Fastighets- och
servicenämnden

# Beslut om att avbryta stambyte i byggnad 06 på Sabbatsbergs sjukhusområde

## Ärendebeskrivning
Styrelsen i Locum AB fattade i november 2018 beslut om att genomföra stambyte i byggnad 06 på Sabbatsbergs sjukhusområde. Detta ärende avser beslut om att avbryta investeringen.

## Beslutsunderlag
Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Styrelsebeslut Locum AB 2018-11-22 – Ärende 08

## Förslag till beslut
Fastighets- och servicenämnden föreslås besluta att avbryta påbörjad investering rörande stambyte i byggnad 06, Sabbatsbergs sjukhus, om 65 000 000 kronor varav 5 500 000 kronor redan har upparbetats.

## Förvaltningens förslag och motivering
*Sammanfattning*
Styrelsen i Locum AB fattade i november 2018 beslut om att genomföra stambyte i byggnad 06 inom Sabbatsbergs sjukhusområde, LOC 1810-1543. De ekonomiska utvärderingarna av investeringsprojektet baserades på att det därefter skulle kunna bedrivas vårdverksamhet i byggnaden under en 10 års period innan byggnaden skulle rivas.

Om påbörjat arbete med planprogram följer tidplan och efterföljande detaljplane- och bygglovsprocess löper på utan överklaganden, kommer byggnad 06 sannolikt användas för vårdändamål mycket kortare tid än vad som hittills planerats för. Med dessa nya förutsättningar är det inte längre ekonomiskt fördelaktigt att investera i stambyte i byggnad 06.

Det innebär att beslutet om investering i stambyte i byggnad 06 bör återkallas.

*Bakgrund*
Byggnad 06 på Sabbatsbergs sjukhus uppfördes 1972 och omfattar en area på ca 22 000 kvm. Idag är 4,5 av 5 våningar tomställda eftersom avloppsstammarna i byggnaden är obrukbara.

Sabbatsbergs sjukhusområde skall genomgå stora förändringar under kommande år. Landstingsfullmäktige har fattat beslut om att stycka av södra delen av fastigheten och sälja den till en extern intressent som ska uppföra en ny sjukhusbyggnad dit nuvarande vårdverksamhet inom sjukhusområdet ska erbjudas flytta. Region Stockholm har därefter för avsikt att sälja resterande del av sjukhusområdet för exploatering till bostäder. Byggnad 06 kommer troligtvis därmed att rivas.

Sabbatsbergs sjukhusområde utgör en del i ett större planprogram som även omfattar två intilliggande fastigheter. Enligt aktuell tidplan bedöms arbetet med planprogrammet vara klart till sommaren 2019 varefter avstyckning och försäljning kan inledas med efterföljande detaljplanearbete.

Styrelsen för Locum AB beslutade 2018-11-22 att genomföra stambyte i byggnad 06 till en utgift om 65 miljoner (65 000 000) kronor. Syftet med stambytet var att kunna iordningställa lokalerna för uthyrning till SLSO den kvarvarande tiden, innan omvandling av området. Sedan beslutet fattades har en förstudie och ett förfrågningsunderlag inför upphandling tagits fram. Totalt har ca 5,5 miljoner (5 500 000) kronor upparbetats i projektet.

Nu har nya förutsättningar framkommit varvid styrelsen föreslås föreslå fastighets- och servicenämnden att avbryta investeringen av stambyte i byggnad 06 på sjukhusområdet.

*Överväganden*
Sabbatsbergs sjukhusområde utgör en del av ett större planprogram som Stockholms stad driver för området Sabbatsberg. Planprogrammet ska enligt Stockholms stads tidplan vara färdigställt till sommaren 2019 för utställning och senare godkännande i kommunfullmäktige. Om efterföljande detaljplane- och bygglovsprocess löper på utan överklaganden kommer byggnad 06 sannolikt användas för vårdändamål kortare tid än vad som hittills planerats för. Med dessa nya förutsättningar är det inte ekonomiskt fördelaktigt att investera i stambyte i byggnad 06.

I dagsläget finns i byggnad 06 två befintliga hyresgäster på mindre ytor (kontor samt tandvård). Dessa två verksamheter beräknas kunna sitta kvar under en övergångsperiod utan att stambytet genomförs, fram till dess hyresavtalen kan sägas upp och verksamheterna kan flytta. Vid problem med stammar för dessa verksamheter kommer endast åtgärder som akut underhåll att utföras. Därmed undviks kostnad för nedstängning och evakuering av dessa hyresgäster i dagsläget. Ersättningslokaler för ovan nämnda verksamheter behöver annars anvisas av hyresvärden när/om de behöver avflytta.

Den tänkta flytten och samlokaliseringen av SLSO verksamhet till byggnad 06 uteblir dock, vilket innebär att berörd SLSO verksamhet får vara kvar i de lokaler de idag förhyr på Rosenlunds sjukhus respektive byggnad 07 på Sabbatsbergs sjukhusområde.

**Ekonomiska konsekvenser**
Beslutet att avbryta stambytet i byggnad 06 på Sabbatsberg innebär att nedlagda kostnader för förstudie och ett förfrågningsunderlag inför upphandling är en förgäveskostnad på ca 5,5 miljoner (5 500 000) kronor som belastar Landstingsfastigheter Stockholms resultat för 2019.
Beslutet innebär också att det planerade investeringsutrymmet på ca 57 miljoner (57 000 000) kronor inom ramen för ospecificerade ersättningsinvesteringar inom Landstingsfastigheter Stockholm frigörs 2019 för investeringar i andra sjukhus.
Beslutet medför också att kommande investeringsbehov, såsom tex brandlarm med mera, på Sabbatsbergs sjukhus eventuellt kan minskas då byggnad 06 till stor del stängs.

Anette Henriksson
Tf Förvaltningschef

**Beslutsexpediering:**
Akt

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

**2018-11-22 – ÄRENDE 08**



Bengt Lind
Teknikförvaltare

Bengt.lind@sll.se

**BESLUT**

Diarienr
LOC 1711-1032
LOC 1810-1543
Projektnr 93108134
Styrelsen för Locum AB

# Genomförandebeslut gällande stambyte i byggnad 06 på Sabbatsbergs sjukhus samt inledande av upphandling och antagande av upphandlingsstrategi

## Ärendet

Avloppsstammarna i byggnad 06 på Sabbatsbergs sjukhus behöver bytas ut. Vissa delar är sedan byggnationen 1972. Behovet av utbyte är akut för att kunna bedriva vårdverksamhet i byggnaden.

Investeringen ryms inom de ospecificerade ersättningsinvesteringarna (under 100 miljoner kronor) i investeringsplanen för Landstingsfastigheter Stockholm (LFS) för 2018-2019.

## Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

att genomföra stambyte i byggnad 06 på Sabbatsbergs sjukhus till en utgift om totalt 65 000 000,

att inleda upphandling avseende genomförande av stambyte i byggnad 06 på Sabbatsbergs sjukhus, samt

att godkänna föreslagen upphandlingsstrategi.

Anette Henriksson
Verkställande direktör

Bilagor:
1. Situationsplan
2. Investeringskalkyl inkl driftkostnader
3. Upphandlingsstrategi - **SEKRETESS**

Bengt Lind
Teknikförvaltare

Bengt.lind@sll.se

BESLUT

Diarienr
LOC 1711-1032
LOC 1810-1543
Projektnr 93108134
Styrelsen för Locum AB

## Bakgrund

Byggnad 06 på Sabbatsbergs sjukhus uppfördes 1972 och omfattar en area på 22 000 kvm. De tre översta våningarna är anpassade för administration med lägre takhöjd. Övriga våningar är anpassade för vård och innehåller patientrum av olika storlekar. Byggnaden är idag tomställd. Avloppstammarna i byggnaden är uttjänta. Diverse okulära utredningar har tidigare genomförts utan att förstå den eskalerande omfattningen av det dåliga skicket. En filmning har genomförts under 2018 som visar att avloppen är helt obrukbara. Avloppsrören som är ingjutna i betongbjälklagen är i sämst skick.

Efter ett stambyte i byggnaden planerar Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) att bedriva verksamhet i byggnaden. Det finns ingen dygnet-runt-vård i denna byggnad.

## Syfte

Följden av de skador som finns på stammarna i byggnaden leder till att lokaler inte går att hyra ut, trots behovet av vårdlokaler. Idag är redan 4,5 våningar tomställda av 5 våningar över mark. I samband med utbytet av avloppsstammarna kommer även anslutningar och brunnar i WC samt dusch att bytas samt tillgänglighetsanpassning att ske. Efter stambyte kommer verksamhet med vårdanknytning att återigen kunna bedrivas i byggnaden.

## Överväganden

Alternativet till att byta ut stammarna är att tomställa byggnad 06 i väntan på nya beslut från SLL gällande framtiden för Sabbatsbergs sjukhus. Detta skulle innebära en kostnad initialt att stänga ner byggnaden och även en driftkostnad som inte täcks av hyra under tomställningsperioden. Betydande vårdlokaler kommer då att saknas.

Gällande framtida planer för Sabbatsbergs sjukhus bedöms de uppdrag som idag finns inte få effekt för byggnad 06 på många år då det handlar om framtagande av planprogram och detaljplaner i första steget.

## Förordad lösning

Förordad lösning är att utföra stambytet för att klara driften av byggnad 06 i 10-15 år. Byggnaden beräknas efter projektet vara fullt uthyrt. Vissa våtgrupper (WC/dusch) får nya ytskikt och blir tillgänglighetsanpassade.

Lokalbehovet inom SLSO är stort varför denna lösning förordas. Även andra vård- och vårdanknutna verksamheter har behov av lokaler.

## Miljökonsekvenser

Inga påverkande miljökonsekvenser i detta projekt. Hela byggnaden miljöinventeras i projekteringsstadiet för att skapa en säker arbetsmiljö.

Bengt Lind
Teknikförvaltare

Bengt.lind@sll.se

BESLUT

Diarienr
LOC 1711-1032
LOC 1810-1543
Projektnr 93108134
Styrelsen för Locum AB

# Ekonomi

## Investeringsbedömning

En bedömning av hyresintäkt är en blandning av befintliga hyreskontrakt och ny teckning av hyresavtal efter renovering. Årsintäkten av hyra räknas till 33 miljoner kronor för byggnad 06.

Till följd av investeringen kommer kostnaderna för avskrivningar och räntor att öka med cirka 3,62 miljoner kronor per år från och med år 2020.

Avkastningen på eget kapital för Sabbatsbergs sjukhus uppgår till 9,1 % efter investeringen och 11,9% före investeringen.

## Produktionskostnad och medelsbehov

| | |
|---|---|
| • Förstudie | 50 tkr |
| • Program | 50 tkr |
| • Projektering | 4 990 tkr |
| • Produktion | 55 476 tkr |
| • Byggherrekostnad | 4 434 tkr |
| • Total produktionskostnad | 65 000 tkr |

| | |
|---|---|
| • Redan nedlagda kostnader | 5 100 tkr |
| • Resterande medelsbehov innevarande år | 2 900 tkr |
| • Medelsbehov kommande år | 57 000 tkr |

## Finansiering

| | |
|---|---|
| • Fastighetsägarinitierad investering | 65 000 tkr |
| • Hyresfinansierad investering | 0 tkr |
| • Summa | 65 000 tkr |

## Tid och organisation

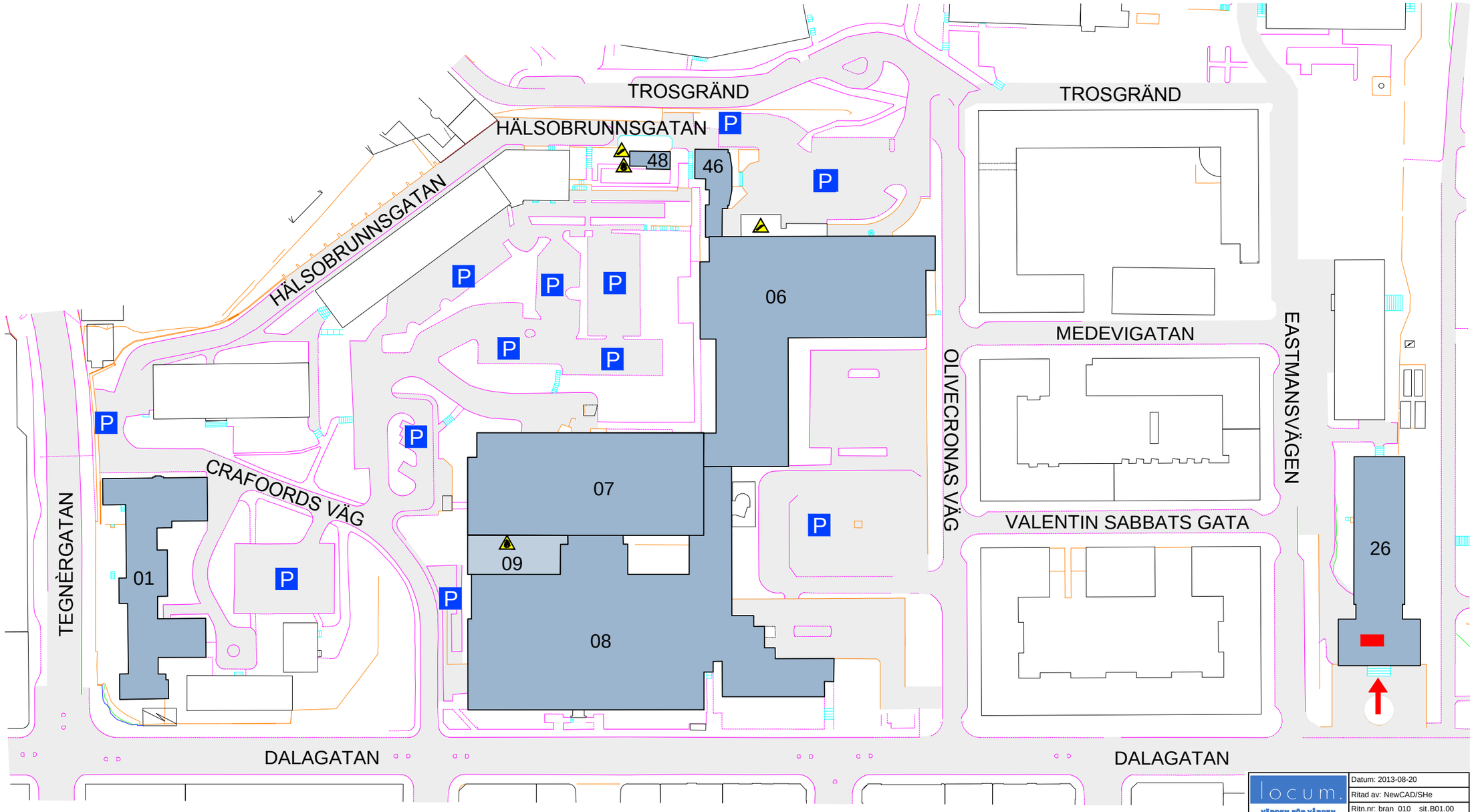
### Styrgrupp

En styrgrupp med representanter från Locum AB kommer att bildas.

## Projekttidplan

| | Klara |
|---|---|
| • Programhandlingar | 18-10 |
| • Projektering | 18-12 |
| • Entreprenadanbud in | 19-02 |
| • Tilldelningsbeslut | 19-03 |
| • Byggstart | 19-04 |
| • Byggklart | 19-11 |
| • Slutbesiktning | 19-11 |

# Sabbatsbergs Sjukhus




| | |
|---|---|
| locum. VÅRDEN FÖR VÅRDEN | Datum: 2013-08-20 |
| | Ritad av: NewCAD/SHe |
| | Ritn.nr: bran_010__sit.B01.00 |

© Copyright. Säkerhetspartner Norden AB. MetisCad ™

Stockholms läns landsting

# Bilaga 4
# Investeringskalkyl
# Vård och Annan verksamhet

Utgiftsår: **2018-2020**

*(fyll i färgade celler)*

| | |
|---|---|
| **Förvaltning/bolag:** | LFS |
| **Lokalisering** *(fastighet/byggnad)* **:** | Byggnad 06 Sabbatsbergs Sjukhus |
| **Kontaktperson** *(namn och tel nummer)* **:** | Michael Bohman, 08-123 17 280 |

| | |
|---|---|
| **Byggnadsobjekt** *(benämning)* **:** | Byte av Liggande Stam, Byggnad 06 |
| **Motivering** *(max 5 rader)* **:** Förutsättningar för kalkylen: Avser påverkan på LFS. | |
| **Byggstart** *(månad, år)* | 2018 |
| **Driftsstart** *(månad, år)* | 2020 |

**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: | 65 000 | 26 |

| **Årliga intäkter och kostnader*** | | **Före investering (för lokalen)** | **Efter investering (för lokalen)** |
|---|---|---|---|
| SLL-externa intäkter | tkr: | | 0 |
| SLL-interna intäkter | tkr: | 107 600 000 | 107 600 000 |
| **Totala intäkter** | **tkr:** | **107 600 000** | **107 600 000** |
| Personalkostnader | tkr: | 0 | 0 |
| Material och läkemedelskostnader | tkr: | 0 | 0 |
| Hyreskostnader | tkr: | 0 | 0 |
| Avskrivningskostnader | tkr: | 27 200 000 | 29 900 000 |
| Räntekostnader | tkr: | 6 800 000 | 7 700 000 |
| Övriga driftkostnader | tkr: | 50 800 000 | 50 800 000 |
| **Totala kostnader** | **tkr:** | **84 800 000** | **88 400 000** |
| **Totalt resultat** | **tkr:** | **22 800 000** | **19 200 000** |

*) 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:
2018-10-16