Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-02-26

FSN dnr 2021-0083
& 2021-0084
LOC nr 2020-0595 & 2021-0102
Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Inriktningsbeslut Södertälje sjukhus – Anpassning av lokaler enligt Arbetsmiljöverkets krav

Ärendet avser inriktningsbeslut för investeringsobjekten ”Södertälje sjukhus anpassning lokaler enligt Arbetsmiljöverkets krav” samt ” Södertälje – teknisk upprustning hus 18”. Beslutet avser framtagande av förstudie.

Ärendebeskrivning

Hus 18 är en vårdbyggnad från 1980-talet. Idag bedrivs somatisk vård, geriatrik samt psykiatrisk vård i huset. Hus 18 är i stort behov av omfattande renovering, både teknisk upprustning och modernisering av vårdavdelningarna. Hus 18 uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav på arbetsmiljö och föreläggande är ställt mot Region Stockholm org.nr. 232100-0016 för plan 3-5 där Södertälje sjukhus AB bedriver geriatrisk vård.

Investeringsbeslutet avser inriktningsbeslut för en förstudie där vi utreder två olika alternativa lokaliseringar för geriatriken på Södertälje sjukhus.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Beslut Locum AB:s styrelse 2020-03-25
Situationsplan
Investeringskalkyl inkl. driftkostnader hus 18 & 20
Behovsanalys daterad 2020-02-11
Hyresgästens godkännande av den totala driftskostnaden
Förstudieavtal daterad 2021-02-04

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut:

1. Fastighets- och servicenämnden fattar inriktningsbeslut för genomförande av förstudie avseende anpassning lokaler på Södertälje sjukhus, till en investeringsutgift om högst 4 Mnkr, som ryms inom ramen för ospecificerade & specificerade fastighetsinvesteringar 2021-2025 för Landstingsfastigheter Stockholm.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-02-26

FSN dnr 2021-0083
& 2021-0084
LOC nr 2020-0595 & 2021-0102
Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Södertälje sjukhus geriatriska vårdavdelningar ryms i byggnader som har stora behov av infrastrukturella renoveringsåtgärder. Dessutom har Arbetsmiljöverket uppmärksammat och kravställ Region Stockholm på arbetsmiljöbrister sprungna ur trånga lokaler i hus 18. Lokalerna i hus 18 är också i ett stort behov av modernisering och teknisk upprustning.

Locum och Södertälje sjukhus föreslår att en förstudie genomförs där man utreder två olika alternativ för geriatriken på Södertälje sjukhus.

Bakgrund
Region Stockholm har fått föreläggande från Arbetsmiljöverket [2019/054169] avseende vårdavdelningar i hus 18 plan 3-5 som inte uppfyller gällande krav på arbetsmiljön. För att uppfylla gällande arbetsmiljökrav krävs att vårdavdelningar byggs om till enpatientrum samt förses med större hygienrum. Arbetsmiljöverket förbjuder Region Stockholm vid vite av 5 Mnkr att efter 2024-07-31 upplåta lokalerna i hus 18 plan 3-5 för vård om inte anpassning sker.
Hus 18 byggdes på 1980-talet och installationerna är från den tiden. De tekniska systemen har nått sin livslängd och behöver moderniseras. I projektet har vi b.la. tänkt byta spillvattenstammarna, ventilationsaggregaten, värmesystem, installera kyla samt utöka sprinkler m.m.

Enligt Regionens demografiska rapport 2019 kommer antalet innevånare >65år öka med 18 procent i kommunerna Södertälje, Salem och Nykvarn till 2027. I HSN ” Framtidsplan för hälso- och sjukvård” (april 2011) föreslås att Södertälje sjukhus även fortsättningsvis bedrivs som dygnet runt öppet akutsjukhus, se information i bilaga - Behovsanalys.

Södertälje sjukhus skriver även i Behovsanalysen om att det inom den geriatriska slutenvården är stor sjuksköterskebrist. För att klara öppethållande av tillräckligt antal vårdplatser planeras nu för ytterligare utbyggnad av organisationen för vårdnära service (VNS) för omdisponering av vårdpersonalens arbetsuppgifter och frigörande av vårdresurser inom geriatriken.

Överväganden
Förstudien syftar till att utreda och analysera två olika alternativ enligt nedan:

1. *Ombyggnad hus 18* plan 3-5 så att vi uppfyller Arbetsmiljöverkets ställda krav samt att teknisk upprustning utförs för plan 3-6.
2. *Påbyggnad hus 20* med två plan för inplacering av geriatriska vårdavdelningar. Huset är dimensionerat för en påbyggnad med fyra plan.

I förstudieskedet kommer vi att se över genomförbarheten samt göra en störningsanalys med en evakueringsplan. En av utmaningarna i projektet är att detta medför att antalet vårdplatser per ombyggd vårdavdelning minskar i jämförelse med nuläget då de flesta patientrum utgörs av flerpatientrum.

Södertälje sjukhus har i sin behovsanalys tagit med de förutsättningar som är styrande för anpassningen. Prioritet är att satsa på en vårdkapacitet likt den som finns idag samt är samordnade på två hela våningsplan där resurssamordningen kan tänkas kompensera för effektivitetstappet. Vårdavdelningarna kan med fördel utformas med vårdrum i ändflyglarna och gemensamma stödfunktioner i mittkärnan.

	Nuläge	Efter ombyggnad
Antalet vårdplatser hus 18 – STS	57	52

Konsekvensen om vi inte utför investeringen är att Södertälje sjukhus AB efter 2024-07-31 inte har någon lokal för att bedriva geriatrisk vård och vi kan inte hyra ut lokalen till vårdverksamhet.

Miljökonsekvenser
Ett av målen med den teknisk upprustning av hus 18 är att förbättra energihushållningen samt inomhusklimatet. Den enskilt största energiåtgärden är utbyte till direktdrivna fläktar på det största aggregatet som bedöms ge ca 230 MWh. I båda alternativen kommer vi tillföra kyla vilket har en negativ konsekvens på energiförbrukningen.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-02-26

FSN dnr 2021-0083
& 2021-0084
LOC nr 2020-0595 & 2021-0102
Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Ekonomiska konsekvenser
Arbetet med förstudien innebär att investeringsmedel uppgående till 4 Mnkr upparbetas varav 2,8 Mnkr avser verksamhetsanpassning och 1,2 Mnkr teknisk upprustning.
Den totala investeringsutgiften för investeringsobjektet ”Södertälje sjukhus-Anpassning lokaler efter Arbetsmiljöverkets krav” bedöms, i detta tidiga skede, till 200 Mnkr vilket finns med i investeringsplanen för 2021-2025. Kalkylosäkerheten i den totala investeringen bedöms ligga mellan 190 – 250 Mnkr.

1. *Ombyggnad hus 18:* För Landstingsfastigheten Stockholm innebär ett eventuellt kommande genomförande avseende hus 18 ökade avskrivningar och räntor år 2025 med cirka 10,3 Mnkr, varav verksamhetsanpassnings del ca 4,1 Mnkr och teknisk upprustningen del ca 6,2 Mnkr. Avkastningen på eget kapital för Södertälje sjukhus uppgår till 5,47% efter investeringen och 7,33% före investeringen. Ny grundhyra efter investering på 80 Mnkr för hus 18 uppgår till cirka 13,1 Mnkr per år.
2. *Påbyggnad hus 20:* För Landstingsfastigheter Stockholm innebär ett eventuellt genomförande avseende hus 20 ökade avskrivningar, räntor, drift och underhåll år 2025 med cirka 11,6 Mnkr. Avkastningen på eget kapital uppgår till 7,17% efter investeringen och 7,33% före investeringen. Ny grundhyra efter investeringen på 200 Mnkr för hus 20 uppgår till cirka 15,2 Mnkr per år.

.....
Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Akt

Situationsplan Södertälje sjukhus

BILAGA 1



Stockholms läns landsting

Utgiftsår: **2023-2025**

Investeringskalkyl
Vård och Annan verksamhet

(fyll i färgade celler)

Förvaltning/bolag: LFS
Lokalisering *(fastighet/byggnad)*: Hus 18
Kontaktperson *(namn och tel nummer)*: Per-Erik Keskitapio

Byggnadsobjekt *(benämning)*:

Motivering *(max 5 rader)*: Förutsättningar för kalkylen:
Projektet avser verksamhetsanpassning hus 18 plan 3-5 samt teknisk upprustning plan 3-6. Detta enligt krav från AMW om mått hygienutrymmen.

Byggstart *(månad, år)*	2023
Driftsstart *(månad, år)*	2025

Klassificering

Nyinvestering	
Ersättningsinvestering	*Ja*

Initierats av fastighetsförvaltaren:	*Krav från AMW*
Initierats av hyresgäst:	*Krav från AMW*

Samråd med beställaren	Ja
Samråd med ägaren	Ja

Investeringsutgifter			**Avskrivningstid år:**
Byggnad, total produktionskostnad	tkr:	80 000	29

Årliga intäkter och kostnader*		**Före investering (för lokalen)**	**Efter investering (för lokalen)**
SLL-externa intäkter	tkr:		0
SLL-interna intäkter	tkr:	7 800	13 100
Totala intäkter	**tkr:**	**7 800**	**13 100**
Personalkostnader	tkr:	0	0
Material och läkemedelskostnader	tkr:	0	0
Hyreskostnader	tkr:	0	0
Avskrivningskostnader	tkr:	-3 300	-6 600
Räntekostnader	tkr:	-700	-1 500
Övriga driftkostnader	tkr:	-2 100	-2 100
Totala kostnader	**tkr:**	**-6 100**	**-10 200**
Totalt resultat	**tkr:**	**1 700**	**2 900**

*) 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: 2021-02-11

Resultatanalys (Efter investering)

(fyll i färgade celler)

Årliga intäkter och kostnader, tkr	Efter investering (80 000 tkr)										
	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	13 100	13 400	13 600	13 900	14 200	14 500	14 800	15 100	15 400	15 700	16 000
Totala intäkter	**13 100**	**13 400**	**13 600**	**13 900**	**14 200**	**14 500**	**14 800**	**15 100**	**15 400**	**15 700**	**16 000**
Personalkostnader											
Material- och läkemedelskostnader											
Hyreskostnader											
Avskrivningskostnader	-6 600	-6 600	-6 600	-6 600	-6 600	-6 600	-6 600	-6 600	-6 600	-6 600	-5 800
Räntekostnader	-1 500	-1 400	-1 400	-1 300	-1 200	-1 200	-1 100	-1 100	-1 000	-900	-900
Övriga driftkostnader	-2 100	-2 200	-2 200	-2 200	-2 300	-2 300	-2 400	-2 400	-2 500	-2 500	-2 500
Totala kostnader	**-10 200**	**-10 200**	**-10 200**	**-10 100**	**-10 100**	**-10 100**	**-10 100**	**-10 100**	**-10 100**	**-10 000**	**-9 200**
Resultat	**2 900**	**3 200**	**3 400**	**3 800**	**4 100**	**4 400**	**4 700**	**5 000**	**5 300**	**5 700**	**6 800**

Stockholms läns landsting

Utgiftsår: **2023-2025**

Investeringskalkyl
Vård och Annan verksamhet

(fyll i färgade celler)

Förvaltning/bolag: LFS
Lokalisering *(fastighet/byggnad)*: Hus 18
Kontaktperson *(namn och tel nummer)*: Per-Erik Keskitapio

Byggnadsobjekt *(benämning)*:

Motivering *(max 5 rader)*: Förutsättningar för kalkylen:
Projektet avser verksamhetsanpassning hus 18 plan 3-5 samt teknisk upprustning plan 3-6. Detta enligt krav från AMW om mått hygienutrymmen.

Byggstart *(månad, år)*	2023
Driftsstart *(månad, år)*	2025

Klassificering

Nyinvestering	
Ersättningsinvestering	*Ja*

Initierats av fastighetsförvaltaren:	*Krav från AMW*
Initierats av hyresgäst:	*Krav från AMW*

Samråd med beställaren	Ja
Samråd med ägaren	Ja

Investeringsutgifter			**Avskrivningstid år:**
Byggnad, total produktionskostnad	tkr:	200 000	29

Årliga intäkter och kostnader*		**Före investering Södertälje sjukhus**	**Efter investering Södertälje sjukhus**
SLL-externa intäkter	tkr:		0
SLL-interna intäkter	tkr:	166 500	171 800
Totala intäkter	**tkr:**	**166 500**	**171 800**
Personalkostnader	tkr:	0	0
Material och läkemedelskostnader	tkr:	0	0
Hyreskostnader	tkr:	0	0
Avskrivningskostnader	tkr:	-80 300	-88 500
Räntekostnader	tkr:	-11 900	-14 000
Övriga driftkostnader	tkr:	-41 800	-41 800
Totala kostnader	**tkr:**	**-134 000**	**-144 300**
Totalt resultat	**tkr:**	**32 500**	**27 500**

*) 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: 2021-02-11

Resultatanalys (Efter investering)

(fyll i färgade celler)

Årliga intäkter och kostnader, tkr	Efter investering (200 000 tkr)										
	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	171 800	175 200	178 700	182 300	185 900	189 600	193 400	197 300	201 200	205 200	209 300
Totala intäkter	**171 800**	**175 200**	**178 700**	**182 300**	**185 900**	**189 600**	**193 400**	**197 300**	**201 200**	**205 200**	**209 300**
Personalkostnader											
Material- och läkemedelskostnader											
Hyreskostnader											
Avskrivningskostnader	-88 500	-88 500	-85 400	-85 400	-85 400	-78 800	-74 900	-73 800	-73 800	-73 800	-72 600
Räntekostnader	-14 000	-13 300	-12 600	-11 900	-11 300	-10 600	-10 000	-9 300	-8 700	-8 100	-7 500
Övriga driftkostnader	-41 800	-42 500	-43 300	-44 000	-44 800	-45 600	-46 500	-47 300	-48 100	-49 000	-49 900
Totala kostnader	**-144 300**	**-144 300**	**-141 300**	**-141 300**	**-141 500**	**-135 000**	**-131 400**	**-130 400**	**-130 600**	**-130 900**	**-130 000**
Resultat	**27 500**	**30 900**	**37 400**	**41 000**	**44 400**	**54 600**	**62 000**	**66 900**	**70 600**	**74 300**	**79 300**

Stockholms läns landsting

Utgiftsår: **2023-2025**

Investeringskalkyl
Vård och Annan verksamhet

(fyll i färgade celler)

Förvaltning/bolag:	LFS
Lokalisering *(fastighet/byggnad)*:	Södertälje sjukhus, hus 20.
Kontaktperson *(namn och tel nummer)*:	Per-Erik Keskitapio

Byggnadsobjekt *(benämning)*:	Påbyggnad på befintligt, byggnad 20.
Motivering *(max 5 rader)*: Förutsättningar för kalkylen: Avser påverkan på LFS	
Byggstart (*månad, år*)	2023
Driftsstart *(månad, år)*	2025

Klassificering

Nyinvestering	*Ja*
Ersättningsinvestering	*Nej*

Initierats av fastighetsförvaltaren:	*Krav från AMW*
Initierats av hyresgäst:	*Krav från AMW*

Samråd med beställaren	Ja
Samråd med ägaren	Ja

Investeringsutgifter			**Avskrivningstid år:**
Byggnad, total produktionskostnad	tkr:	200 000	39

Årliga intäkter och kostnader*		**Före investering (för lokalen)**	**Efter investering (för lokalen)**
SLL-externa intäkter	tkr:		0
SLL-interna intäkter	tkr:	0	15 200
Totala intäkter	**tkr:**	**0**	**15 200**
Personalkostnader	tkr:	0	0
Material och läkemedelskostnader	tkr:	0	0
Hyreskostnader	tkr:	0	0
Avskrivningskostnader	tkr:	0	-7 500
Räntekostnader	tkr:	0	-2 100
Övriga driftkostnader	tkr:	0	-2 000
Totala kostnader	**tkr:**	**0**	**-11 600**
Totalt resultat	**tkr:**	**0**	**3 600**

*) 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:
2021-02-11

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	15 200	15 500	15 800	16 100	16 400	16 800	17 100	17 400	17 800	18 100	18 500
Totala intäkter	**15 200**	**15 500**	**15 800**	**16 100**	**16 400**	**16 800**	**17 100**	**17 400**	**17 800**	**18 100**	**18 500**
Personalkostnader											
Material- och läkemedelskostnader											
Hyreskostnader											
Avskrivningskostnader	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500	-6 900
Räntekostnader	-2 100	-2 000	-1 900	-1 900	-1 800	-1 700	-1 600	-1 500	-1 500	-1 400	-1 300
Övriga driftkostnader	-2 000	-2 000	-2 000	-2 100	-2 100	-2 100	-2 200	-2 200	-2 200	-2 300	-2 300
Totala kostnader	**-11 600**	**-11 500**	**-11 400**	**-11 500**	**-11 400**	**-11 300**	**-11 300**	**-11 200**	**-11 200**	**-11 200**	**-10 500**
Resultat	**3 600**	**4 000**	**4 400**	**4 600**	**5 000**	**5 500**	**5 800**	**6 200**	**6 600**	**6 900**	**8 000**

2020-02-11

Södertälje Sjukhus

Programkontoret för NSS

Behovsanalys

för

Geriatrisk slutenvård

Södertälje sjukhus

Version 1.4

Behovsanalys för Södertälje sjukhus geriatriska slutenvård.

Bakgrund

Befolkningstillväxten är kraftig och i framför allt Södertälje kommun föreligger på grund av ett antal välkända socioekonomiska faktorer utökade sjukvårdsbehov.

I HSN "Framtidsplan för hälso- och sjukvård" (april 2011) föreslås att Södertälje sjukhus även fortsättningsvis bedrivs som dygnet runt öppet akutsjukhus. Enligt Regionens demografiska rapport 2019 kommer antalet innevånare >65 år öka med 18 procent i kommunerna Södertälje, Salem, Nykvarn till 2027.

Gällande vårduppdrag för 2020 omfattar 10 procents ökning i vårdtillfällen räknat. I vårdavtalen för de kommande åren 2021-24 framgår inte ökningstakten utan vårdvolymerna omförhandlas årligen. I den pågående strategiska investeringen tillgodoses förutsättningarna delvis för detta med nya vårdlokaler med större arbetsutrymme och kapacitet.

Sjukhusets geriatriska vårdavdelningar ryms i byggnader som har stora behov av infrastrukturella renoveringsåtgärder. Dessutom har Arbetsmiljöverket (AV) uppmärksammat och kravställt både Locum och Södertälje sjukhus på arbetsmiljöbrister sprungna ur trånga lokaler i byggnad 18. Dessa blir inte tillgodosedda genom pågående NSS-program utan behöver lösas i särskild ordning. Mindre investeringar i befintlig byggnad riskerar

enligt tidigare analyser att bli förgävesinvesteringar som inte förlänger sjukhusets livslängd. Alternativa lokaler finns ej att tillgå. Behoven behöver sannolikt tillgodoses i ombyggnation.

Idag byggs vårdfunktioner med patientytan prioriterad och inom slutenvården byggs endast enkelrum. Befolkningsökning och ökat vårduppdrag och driftekonomi medför krav på ett så stort antal vårdrum som möjligt per given yta. Sammantaget innebär detta att *lokala försörjningsfunktioner såsom förråds,- tvätt- och måltidshantering måste ytbegränsas och effektiviseras genom införande av just-in-time(JIT) -system samt att vårdadministration i hög grad placeras utanför kommande vårdlokaler*

Inom den geriatriska slutenvården är sjuksköterskebristen stor. För att klara öppethållande av tillräckligt antal vårdplatser planeras nu för ytterligare utbyggnad av organisationen för vårdnära service (VNS) för omdisponering av vårdpersonalens arbetsuppgifter och frigörande av vårdresurser inom geriatriken.

Styrande förutsättningar och krav för förändringen

Sjukhuset har fått förelägganden från Arbetsmiljöverket avseende vårdavdelningar som inte uppfyller gällande krav på arbetsmiljön. För att uppfylla gällande arbetsmiljökrav krävs att vårdavdelningar byggs om till enpatientrum samt förses med större hygienrum.

Detta medför dock att antalet vårdplatser per ombyggd vårdavdelning minskar jämfört med nuläget då de flesta patientrummen utgörs av flerpatientrum.

Vårdavdelningar med färre än 20-22 vårdplatser medför att det är mycket svårt att klara driftekonomi med nuvarande form av vårdavtal. Genom att söka samordningsmöjligheter mellan två mindre avdelningar kan ekonomin i viss mån kompenseras.

Vårdproduktionen förutsätts kunna öka i högre grad än personalkostnaderna om lokalerna utformas så att vårdenheter ges optimal storlek, andelen enkelrum blir större

och nödvändiga transporter blir ändamålsenligt korta och enkla.

Förändringsbehov i sammanfattning

För att stödja nödvändig verksamhetsutveckling mot större vårduppdrag, säkrare och flexiblare vård, ett effektivt resursutnyttjande samt en arbetsmiljö baserad på lagenliga lokalmått har sjukhuset behov av följande:

1. **Prio 1**. Efter beaktande av demografisk[1] tillväxt, förväntad sjuklighet, digitalisering och ökad vård i hemmet ska man satsa på en vårdplatskapacitet på minst 64 vårdplatser **samordnade** på två hela våningsplan med 32 vårdplatser vardera. Resurssamordningen av två mindre vårdavdelningar kan tänkas kompensera för effektivitetstappet när platsantalet krymper.
2. **Prio 1**. Vårdavdelningarna kan med fördel utformas med vårdrum i de båda ändflyglarna och gemensamma stödfunktioner i mittkärnan.
3. **Prio 2**. Den akutsomatiska öppenvården har expanderats det senaste året varvid geriatrisk öppenvård tvingats ut från hus 20 och nu befinner sig i en splittrad tillvaro. Ett samordningsbehov föreligger alltså och därmed en studering av möjligheterna i hus 18.
4. **Prio 1**. Eftersom AV medgett en kort frist för konkreta åtgärder är det angeläget att förstudiearbete öppnas omgående med syfte att utröna möjligheterna till uppfyllelse beskrivna verksamhetsbehov, omfattning av teknisk upprustning samt plan för genomförande.

Översiktlig lokallista

Ändflyglarna

Utöver enkelrum med separat hygienrum med toalett, dusch och spoldesinfektor bör ytorna närmast patienter priori-

[1] https://www.sll.se/verksamhet/Regional-utveckling/sa-arbetar-vi-med-regional-utveckling/demografiska-prognoser-publikationer-och-kartor/demografiskarapporter2019/

teras för närförråd för förbrukningsmateriel och tvätt (genomräckningsskåp/nischer), läkemedelsrum, teamrum och dagrum med balkongen bevarad.

Mittkärnan (flera funktioner gemensamma)

1 Bulkförråd/affär för förbrukningsmateriel och tvätt.

1 Förråd för rullande hjälpmedel

1 Patientkök

2 Rondrum

Rum för rehabträning

1 Större mötesrum för ex.vis APT

1 Personalrum

2 Samtalsrum

4 Läkarrum

2 Chefsrum

Samordnare

1 Duschrum för liggande

Nästa aktivitet.
Förstudering av ändamålsenligheten i hus 18 för geriatrisk slutenvård. Detta baseras i första hand på hur många vårdplatser som kan rymmas per våningsplan med beaktande koncepten ovan och krav på fullvärdiga stödfunktioner. Även möjligheterna till genomförande avseende sekventiell evakuering bör genomlysas.

Projektledning

Sjukhusets programkontor ansvarar tills vidare för projek

ledning genom Torsten Molin och Cristina Olsson

Ovanstående Behovsanalys är framtagen i samarbete mellan sjukhusets berörda chefer inom geriatrisk verksamhet och paramedicin samt Programkontoret.

[Skriv här]

Underskrift

Verksamhet/Vårdinrättning
Södertälje Sjukhus AB

Ort och datum: Södertälje 20/2 2020

Namnförtydligande
Torsten Molin,
stabschef

Namnförtydligande
Cristina Olsson,
projektledare

[Skriv här]

3. Anpassning lokaler enligt Arbetsmiljöverkets krav

Bilaga 3 i kallelsen. Verkställande direktör föredrog ärendet.

Styrelsen beslutade

att godkänna den beräknade driftkostnadsökningen för ombyggnad hus 18 alternativt påbyggnad hus 20 i Södertälje enligt framtagen projektbedömning daterat 2021-02-03 till en ny uppskattad årshyra i storleksordningen 13,1 Mnkr – 18,8 Mnkr beroende på val av alternativ. Jämfört dagens hyresnivå så motsvarar det en kostnadsökning på 7,6 mkr – 13,0 mkr.

att godkänna att en förstudie inleds av Locum

att förklara punkten som direktjusterad

Vid protokollet

Jenny Linden

Rätt utdrag intygas

Leena Brandt

2021-02-04

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

Förstudieavtal | Projektnr: 94110688 | LOC 2020-0595
Informationssäkerhetsklass: K

Förstudieavtal för geriatriken efter Arbetsmiljöverkets utdömande av nuvarande Lokaler.

Hyresvärd:	Region Stockholm, genom Locum AB	232100-0016
	Box 17 201	
	104 62 Stockholm	
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: Tung somatisk vård och geriatrik
Projektbenämning: Södertälje Byggnad 18 & 20 verksamhetsanpassningar geriatrik
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 avser bedriva i lokalen och att ett hyresavtal ska tecknas för lokalen.

§ 1 Uppdragets omfattning

Hyresvärden åtar sig att genomföra en förstudie för att klara arbetsmiljöverkets krav i hus 18 eller via en påbyggnad av hus 20.

För uppdraget gäller följande handlingar och specifikationer:

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

2021-02-04

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

Förstudieavtal | Projektnr: 94110688 | LOC 2020-0595
Informationssäkerhetsklass: K

1. Förstudieavtal
2. Timprislista för projektledare/konsulter bilaga 1
3. Behovsanalys bilaga 2

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

Uppdraget ska redovisa:

Alternativa lösningar,

Lokalprogram med ytbehov (blocklayout), samband, byggnadsutformning och gestaltning

Utredning av åtgärder som erfordras gällande teknisk försörjning

Förslag på projektorganisation med namn

Störningsbedömning inkl. evakueringsplan

Bedömd tidsåtgång

Kostnadsbedömning

Hyresbedömning

§ 2 Handlingar mm som Hyresgästen ska tillhandahålla under uppdragets genomförande

Behovsanalys och sedvanligt deltagande i förstudien

§ 3 Underkonsulter

Sweco

§ 4 Kostnader

Hyresgästen ska som ersättning för uppdraget betala hyresvärden för upparbetat arvode samt omkostnader såsom konsultkostnad och kopiering etc. För omkostnader debiteras ett påslag om 10%.

Kostnaden för uppdragets genomförande är maximerad till 2 800 000 kr exkl. moms.

Hyresvärden ska snarast meddela hyresgästen om omständigheter inträffar som påverkar uppdragets kostnader.

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

2021-02-04

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

Förstudieavtal | Projektnr: 94110688 | LOC 2020-0595
Informationssäkerhetsklass: K

§ 5 Tider

Uppdraget ska utföras enligt senare upprättad tidplan. Bedömd tidsåtgång är 6-8 månader.

Tidplanen förutsätter att besked lämnas av hyresgästen inom angiven tid. Hyresvärden ska snarast meddela hyresgästen om omständigheter inträffar som påverkar tidplanen.

§ 6 Betalning

Hyresvärden fakturerar hyresgästen för upparbetade kostnader, enligt § 4, i samband med uppdragets avslut.

§ 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 Särskilda bestämmelser

Avtalet giltigt efter behörigt beslut om investering och driftkostnad av respektive part (styrelse, FSN eller via delegation)

§ 10 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.

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

2021-02-04

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

Förstudieavtal | Projektnr: 94110688 | LOC 2020-0595
Informationssäkerhetsklass: K

§ 11 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.

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

Ort/datum

Hyresvärd

För Region Stockholm genom Locum AB

_____

Namnförtydligande

Per-Erik Keskitapio

Befattning

Fastighetsförvaltare

_____

Namnförtydligande

Maria Gustafson

Befattning

Fastighetsområdeschef

Ort/datum

Hyresgäst

Södertälje sjukhus AB

_____

Namnförtydligande

Befattning

Mall reviderad: 2020-08-27