år 1	25 470	4 022
Driftnetto år 1	21 351	3 372
Nuvärde av driftnetto år 1-15	791 910	
Nuvärde av restvärdet	658 089	
MERVÄRDE	1 099 999	173 721
DIREKTAVKASTNING år 1 *(driftnetto/totalt kapital)*		6,10%
Avkastning på eget kapital år 1 *(resultat efter finiansiella poster/eget kapital)*		4,38%
Genomsnittlig avkastning på eget kap: år 1-5		6,00%
under kontraktsperioden 0 år		0,00%
PAYOFFTID, antal år *(mätt mot resultat efp)*		#SAKNAS!
PAYOFFTID, antal år *(mätt mot driftnetto)*		#SAKNAS!
INTERNRÄNTA på totalt kapital		#VÄRDEFEL!
INTERNRÄNTA på eget kapital		

Diagram nuvärdesberäkning



Känslighet för förändring av hyra respektive investeringsutgift	*Hyra - 10 %*	*Hyra + 10 %*	*Inv +10 %*	*Inv -10 %*
Mervärde	*0*	*0*	*0*	*0*
Direktavkastning år 1	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Avkastning på eget kapital år 1	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Genomsnittlig avkastning på e.k. år 1-5	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Genomsnittlig avkastning på e.k. under kontraktsperioden år	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
PAYOFFTID, antal år (mätt mot resultat efp)	*>50*	*>50*	*>50*	*>50*
PAYOFFTID, antal år (mätt mot driftnetto)	*>50*	*>50*	*>50*	*>50*
Internränta på totalt kapital	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Internränta på eget kapital	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

Stockholms läns landsting

Utgiftsår: **2021-2024**

Investeringskalkyl
Vård och Annan verksamhet

(fyll i färgade celler)

Förvaltning/bolag: LFS
Lokalisering *(fastighet/byggnad)*: Södertälje Sjukhus
Kontaktperson *(namn och tel nummer)*:

Byggnadsobjekt *(benämning)*:

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

Byggstart *(månad, år)*	2021
Driftsstart *(månad, år)*	2024

Klassificering

Nyinvestering	*Ja*
Ersättningsinvestering	*Nej*

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

Samråd med beställaren	Ja
Samråd med ägaren	Ja

Investeringsutgifter			**Avskrivningstid år:**
Byggnad, total produktionskostnad	tkr:	350 000	39

Årliga intäkter och kostnader*		**Före investering (för lokalen)**	**Efter investering (för lokalen)**
SLL-externa intäkter	tkr:		0
SLL-interna intäkter	tkr:	0	25 500
Totala intäkter	**tkr:**	**0**	**25 500**
Personalkostnader	tkr:	0	0
Material och läkemedelskostnader	tkr:	0	0
Hyreskostnader	tkr:	0	0
Avskrivningskostnader	tkr:	0	-13 100
Räntekostnader	tkr:	0	-3 700
Övriga driftkostnader	tkr:	0	-4 100
Totala kostnader	**tkr:**	**0**	**-20 900**
Totalt resultat	**tkr:**	**0**	**4 600**

*) 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:

Resultatanalys (Efter investering)

(fyll i färgade celler)

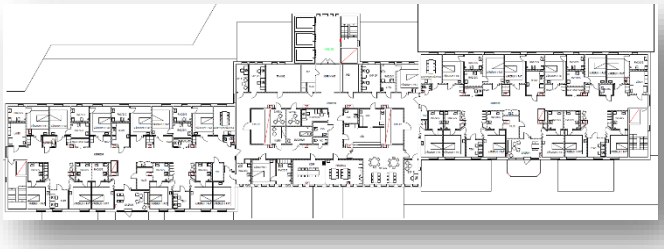
Årliga intäkter och kostnader, tkr	Efter investering										
	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	år 10	år 11
SLL-externa intäkter											
SLL-interna intäkter	25 500	26 000	26 500	27 000	27 600	28 100	28 700	29 300	29 800	30 400	31 000
Totala intäkter	**25 500**	**26 000**	**26 500**	**27 000**	**27 600**	**28 100**	**28 700**	**29 300**	**29 800**	**30 400**	**31 000**
Personalkostnader											
Material- och läkemedelskostnader											
Hyreskostnader											
Avskrivningskostnader	-13 100	-13 100	-13 100	-13 100	-13 100	-13 100	-13 100	-13 100	-13 100	-13 100	-12 000
Räntekostnader	-3 700	-3 500	-3 400	-3 300	-3 100	-3 000	-2 900	-2 700	-2 600	-2 400	-2 300
Övriga driftkostnader	-4 100	-4 200	-4 300	-4 300	-4 400	-4 500	-4 600	-4 700	-4 700	-4 800	-4 900
Totala kostnader	**-20 900**	**-20 800**	**-20 800**	**-20 700**	**-20 600**	**-20 600**	**-20 600**	**-20 500**	**-20 400**	**-20 300**	**-19 200**
Resultat	**4 600**	**5 200**	**5 700**	**6 300**	**7 000**	**7 500**	**8 100**	**8 800**	**9 400**	**10 100**	**11 800**

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

Förstudierapport | Projektnr: 94110688 | LOC 2020-0595

Förstudierapport
StS AMV-krav Hus 18 eller 20







Mall reviderad: 2019-12-16

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

Sammanfattning av Förstudierapport

Region Stockholm har fått föreläggande från Arbetsmiljöverket avseende vårdavdelningar då lokalerna i Hus 18 plan 3-5 inte uppfyller gällande krav på arbetsmiljö. Hus 18 är en vårdbyggnad från 1980-talet och i denna byggnad ligger bland annat sjukhusets geriatriska vårdavdelning. Om anpassning inte görs innan 2024-07-31 förbjuder Arbetsmiljöverket Region Stockholm med vite att hyra ut lokalerna för vård.

Det krävs att vårdavdelningarna byggs om med större arbetsytor samt större hygienrum för att uppfylla arbetsmiljökraven. Detta innebär att oavsett åtgärd kommer antalet vårdplatser per ombyggd vårdavdelning minska då de flesta av rummen idag är flerpatientrum. För att få lokaler som uppfyller lagkrav krävs antingen omfattande renovering och teknisk upprustning av Hus 18 eller en påbyggnad av Hus 20 med 3 eller 4 våningar. De alternativ som analyserats i förstudien är följande:

Alternativ 1 – Ombyggnad Hus 18, Plan 3-5. Antal vårdplatser 48st.

Alternativ 2 – Påbyggnad Hus 20 med 3 nya våningsplan. Antal vårdplatser 60st.

Alternativ 3 – Påbyggnad Hus 20 med 4 nya våningsplan. Antal vårdplatser 80st.

Alternativ 1, 2 och 3 kommer alla uppfylla arbetsmiljökraven och ha en planlösning i enlighet med Södertälje sjukhus och PTS-modell för nya vårdavdelningar. Vad som däremot skiljer är att alternativ 1 inte uppfyller krav på antal vårdplatser. I alternativ 2 och 3 uppnås direkt närhet till stödfunktioner och övrig akutsjukvård samt en genomförbar evakuering.

En renovering av Hus 18 innebär en omfattande evakuering och det är i dagsläget inte säkert att den går att utföra på grund av dess påverkan på verksamheten. Då det finns många frågetecken kring evakueringen av Hus 18 föreligger en stor risk att den påverkar projekttiden. Eftersom evakueringen av Hus 20 väntas vara mindre omfattande och lättare att genomföra anses evakueringen i alternativ 2 och 3 vara mindre benäget att dra ut på tiden.

En påbyggnad av Hus 20 innebär att den geriatriska avdelningen kommer vara belägen i samma byggnad som sjukhusets akutmottagning vilket möjliggör en snabbare inläggning av patienter. Det innebär även ett bra samband med övrig akutvård och att den allmänna logistiken förenklas då läkare från andra avdelningar får en kortare väg till avdelningen för konsultation.

Rekommendationen är teckna programavtal för att starta programarbete för den geriatriska slutenvårdsavdelningen enligt alternativ 2 eller 3.

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

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

Innehåll

Förstudierapport StS AMV-krav Hus 18 eller 20 1
Sammanfattning av Förstudierapport 2
Beskrivning av verksamheten 5
Verksamhetens lokalutnyttjande 5
Behovet, bakgrund till behovet 5
Verksamhetsutveckling – framtidsbild 5
Styrande förutsättningar och avgränsningar 6
Krav 6
Viktning av styrande kriterier 6
Avgränsningar 6
Syfte och effektmål 6
Syfte 6
Effektmål 7
Risker 7
Alternativa lösningar 7
Alternativ 1 – Ombyggnad Hus 18, plan 3-5 7
Alternativ 2 – Påbyggnad Hus 20 med 3 nya våningsplan 8
Alternativ 3 – Påbyggnad Hus 20 med 4 våningsplan 8
Analys och jämförelse mellan alternativ 9
Förstudiens projektorganisation 10
Styrgrupp 10
Projektgrupp 11
Beskrivning av valt alternativ 11
Underskrift 12
Nästa steg 14
Genomförande av valt alternativ 14

Mall reviderad: 2019-12-16

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

Projektets resursbehov för valt alternativ 14
Rekommendation till beslut 14

Beställarens referenser
Ansvarig beställare. Namn, e-post, telefon: Cristophe Pedroletti, cristophe.pedroletti@regionstockholm.se, 08-700000
Beställarens kontaktperson. Namn, e-post, telefon: Cristina Olsson, cristina.olsson@regionstockholm.se, 08-550025050
Verksamhetens kontaktperson(-er). Namn, e-post, telefon: Joakim Hauer, joakim.hauer@regionstockholm.se, 08-12325052
Kostn.Ställenr: Division/Klinik/Sektion/Kostnadsställe/Namn/mm: Södertälje Sjukhus AB
Objekt (Site/Hus/Plan/Rum): Södertälje Sjukhus

Bilagor:

Bilaga 1. Huvudtidplan – Geriatriken Hus 20 STS (20211006)
Bilaga 2. A – Förstudie STS BY20
Bilaga 3. Installation – Förstudie NSS BY20
Bilaga 4. K – Förstudie STS Hus 20

Beskrivning av verksamheten, nuläge

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

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

Beskrivning av verksamheten

Framtagen behovsanalys för geriatrisk slutenvård Södertälje sjukhus är utgångspunkt för denna förstudie. I behovsanalysen beskrivs verksamhetens nuläge med brister i arbetsmiljö och en byggnad i renoveringsbehov samt den befolkningstillväxt och det ökade vårdbehov som väntas i framtiden.

Förstudiens uppgift har varit att tillgodose de krav som Arbetsmiljöverket ställer på vårdavdelningar och att göra detta på ett sätt som för sjukhuset är både långsiktigt och hållbart. En viktig del av förstudien har varit att se hur allt detta kan utföras utan negativ inverkan på kringliggande verksamheter.~~,~~

Verksamhetens lokalutnyttjande

Mån-fre	Dygnet runt
Lör-sön	Dygnet runt
Semesterstängning, helgdagar	Dygnet runt

Den geriatriska slutenvårdsavdelningen på Södertälje sjukhus kan ta emot patienter dygnet runt och har i dagsläget 57 platser.

Behovet, bakgrund till behovet

Hus 18 är en vårdbyggnad från 1980-talet där bland annat sjukhusets geriatriska vårdavdelning ligger. Byggnaden är i behov av en genomgående renovering och framförallt en teknisk upprustning.

Arbetsmiljöverket (AV) har även uppmärksammat och kravställt både Locum och Södertälje sjukhus på arbetsmiljöbrister då Hus 18, plan 3-5, inte uppfyller kraven på arbetsmiljö i hygienrum och vite kommer att dömas ut om vi hyr ut lokalerna efter 2024-07-31.

Hälso- och sjukvårdsnämnden föreslår i sin framtidsplan att Södertälje sjukhus även framöver ska vara ett akutsjukhus som är öppet dygnet runt. Befolkningstillväxten är kraftig och antalet invånare som är äldre än 65 år väntas öka stort i bland annat Södertälje kommun. I Södertälje föreligger även ökat sjukvårdsbehov på grund av ett antal välkända socioekonomiska faktorer enligt behovsanalysen.

Verksamhetsutveckling – framtidsbild

För att få lokaler som uppfyller lagkrav, kunna tillgodose framtida förväntade vårdbehov samt ha ett effektivt resursutnyttjande har sjukhuset ett behov av att antingen utföra en omfattande renovering och teknisk upprustning av Hus 18 eller en påbyggnad av Hus 20.

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

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

På grund av utgångsläget väntas mindre investeringar i befintlig byggnad enbart bli kortsiktiga lösningar som inte förlänger sjukhusets livslängd.

För att uppfylla arbetsmiljökraven måste avdelningarna byggas om samt ha större hygienrum. Antalet vårdplatser per ombyggd vårdavdelning kommer därmed att minska då de flesta rummen i dagsläget är flerpatientrum. Det minskade antalet vårdplatser påverkar driftsekonomin med nuvarande vårdavtal dock kan ekonomin komma att kompenseras via samordningsmöjligheter mellan två mindre avdelningar. Genom större enkelrum, att förenkla och förkorta nödvändiga transporter och ge lokalerna optimal storlek förutsätts detta öka vårdproduktionen i högre grad än personalkostnaderna.

Styrande förutsättningar och avgränsningar

Krav

Lokalerna ska vara utformade enligt gällande arbetsmiljökrav på vårdlokaler, vilket innebär att vårdavdelningar ska byggas om samt förses med större hygienrum. Utöver Arbetsmiljöverkets krav är målet att skapa lokaler vilka är optimala för verksamheten avseende disponering av ytor vilket innebär enpatientrum, antalet platser och allmän logistik. Utformningen av lokalerna ska ske i linje med gällande lagstiftning och riktlinjer.

Viktning av styrande kriterier

Nedanstående områden är viktade mot varandra för att klarlägga vilka områden som är mer eller mindre styrande i projektet. Styrgruppen har viktat kriterierna enligt följande:

Kvalitet	Ekonomi	Tid
20%	10%	70%

Tiden är den avgörande faktorn på grund av det vitesföreläggande som föreligger, vilket innebär att vård ej får bedrivas i lokalerna från och med 2024-07-31. Dock ska det i projektet inte ges avkall på kvalitet och ekonomi.

Avgränsningar

Förstudien har förutsatt att den Geriatriska och Psykiatriska vården skall kunna bedrivas på sjukhusområdet.

Syfte och effektmål

Syfte

Projektet syfte är att uppfylla de krav som Arbetsmiljöverket ställer på vårdlokaler för att säkerställa framtida geriatrisk vård på Södertälje sjukhus.

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

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

Effektmål

Att uppfylla de arbetsmiljökrav som Arbetsmiljöverket ställer på vårdlokaler.

Att ha en tekniskt hållbar byggnad och förbättra energihushållningen samt inomhusklimatet.

Att lokalerna ökar vårdproduktionen genom välplanerade lokaler som underlättar den allmänna logistiken på arbetsplatsen.

Genom att antingen göra en tillbyggnad på Hus 20 eller bygga om lokalerna i hus 18 och göra en genomgående teknisk upprustning av Hus 18 väntas ovanstående mål uppnås. Att göra något av alternativ 2 eller 3 väntas bidra till en ökad vårdproduktion och att kraven på arbetsmiljö uppfylls och att antalet vårdplatser ökar.

Risker

Risk	Sannolikhet	Effekt/Konsekvens	Åtgärd
Alt 1. Evakuering ej genomförbar.	10	Utdömda viten eller stängd verksamhet.	Val av alternativ 2 eller 3
Alt 2 och 3. Störningar av mottagningar hus 20.	10	stängning av mottagningar.	Evakuering till hus 25.

Alternativa lösningar

Alternativ 1 – Ombyggnad Hus 18, plan 3-5

Alternativet innebär en helombyggnad av plan 4 och 5, två nya fläktrum på plan 6 samt arbeten på plan 3-6. Arbetena på plan 3-6 kommer bestå av nya ytskikt, en ny rumsindelning samt en teknisk upprustning inklusive kyla och sprinkler. Alternativ 1 innebär följande:

- Ny planlösning för plan 4 och 5 innehållande 26 stycken varav 2 stycken vårdrum per plan ligger i byggnadens mittdel och en bit bort från övriga vårdrum. Detta är inte en optimal planlösning för vården. Därav får vi till 48 st enkelrum vilka innehåller RWC, dusch och spoldesinfektor.
- En gemensam vårdavdelning med stödfunktioner centralt i mittkärnan, receptionsfunktion och möjlighet till mottagningsverksamhet

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

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

- Omfattande teknisk upprustning innefattande byte av spillvattenstammar, ventilationsaggregat och värmesystem samt installation av kyla och utökning av sprinklersystemet m.m.

Den tekniska upprustningen sker på plan 3-6, plan 3, 4 och 5 byggs om helt enligt ovan nämnda punkter och plan 6 förses med två nya fläktrum. Då det blir ny ventilation kan befintlig ventilation delvis hållas igång under byggtiden för plan 3-6, för plan 0-3 kan ventilationen hållas igång under hela byggperioden.

Ombyggnaden kräver evakuering av SLSOs och STS lokaler, det finns inga lokaler på sjukhusområdet för detta ändamål. Om evakueringen skall ske i nybyggda paviljonger finns det ingen yta för dessa tillgänglig på sjukhustomten. Sluttiden för alternativ 1 förskjuts ytterligare ca 12 mån samt en utökad kostnad med ca 120 000 tkr*.

*) Kostnaden är beräknad på erfarenhetssiffror från evakueringspaviljonger på S:t Göran och Södertälje sjukhus. Beräkningen grundar sig på ca 60 st vårdplatser.

Alternativ 2 – Påbyggnad Hus 20 med 3 nya våningsplan

Detta alternativ innebär en påbyggnad av Hus 20 med 3 stycken våningsplan där de geriatriska vårdavdelningarna ska placeras. Byggnaden är dimensionerad för att bygga på totalt 4 våningar men 3 våningar anses täcka behovet. Alternativ 2 innebär följande:

- 3 nya plan med 20 stycken enkelrum per plan innehållande RWC, dusch och spoldesinfektor
- En vårdavdelning med gemensamma stödfunktioner i mittkärnan, receptionsfunktion samt möjlighet till mottagningsverksamhet.
- Nya lokaler och installationer.
- Lokaler belägna i samma byggnad som sjukhusets akutmottagning.

Alternativ 3 – Påbyggnad Hus 20 med 4 våningsplan

Detta alternativ innebär en påbyggnad av Hus 20 med 4 stycken våningsplan där de geriatriska vårdavdelningarna ska placeras. Byggnaden är dimensionerad för att bygga på totalt 4 våningar. Alternativ 3 innebär följande:

- 4 nya plan med 20 stycken enkelrum per plan innehållande RWC, dusch och spoldesinfektor.
- En vårdavdelning med gemensamma stödfunktioner i mittkärnan, receptionsfunktion samt möjlighet till mottagningsverksamhet

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

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

- Nya lokaler och installationer
- Lokaler belägna i samma byggnad som sjukhusets akutmottagning

Analys och jämförelse mellan alternativ

En utvärdering görs utifrån hur väl de uppsatta effektmålen samt ett antal övriga kriterier uppfylls. Analys och jämförelse görs utifrån Locums övergripande mål avseende bland annat långsiktighet och helhetsperspektiv

Urvalskriterier	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
Totalt antal vårdplatser för geriatrisk slutenvård	48	60	80
Uppfylla arbetsmiljökrav	Ja	Ja	Ja
Tekniskt hållbar byggnad	Ja	Ja	Ja
Ökad vårdproduktion	Nej	Ja	Ja
Möjlighet att tillgodose ökat vårdbehov i framtiden	Nej	Nej	Ja
Ekonomisk ram (Investering)	200 000 tkr	270 000 tkr	350 000 tkr
Årshyra	13 100 tkr	19 500 tkr	25 500 tkr
Evakuering investering	120 000 tkr* (se sid 8)	-	-
Evakuering till bef lokal som hyrs av STS.	-	5 000 tkr årshyra	5 000 tkr årshyra
Uppskattad area (m² BTA)	7 550	6 161	8 320
Tidsram	Q3 2025	2024 aug - sep	2024 okt-nov
Miljö	Godkänd	Guld	Guld
Energi	Godkänd	Guld	Guld
Flexibilitet	Bra	Hög	Hög
Lokalutnyttjande/ Lokaleffektivitet	Bra	Hög	Hög

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

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

Då avdelningen i dagsläget till största del består av flerpatientrum kommer antalet vårdplatser per ombyggd avdelning att minska oavsett för att kunna tillgodose kraven från Arbetsmiljöverket.

Alternativ 1, 2 och 3 kommer alla ha en modern planlösning i enlighet med Södertälje sjukhus och PTS-modell för nya vårdavdelningar. Lokalerna kommer även vara trevliga och ge en bra arbetsmiljö och goda patientmöjligheter. Skillnaden i alternativen är dock närheten till stödfunktioner och övrig akutsjukvård.

Alternativ 1, Ombyggnationen av Hus 18, innebär en omfattande evakuering av SLSO och Geriatriska vårdavdelningar. SLSO kan inte bedriva sin verksamhet under en ombyggnad med störande ljud utan de har sagt att de måste evakueras. Vi inte hittat en lämplig evakueringslösning för SLSO och STS på Södertälje sjukhusområde.

Om detta alternativ är genomförbart är en fråga som måste utredas vidare tillsammans med vårdgivaren och en finansiering av detta är inte medräknat i alternativet.

En påbyggnad på Hus 20 innebär även det att befintliga mottagningar på plan 4 måste evakueras och flyttas till hus 25, dock ej akutmottagningen i hus 20. Evakuering av medicinska mottagningen anses relativt enkelt då de kan flytta tillbaka till Hus 25 som redan är anpassad för verksamheten och är tillgänglig under den aktuella perioden. Evakueringen av verksamheterna i Hus 20 anses lätt att utföra jämfört med evakueringen i Hus 18.

Alternativ 2 och 3 innebär fler antal platser i helt nya lokaler och att ha dessa lokaler i Hus 20 kommer underlätta den allmänna logistiken, bland annat då det innebär att läkare som kommer från andra avdelningar för konsultation får en kortare väg till avdelningen. Ytterligare en fördel med att bygga på Hus 20 är att akutmottagningen då kommer vara belägen i samma byggnad som den geriatriska sjukvården, vilket möjliggör snabbare inläggning av patienter. Utöver detta möjliggör även alternativ 2 och 3 till att integrera öppenvårdsmottagning på en halv vårdavdelning om behovet skulle uppstå.

Alternativ 2 & 3 innebär att de lokaler som STS hyr för geriatrisk vård i hus 18 kommer att tomställas 2024. Behovet av teknisk upprusning kommer att kvarstå och en ny användning av lokalerna behöver tas fram. Detta alternativ öppnar dock upp en möjlighet för SLSO att samlokalisera sin verksamhet i hus 18.

Förstudiens projektorganisation

Styrgrupp

I styrgruppen sitter de deltagare som har mandat att fatta beslut och är därmed projektets beslutande organ. Styrgruppen ansvarar för projektets övergripande inriktning, mål och förutsättningar.

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

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

Namn	Roll	Organisation
Per-Erik Keskitapio	Fastighetsförvaltare	Locum AB
Anders Westman	Teknikförvaltare	Locum AB
Cristina Olsson	Chef fastighetsenheten	Södertälje Sjukhus AB
Joakim Hauer	Projektledare	Södertälje Sjukhus AB
Göran Lindh	Projektledare	Locum AB
Maria Gustafson	Fastighetsområdeschef	Locum AB
Hulda Wickbom	Projektområdeschef	Locum AB

Projektgrupp

Projektgruppen består av representanter från Locum samt externa konsulter. De ska med sakkunnig bakgrund utreda och presentera lämpliga alternativ för styrgruppen. Arbetet har sin grund i framtagen behovsanalys vilken säkerställer att förstudien följer önskad väg.

Namn	Roll	Organisation
Per-Erik Keskitapio	Fastighetsförvaltare, projektägare	Locum AB
Anders Westman	Teknikförvaltare	Locum AB
Göran Lindh	Projektledare	Locum AB
Cristina Olsson	Chef fastighetsenheten	Södertälje Sjukhus AB
Joacim Hauer	Programkontoret	Södertälje Sjukhus AB
Ulf Askenbom	Extern projekteringsledare	Rejlers Sverige AB
Erika Blomqvist	Extern bitr. projekteringsledare	Rejlers Sverige AB
Per Haller	Arkitekt	Sweco Arkitekter
Ghassan Sheltagh	Installationer	Incoord Installationscoordinator AB
Andreas Magnusson	Konstruktör	Looström Konstruktionsbyrå AB

Beskrivning av valt alternativ

Alternativ 2 och 3 är de som bäst tillgodoser de behov som framställs i behovsanalysen. Detta då det på kort sikt innebär en mindre omfattande evakuering. En renovering av Hus 18 anses mycket omfattande och i dagsläget finns det inte svar på om den ens är genomförbar. Att istället bygga på Hus 20 innebär en mindre omfattande evakuering där det i dagsläget anses fullt genomförbart utan någon större inverkan på aktuella verksamheter. Att hålla nere tiden för projektet är även en viktig del och då alternativ 1 fortfarande innehåller stora frågetecken gällande en möjlig evakuering anses evakueringen i alternativ 2 och 3 vara mindre benäget att dra ut på tiden.

På lång sikt finns det flertalet fördelar med alternativ 2 & 3. Främst så skapar dessa alternativ ett effektivare och bättre samband och närhet till behandling som geriatriken

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

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

behöver avseende närhet till stödfunktioner, övrig akutvård samt närhet till konsulterande läkare. En renovering och teknisk upprustning av Hus 18 anses inte vara en lika hållbar långsiktig lösning som att bygga på Hus 20. Utöver ovan nämnda kommer alternativ 2 och 3 generera fler vårdplatser och ha stödfunktioner nära vårdsalarna. En viktig del till beslutet är att alternativ 2 och 3 innebär att den geriatriska avdelningen hamnar nära akutmottagningen och får ett bra samband med övrig akutvård. Att placera lokalerna i Hus 20 innebär att konsulterande läkare får en närmare väg till avdelningen och underlättar därmed den allmänna logistiken.

Alternativ 2 & 3 öppnar upp en möjlighet för SLSO att samlokalisera sina verksamheter i hus 18, vilket efterfrågats i det arbete som pågår med ny fastighetsutvecklingsplan på STS.

Underskrift

Ovanstående Förstudie är framtagen i samarbete mellan företrädare för verksamhet och ansvarig hos Locum.

Verksamhetsföreträdare (namn och funktion)

Verksamhet

Ort och datum: ---

Mall reviderad: 2019-12-16

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

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

Göran Lindh
Projektledare
08-123 175 08
goran.l.lind@sll.se

Nästa steg

Genomförande av valt alternativ

Genomförande av program, systemhandlingsskede kommer att genomföras enligt samma modell och organisation som förstudiearbetet.

Projektets resursbehov för valt alternativ

Alt.2 Program och systemhandlingsskedet bedöms kosta 10 000 000 kr. Tidigare nedlagd kostnad för förstudie 1 700 000 kr. Kostnadsuppskattning för hela projektet enligt alternativ 3 är cirka 270 000 000 kr.

Alt.3 Program och systemhandlingsskedet bedöms kosta 13 600 000 kr. Tidigare nedlagd kostnad för förstudie 1 700 000 kr. Kostnadsuppskattning för hela projektet enligt alternativ 3 är cirka 350 000 000 kr.

Rekommendation till beslut

Alternativ 2. 60 vårdplatser fördelat på 3 våningsplan som innefattar 60 vårdplatser, uppfyller Arbetsmiljöverkets krav samt Södertälje Sjukhus nuvarande behov av antal vårdplatser.

Alternativ 3. 80 vårdplatser fördelat på 4 våningsplan.

Rekommendation är att gå vidare med alternativ 3 om finansiering och vårdbehov finns.

Underskrift

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

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Per-Erik Keskitapio
Fastighetsförvaltare
08-123 172 16
per.keskitapio@regionstockholm.se

Programavtal | Projektnr: 94110688 | LOC 2020-0595
Informationssäkerhetsklass: K1

Programavtal på byggnad hus 20 Södertälje sjukhus

Hyresvärd:	Region Stockholm, genom Locum AB Box 17 201 104 62 Stockholm	232100-0016
Hyresgäst:	Södertälje Sjukhus AB	556775-9922
	Rosenborgsgatan 6-10	
	152 86	
Lokalen :	Södertälje	Persikan 1
	Rosenborgsgatan 6-10 Byggnad 18 & 20	

Avdelning/Institution: Södertälje Sjukhus
Verksamhet: Geriatrik
Projektbenämning: StS Byggnad 20 påbyggnad för geriatrisk vård
Projektnummer: 94110688
LOC nr: 2020-0595

Hyresgästen uppdrar åt Hyresvärden att utföra uppdrag på i detta avtal angivna villkor, i det följande kallat uppdraget.

Parterna är överens om att avsikten med uppdraget är att fastställa hur lokalen ska anpassas för den verksamheten som hyresgästen anser bedriva i lokalen och att ett hyresavtal ska tecknas för lokalen.

§ 1 Uppdragets omfattning

Hyresvärden åtar sig att ta fram program inkl systemhandling för påbyggnad av hus 20 enligt förstudierapport daterad 2021-10-20.

För uppdraget gäller följande handlingar och specifikationer:

1. Programavtal
2. Förstudierapport daterad 2021-10-20

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-Erik Keskitapio
Fastighetsförvaltare
08-123 172 16
per.keskitapio@regionstockholm.se

Handlingarna kompletterar varandra. Om det i handlingarna förekommer motstridiga uppgifter gäller handlingarna i ovan angiven ordning.

Uppdraget ska redovisa:

1. Planritningar
2. Rumsfunktionsprogram (RFP)
3. Tekniskt program
4. Gestaltningsprogram
5. Miljöprogram
6. Gränsdragningslista
7. Projektbeskrivning
8. Förslag på genomförande
9. Störningsanalys
10. Tidplan
11. Programkalkyl
12. Hyresavtal med projektavtal
13. Överenskommelse om kontantbetalning

Handlingarna ska upprättas så att lokalen uppfyller gällande lagar och normer för verksamheten som avses bedrivas.

§ 2 Handlingar mm som Hyresgästen ska tillhandahålla under uppdragets genomförande

Inga kända i nuläget.

§ 3 Underkonsulter

Tas in vid behov

§ 4 Kostnader

Hyresgästen ska som ersättning för uppdraget betala hyresvärden för upparbetat arvode samt omkostnader såsom konsultkostnad och kopiering etc.

Kostnaden för uppdragets genomförande är 13 500 000 kr exkl. moms.

Hyresvärden ska snarast dock senast 14 dagar efter upptäckt meddela hyresgästen om omständigheter inträffar som påverkar uppdragets kostnader.

§ 5 Tider

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-Erik Keskitapio
Fastighetsförvaltare
08-123 172 16
per.keskitapio@regionstockholm.se

Uppdraget ska utföras enligt bifogad tidplan förprogram, bilaga 1

Tidplanen förutsätter att besked lämnas av hyresgästen inom angiven tid. Hyresvärden ska snarast dock senast 14 dagar efter upptäckt meddela hyresgästen om omständigheter inträffar som påverkar tidplanen.

§ 6 Betalning

Om det enligt programavtalet utförda arbetet följs av att ett hyresavtal sluts mellan hyresvärd och hyresgäst, i enlighet med det i programavtalet framtagna programmet, ska samtliga i § 4 angivna kostnader överföras till hyresavtalet.

Om hyresavtal ej, inom tre månader efter avslutat uppdrag, sluts mellan parterna ska hyresvärden fakturera hyresgästen för arbetet i sin helhet enligt § 4.

§ 7 Avbeställning, förgävesprojektering

Hyresgästen har rätt att avbryta uppdraget. Detta sker genom att hyresgästen till hyresvärden skriftligen meddelar att uppdraget ska avbrytas. Hyresgästen ska, mot faktura, ersätta hyresvärden för allt dittills nedlagt arbete enligt § 4 samt för skälig kostnad för avveckling av uppdraget.

§ 8 Handlingar m m

Hyresvärden har äganderätt till upprättade handlingar liksom datafiler och elektroniska konfigurationer som handlingarna framställts ur.

Nyttjanderätt upplåts till hyresgästen efter behov.

§ 9 Ombud och organisation

Ombud för hyresvärden under den tid som projektet pågår är Per-Erik Keskitapio. Ombudet är behörig att företräda hyresvärden i alla frågor som gäller uppdraget.

Ombud för hyresgästen under den tid som projektet pågår är Cristina Olsson. Ombudet är behörigt att företräda hyresgästen i alla frågor som gäller uppdraget.

Projektorganisation med definierade befogenheter och arbetsuppgifter ska upprättas och hållas uppdaterad.

§ 10 Tvist

Uppstår tvist avseende villkoren i detta avtal, med därtill knutna bilagor, ska parterna begära medling i Landstingets hyresråd. Parterna förbinder sig att följa det utlåtande som lämnas av hyresrådet. Förändras huvudmannaskapet för någon av parterna ska uppkomna tvister avgöras enligt punkten ovan.

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-Erik Keskitapio
Fastighetsförvaltare
08-123 172 16
per.keskitapio@regionstockholm.se

Programavtal | Projektnr: 94110688 | LOC 2020-0595
Informationssäkerhetsklass: K1

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna erhållit var sitt.

Ort/datum
Stockholm 2021-

Hyresvärd
För Region Stockholm genom
Locum AB

_____

Namnförtydligande
Maria Gustafson

Befattning
Fastighetsområdeschef

Ort/datum
Södertälje 2021-

Hyresgäst
Södertälje sjukhus AB

_____

Namnförtydligande
Christophe Pedroletti

Befattning
VD

_____

Namnförtydligande
Patrik Häggstrand

Befattning
Fastighetsdirektör

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

2. Tillbyggnad Hus 20, ny vårdbyggnad geriatriken

Bilaga 2 i kallelsen. Efter genomgång av ärendet, inkl. protokoll från investeringsrådets sammanträde 211202, konstaterade styrelsen med hänsyn tagen till bland annat sjukhusets ekonomiska situation och HSF:s bedömning att styrelsen för närvarande endast kan ta ansvar för en påbyggnad av hus 20 motsvarande 60 vårdplatser, vilket motsvarar tre våningsplan. Styrelsen är beredd fortsätta diskussioner med övriga berörda intressenter om påbyggnad av ytterligare ett våningsplan.

Styrelsen beslutade

att godkänna den beräknade driftkostnadsökningen för påbyggnad av hus 20 i Södertälje enligt framtagen förstudierapport daterad 2021-10-20 till en uppskattad årshyra av 19,5 mnkr (alternativ 2).

att uppdra åt VD och styrelseordförande att fortsätta diskussionen med ägaren om hur den finansiella risken skall fördelas.

att godkänna att en projektering inleds av Locum till en kostnad av 13,5 mnkr.

att uppdra åt VD att teckna avtal om framtagande av program- och systemhandling för geriatriska slutenvårdsavdelningar motsvarande 60 vårdplatser i hus 20 till ovanstående projekteringskostnad.

att förklara punkten som direktjusterad

Vid protokollet

Jenny Linden

Rätt utdrag intygas

Angelica Lindquist