Förlängning av hyresavtal för två psykiatriska öppenvårds- mottagningar vid Arenavägen 33, plan 6 och 7

Ärendebeskrivning

Vid Arenavägen 33, i Globenområdet, har Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) två mottagningar för psykiatrisk öppenvård, BUP Stockholm på plan 6 och Psykiatri Södra Stockholm på plan 7.

Mottagningarnas lokaler är i huvudsak identiska, och har en yta på cirka 1 553 kvadratmeter (kvm) vardera. En skillnad är att mottagningarna har olika avtalstider.

Fastighetsägaren Klövern AB har sagt upp hyresavtalen för villkorsändring. Efter förhandling föreslås att avtalen förlängs med tre år till ny hyra om 2 700 kr per kvm och år, exklusive tillägg för media och fastighetsskatt. Nuvarande hyra är cirka 2 400 kr per kvm och år.

Föreslagna hyrestider är 2021-05-01- -2024-04-30 för BUP Stockholm, och 2022-04-01- -2025-03-31 för Psykiatri Södra Stockholm.

Hyreskostnad under avtalsperioden är 12,6 mkr per mottagning. Till det kommer kostnad för media (ca 130 kr per kvm och år), årlig uppräkning enligt indexklausul, samt fastighetsskatt (ca 170 kr per kvm och år).

Förvaltningens motivering till förslaget

Förvaltningen har under många år hyrt aktuella lokaler, vilka har ett centralt läge med mycket goda allmänna kommunikationer. Lokalerna är ändamålsenliga och uppskattade bland patienter och anställda. Förvaltningen bedömer det inte möjligt att minska lokalytan.

Generellt har priser på lokalhyresmarknaden varit oförändrade eller sjunkande till följd av pandemin. I lägen med mycket bra allmänna kommunikationer märks dock inte alltid denna generella utveckling.

Berörda lokaler har relativt gamla hyresavtal, och hyresnivåer, vilka enligt förvaltningens analyser legat under marknadsnivån för Globenområdet. Föreslagen förlängning av avtalen innebär som nämnts höjning av grundhyran med ca 300 kr per kvm och år, till ny grundhyra om 2 700 kr per kvm och år. Förvaltningen bedömer det inte möjligt att hitta andra

lokaler med motsvarande läge och standard till lägre hyra, när kostnader för flytt och anpassning räknas med.

Exempel på anpassningskostnader i nya lokaler är lås, larm och IT-nät, samt vanligen även för reception och förstärkt ljudisolering. För psykiatriska mottagningar tillkommer vanligen ytterligare säkerhetsanordningar, som t ex flyktvägar i vissa behandlingsrum.

Förvaltningen bedömer att föreslagen förlängning är det sammantaget mest ekonomiska alternativet, och att föreslagen hyresnivå är godtagbar med hänsyn till standard och läge. Höjd hyreskostnad kommer att rymmas inom berörda verksamheters budgetram.

Förslaget innebär inga negativa miljökonsekvenser jämfört med i dag.

Förslag till beslut
Nämnden för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att godkänna att hyresavtal tecknas med Klövern AB avseende förhyrning av cirka 1 553 kvm lokaler vid Arenavägen 33, plan 6, till en hyra om 2 700 kr per kvm och år (exklusive media och fastighetsskatt) för tiden 2021-05-01 - 2024-04-30,

att godkänna att hyresavtal tecknas med Klövern AB avseende förhyrning av cirka 1 553 kvm lokaler vid Arenavägen 33, plan 7, till en hyra om 2 700 kr per kvm och år (exklusive media och fastighetsskatt) för tiden 2022-04-01 - 2025-03-31, samt

att uppdra åt sjukvårdsdirektören att teckna hyresavtalet.

Mikael Ohrling
Sjukvårdsdirektör

Anna Stenseth
Närsjukvårdschef psykiatri