Flytt av Västerorts Ungdomsmottagning till ny lokal i Vällingby Torg

Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås att Västerorts Ungdomsmottagning, inom Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO), vid Bräckegatan 16, i Vällingby flyttas till Vällingbyplan 2.

Bakgrund

Västerorts Ungdomsmottagning har tillsammans med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning ett uppdrag att bedriva en Ungdomsmottagning i Vällingby. SLSO står som hyresgäst i det gällande lokalhyresavtalet.

Den nuvarande lokalen om 319 kvm på Bräckegatan 16, Vällingby, präglas av betydande brister och ineffektiva ytor samt begränsade arbetsutrymmen. Detta påverkar verksamhetens effektivitet negativt. Lokalen är dessutom belägen i en äldre fastighet inom ett större bostadsområde som skapar ytterligare hinder för att tillhandahålla en ändamålsenlig arbetsmiljö.

Det nuvarande hyresavtalet har tidigare sagts upp för villkorsändring med en kortare avtalsperiod i syfte att möjliggöra en grundlig utvärdering av alternativa lösningar för verksamhetens framtida drift. Avtalet löper ut den 30 september 2025. Den nuvarande hyresvärden Svenska Bostäder, har meddelat att inga uppfräschande eller renoverande åtgärder kommer att genomföras för att förbättra lokalens skick. Efter en grundlig utvärdering har verksamheten därför identifierat en lämplig lokal.

Förvaltningens motivering till förslaget

Förvaltningen föreslår att Västerorts Ungdomsmottagning flyttar till föreslagen lokal i Vällingbyplan 2. Ny hyresvärd är Nrep AB.

Hyresavtalet blir ett 10-årigt avtal där lokalanpassningen ingår som en del av bashyran. Anpassningarna är inkluderade i hyran.

Ungdomsmottagningens lokal är i dag 319 kvm och ökas till 394 kvm, dvs en utökning med ca 75 kvm. Den nya lokalen uppfyller de krav som ställs på funktion, kvalité och patientsäkerhet.

Förvaltningen bedömer att föreslagen ny hyra är godtagbar. Hälso- och sjukvårdsförvaltningen har inga invändningar mot den föreslagna flytten.

Risk och konsekvensanalys har genomförts 2024-11-25 samt samverkan är genomförd 2024-11-26.

Konsekvenser för patienter och medarbetare
Den nya lokalen är belägen vid Vällingby Plan 2 med goda allmänna kommunikationer samt med ca 200 meter till tunnelbanestation. Den befintliga lokalen ligger ca 3 minuters promenadavstånd från den nya lokalen som finns på torget i Vällingby. Förvaltningen bedömer att flytten inte kommer att innebära några svårigheter för patienterna att hitta till den nya lokalen.

Den genomtänkta utformningen av lokalen innebär en betydande förbättring både för patientsäkra miljöer och för personalens arbetsförhållanden.

Ekonomiska konsekvenser
De ekonomiska resurserna kommer att fördelas jämnt, där hälften tilldelas Västerorts Ungdomsmottagning och den andra hälften till Bromma och Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. Ett samverkansavtal kommer att upprättas mellan parterna.

Hyran för den nya lokalen innebär höjd årskostnad från ca 560 tkr per år i dag, till ca 1,4 mkr per år från och med 1 oktober 2025. Detta motsvarar en ökning av årskostnaden med ca 862 tkr per år, inklusive. fastighetskatt och driftkostnader.

Den totala hyreskostnaden under den föreslagna tioårsperioden uppgår till cirka 14,2 mkr. Utöver detta tillkommer en årlig uppräkning i enlighet med hyresavtalets indexklausuler, vilka är kopplade till konsumentprisindex (KPI) med en justeringsfaktor om 93 %.

Det bedöms att det tillkommer en investeringskostnad för verksamheten avseende IT, datanät, lås och larm samt inventarier, som uppskattas till ca 400 tkr.

Hyreskostnaden ökar då den nuvarande lokalen har en hyresnivå som ligger under marknadsvärdet och samtidigt som den befintliga lokalen uppvisar betydande brister för vårdändamål.

Konsekvenser för jämlik och jämställd vård
Beslutet förväntas inte medföra några konsekvenser för den jämlika och jämställda vården.

Miljökonsekvenser
Beslutet förväntas inte medföra några konsekvenser för miljön.

Administrativa konsekvenser
Beslutet förväntas inte få några administrativa konsekvenser.

Förslag till beslut
Nämnden för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att godkänna flytt av Västerorts Ungdomsmottagning till ny lokal i Vällingbyplan 2,

att godkänna att hyresavtalet tecknas med Nrep AB (hyresvärd) avseende förhyrning av ca 394 kvm lokal vid Vällingbyplan till en grundhyra om 1,4 mkr per år med avtalstid 2025-10-01 till 2035-09-30 med en total hyreskostnad under kontraktstiden på 14,2 mkr, samt

att uppdra åt närsjukvårdsdirektör att teckna hyresavtal.

Maria Ohlson Andersson
Närsjukvårdsdirektör

Maria Ahlmark
Primärvårdschef