Nytt hyresavtal och samlokalisering av ASiH Stockholm Södra

Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås att ASiH Stockholm Södra, inom Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO), flyttar sin verksamhet från Långbro Park och Huddinge för att samlokalisera på Folkparksvägen 156 i Hägersten, Solberga, efter genomförd verksamhetsanpassning 2026-05-01 (preliminärt datum).

Beslutsunderlag/bakgrund

Vid Långbro park och Huddinge förhyr förvaltningen två vårdlokaler om totalt ca 1 335 kvm respektive 615 kvm. I ärendet föreslås att ASiH hyr ny lokal om 1 200 kvm på Folkparksvägen 156.

Nämnden har 2023-05-25 (diarienummer SLSO 2023-1708) beslutat om flytt för palliativ heldygnsvård och ett team för ASIH till Folkparksvägen 156, belägen i f d Solberga sjukhus.

Efter tidigare beslut från Stockholm läns sjukvårdsområdes nämnd har fastighetsägarna för Långbro park och Huddinge inkommit med ny information. I befintlig lokal på Långbro park ska lokalen totalrenoveras och verksamheten som bedrivs där kommer att evakueras i två år under renoveringen. Verksamhetens parkeringsplatser kommer att försvinna då fastighetsägaren ska bebygga parkeringen.

Fastighetsägaren i Huddinge har meddelat att nuvarande parkering i anslutning till nuvarande lokal ska bebyggas och därmed kommer möjligheten till fortsatt förhyrning av parkeringsplatser försvinna. Efter färdigställt bygge kan endast eventuella möjlighet till inhyrning av garageplatser finnas. Parkeringsplatser har en central roll i ASiH:s verksamhet.

I nytt föreslaget hyresavtal för Solberga är fastighetsägaren Hemsö (Bokbacken Fastigheter AB). I lokalen kommer ASiH och administration bedrivas. Tre ASiH team och medarbetare inom administration kommer rymmas i lokalen. Gemensamma ytor kommer delas med personal från palliativa heldygnsvården.
I ärendet föreslaget hyresavtal innebär en samlokalisering av tre ASiH team och en avdelning för palliativ heldygnsvård.
Ytan som nämnden tidigare fattat beslut om kommer att anpassas och samnyttjas av verksamheterna efter flytt till Solberga.

I ärendet föreslås en avtalstid med 7 år fr o m 2026-05-01 till 2033-04-30. Avtalet har en uppsägningstid om 9 månader före avtalstidens utgång, i annat fall är kontraktet förlängt med 5 år åt gången.

Ny hyra blir ca 2 914 kr per kvm och år (inklusive vatten, värme, el och avfall). Lokalen är befriade från fastighetsskatt.

Nuvarande hyra för Långbro Park är totalt ca 2 267 kr per kvm och år (inklusive vatten, värme, el och avfall). Lokalen är befriade från fastighetsskatt. I hyresavtalet finns ett ombyggnadstillägg till en kostnad om 307 205 kr per år som betalas till 2027-03-31.
Nuvarande hyra för Huddinge är ca 2 968 kr per kvm och år (inklusive vatten, värme, el, kyla och ventilation) Fastighetsskatt och avfall tillkommer.

Total hyreskostnad under föreslagen sjuårsperiod är ca 24,5 mkr.
Till det kommer årlig uppräkning enligt hyresavtalets indexklausuler, vilka följer konsumentprisindex.

Risk- och konsekvensanalys samt samverkan har genomfört:
Ordinarie samverkan 2024-10-02.
Risk och konsekvensanalys, Långbro park, 2024-10-03 samt 2024-10-07.
Risk och konsekvensanalys, Huddinge, 2024-10-03 samt 2024-10-09.
Extra samverkan gemensam av Risk och konsekvensanalys 2024-10-09.
Extra samverkan uppföljning av Risk och konsekvensanalys 2024-10-21.

Förvaltningens motivering till förslaget
Förvaltningen anser att den föreslagna samlokaliseringen är till gagn för både verksamhet och patienter. Genom att samlokalisera kommer både verksamhet och administration sitta tillsammans och samordningsvinster kan uppnås.

Konsekvenser för patienter och medarbetare
Beslutet innebär positiva effekter för patienter och medarbetare genom ökat samarbete och förbättrad planering runt patientbesök.
Med samlokalisering av flera team i aktuell lokal underlättar arbetssituationen för medarbetare vid hög arbetsbelastning, då en bättre resursfördelning kan göras.

Ekonomiska konsekvenser
Beslutet innebär positiva ekonomiska aspekter då mer lokalyta kan nyttjas gemensamt mellan palliativ heldygnsvård och ASiH.

Grundhyra för nuvarande hyresavtal vid Långbro Park är cirka 2,8 mkr per år (cirka 2 125 kr per kvm och år).
Grundhyra för nuvarande hyresavtal i Huddinge är cirka 1,19 mkr per år (cirka 1 930 kr per kvm och år).
Motsvarande grundhyra för föreslagen ny lokal vid Folkparksvägen 156 är cirka 3,4 mkr per år (2 833 kr per kvm och år).
Beslutet innebär att total lokalyta kommer minska från 1 950 kvm till 1 200 kvm.

Hyrestiden för nuvarande lokal vid Huddinge löper till och med 2028-03-31, vilket innebär en dubbelhyra för verksamheten under 23 månader. Kostnaden för 23 månaders grundhyra är ca 2,3 mkr, till detta tillkommer indexuppräkning och drifttillägg.

Enligt beslutsunderlag från 2023-05-25 (SLSO 2023-1708) planerades ett nytt team för ASiH att inrymmas i kontorsdel av lokalytan. Då förvaltningen flyttar tre befintliga ASiH team till Solberga omdisponeras denna yta. Behovet av ett nytt ASiH team har upphört i och med samlokaliseringen.

Total minskad kostnad för grundhyra är ca 0,6 mkr per år sker preliminärt fr om 2028-03-31.

Investeringskostnader i ny lokal för datanät, lås och larm tillkommer.

Förvaltningen bedömer att föreslagen ny hyra är godtagbar.

Konsekvenser för jämlik och jämställd vård
Beslutet innebär positiva förutsättningar utifrån möjligheten till bättre resursfördelning mellan teamen och patienten får en mer jämlik och jämställd vård oavsett vilket team man är inskriven.

Miljökonsekvenser
Beslutet innebär positiva konsekvenser för miljön. Lokalen i Solberga möjliggör användningen av 15 elbilar, vilket inte varit möjligt i befintliga lokaler. Detta möjliggör även samutnyttjande av verksamhetens bilar. Samlokaliseringen innebär även en positiv aspekt ur en miljösynpunkt, då en gemensam hantering av läkemedel möjliggörs. Beslut innebär förbättring av lokalen och fastighetens miljöklassning. Beslutet innebär en negativ konsekvens för miljön i och med något längre restider för Huddingeteamet.

Idag har förvaltningen inte möjlighet att ha elbilar på Huddinge eller Långbro park men på Solberga kommer teamen kunna ha 15 elbilar vilket gör att SLSO kan nå miljömålet bättre. Dessutom förbättrad hantering runt läkemedel, förbrukningsmaterial och personalkläder med gemensamt förråd som kan minska belastning och kassation.

Administrativa konsekvenser
Beslutet förväntas ge administrativa konsekvenser i form av flytt av personal och lösöre. Beslutet förväntas ge positiva administrativa konsekvenser då förutsättning för fördelning av personalresurser underlättas.

Förslag till beslut
Nämnden för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att godkänna flytt av avancerad sjukvård i hemmet (ASiH) i Långbro Park och Huddinge från Bergtallsvägen 12 och Huddinge Stationsvägen 5 till Folkparksvägen 156, Hägersten,

att godkänna att hyresavtal tecknas med Hemsö (Bokbacken Fastigheter AB) avseende förhyrning av ca 1 200 kvm lokal vid Folkparksvägen 156 i Hägersten till en grundhyra om 2 833 kr kvm och år för 7 år med avtalstid från 2026-05-01 till 2033-04-30 (preliminärt datum för inflyt), samt

att uppdra åt närsjukvårdsdirektören att teckna hyresavtal.

Maria Ohlson Andersson
Närsjukvårdsdirektör

Ulf Lockowandt
Verksamhetsområdeschef
Geriatrik/ASiH