Region Stockholm

34
Hyresavtal rörande ny ambulansstation i området Farsta/Norra Sköndal
HSN 2022-0501

Hälso- och sjukvårdsnämnden
Hälso- och sjukvårdsförvaltningen
Geriatrik ASIH SPSV och prehospital vård
Ann-Catrin Eriksson

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2022-12-08

HSN 2022-0501

Hälso- och
sjukvårdsnämnden

Hyresavtal rörande ny ambulansstation i området Farsta/Norra Sköndal

Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås att hälso- och sjukvårdsförvaltningen tecknar hyresavtal rörande Mopsen 1 AB, org.nr 559192-0664, ägd av fastighetsbolaget Serafim Fastigheter AB, Org.nr 556791-0921 angående ny ambulansstation i Farsta.

Beslutsunderlag

Hälso- och sjukvårdsdirektörens tjänsteutlåtande

Förslag till beslut

Hälso- och sjukvårdsnämnden beslutar följande:

Hälso- och sjukvårdsdirektören uppdras teckna hyresavtal rörande Mopsen 1 AB, org.nr 559192-0664, med fastighetsbolaget Serafim Fastigheter AB, Org.nr 556791-0921 enligt nedanstående avseende ambulansstation i Farsta.

Förvaltningens motivering till förslaget

Bakgrund

Sedan ett antal år tillbaka har upprepade problem uppstått vad gäller tillgången till lokaler för att stationera Region Stockholms ambulanser. En rad uppsägningar av hyreskontrakt, tillsammans med den inom regionen bristande tillgången till lämpliga lokaler, hotar den långsiktiga stabiliteten för ambulansverksamheten, liksom förutsättningarna för rätt tillgänglighet, beredskap och dimensionering av ambulanser. Mot bakgrund av detta, fattade hälso- och sjukvårdsnämnden (HSN) ett beslut i maj 2022 om att

Region Stockholm ska ta över ansvaret för att organisera de stationslokaler som regionens ambulansverksamhet behöver (HSN 2022-0501). Sedan beslutet fattades, har ett brett projekt startat för att effektuera beslutet om att överta lokaliseringsansvaret i regional regi. Projektet sker i samverkan mellan hälso- och sjukvårdsförvaltningen (HSF), regionledningskontoret (RLK) och Locum. I ett första steg tas en regional strategi fram baserat på en dimensioneringsanalys tillsammans med plan för genomförande. Det regionala ansvaret för stationslokalisering behöver vara på plats inför nästkommande avtalsperiod, vilken inleds den 1 december 2026.

Regionens ambulanssjukvård organiseras idag genom tre olika ambulansvårdgivare. Två av dessa är upphandlade privata aktörer, vilka är Falck Ambulans AB (Falck) och Samariten Ambulans AB (Samariten). Den tredje ambulansvårdgivaren är regionägda AISAB. Driftstarten för nu gällande avtal var den 31 januari 2019. Avtalens längd är fyra år och tio månader (2023-11-30) med möjlig förlängning en eller flera gånger upp till max tre år (2026-11-30). Nuvarande avtal innebär att respektive ambulansvårdgivare är ansvariga för sitt behov av stationslokaler. Denna modell är inte längre hållbar eller lämplig av flera skäl. Främst har den ökande bristen på lokaler, återkommande uppsägning från hyresvärdar tillsammans med civilförsvarsrelaterade aspekter vad gäller krav på stationernas beskaffenhet, lett fram till ovan nämnda beslut.

De uppsägningar av hyresavtal som skett i ökad utsträckning, i kombination med svårigheten att hitta alternativa lokaler kommer till stor del av att Stockholm och dess stadsnära kommuner växer och förtätas där intressen kring utbyggd infrastruktur och utbyggnaden av kommersiella liksom bostadsfastigheter, kolliderar med önskemålet från ambulansvårdgivare och regionen som myndighet att bibehålla lämpliga stationsplaceringar.

Ambulanssjukvård, är liksom räddningstjänsten och polisen, en viktig samhällsresurs vars verksamhet behöver bygga på stabilitet, robusthet och långsiktighet. Tillräckligt många och robusta stationeringar behöver säkerställas för att ambulansverksamheten ska kunna garantera beslutad nivå avseende tillgänglighet, liksom för att möjliggöra den planerade katastrofmedicinska beredskapen.

Enskilda ambulansvårdgivare, som var för sig och där ambulansvårdgivarna kan variera över olika avtalsperioder, utgör en för svag förhandlingspart gentemot olika kommunala eller privata hyresvärdar. Nuvarande modell ger inte rätt förutsättningar för att organisera en samordnad försörjning av stationslokaler med avvägd och regionstyrd

dimensionering eller den långsiktiga robusthet som krävs för att säkerställa ambulansverksamhetens beredskap och förmåga. I det tjänsteutlåtande som låg till grund för nämndens beslut i maj 2022, redogörs närmare för bakgrund, risker med dagens lösning och nödvändigheten i att i regional regi forma en mer robust och långsiktig lösning kring stationslokaler.

Behovet av att snabbt organisera ny lokal ambulansstationering i området Farsta

Hösten 2021 aviserade Stockholm stad och räddningstjänsten i Farsta om att man avsåg säga upp det hyresavtal som nu gäller avseende ambulansstation i området Farsta. Ambulansstationen är samlokaliserad med den lokala räddningstjänsten inom Farsta brandstation. Räddningstjänsten avser renovera och bygga ut befintliga lokaler, där det framgent inte bedöms finnas plats för ambulansverksamhet. Förvaltningen inledde då tillsammans med ambulansvårdgivaren i området, Falck Ambulans AB, ett brett sökande efter alternativa lokaler. Förvaltningen inledde också en tät dialog med nuvarande hyresvärd, Stockholm stad. Förhandlingarna med staden handlade dels om stöd för att hitta en ersättande lokal på temporär eller permanent basis, dels om möjligheten för alternativ nybyggnation av en ambulansstation inom Farsta stadsdel samt om möjligheten till förlängd tid för resterande hyresperiod i befintliga lokaler. Även Locum tillfrågades om det fanns möjliga lokalalternativ i regional regi inom området, vilket inte var fallet. HSF och ambulansvårdgivaren sökte därefter vidare efter lämplig lokal och kontakter togs med en rad hyresvärdar. Under en längre tid sågs få eller inga lämpliga lösningar inom den radie där regionen står inför behov av ny stationslokal. Staden tog under senvåren 2022 fram ett förslag om att bygga om en mindre gymnastiklokal till ambulansstation. Förvaltningen och ambulansvårdgivaren avböjde detta förslag efter inspektion på plats. Lösningen var för liten och motsvarade inga av de väsentliga krav som finns avseende en ambulansstation.

Givet svårigheten att hitta lämpliga lokaler inom området som uppfyller såväl krav som behov och som kan innebära en långsiktig lösning, har sökandet efter en lokallösning tagit lång tid. Situationen är oroande givet att ny lösning behöver vara på plats innan utflyttningsdatum från befintlig station den 30 mars 2023. Strax innan sommaren 2022 dök ett mycket lämpligt lokalalternativ upp ägd av Serafim Fastigheter AB. Lokalens storlek, beskaffenhet och dess placering kopplat till trafiknätverk befanns som mycket lämplig efter inspektion på plats. HSF inledde då tillsammans

med fastighetsägaren en förprojektering för att värdera behovet av anpassning av lokalen.

Tidspressen i detta läge har inneburit några negativa konsekvenser. Framförallt att regelmässig hyresvärdsupphandling inte har varit möjlig. Dialog har förts inom regionen om nödvändigheten i att gå vidare med objektet trots detta. Förvaltningen har genomfört en noggrann riskanalys ur alla övriga aspekter, samt genomfört en noggrann prövning av fastighetsägarens ekonomi och vandel. Vidare har expertis från Locum och AISAB med tidigare erfarenhet av hyresförhandling och utformning av stationslokaler bistått i ärendet. Regionledningskontoret och HSF ekonomi har bistått med rådgivning avseende hyresavtal rörande strategiska vårdbyggnader.

Situationen med och svårigheten i att hitta ny stationslokal i Farsta, är ett exempel på liknande processer som på senare år följt av uppsagda hyresavtal bl. a. i Bromma, Vällingby, Johanneshov och Södertälje. Det arbete som nu skett för att lösa lokalfrågan i Farsta ses som ett förtida steg i den riktning som beslutet om att regionen nu ska överta ansvaret för regionens samtliga stationeringar. Av detta skäl tecknas hyresavtalet rörande den nya lokalen i Farsta mellan regionen och fastighetsvärden.

Hyresavtal med Serafim Fastigheter AB
Hälso- och sjukvårdsförvaltningen föreslås teckna hyresavtal med Mopsen 1 AB, org.nr 559192-0664, ägd av fastighetsbolaget Serafim Fastigheter AB, Org.nr 556791-0921 avseende ambulansstation i Farsta. Avtalet blir gällande under förutsättning av att detta beslut godkänns av nämnden. Ett beslut i nämnd samt tecknat avtal, fordras för att anpassningen av lokalen ska kunna påbörjas, vilket skyndsamt behöver påbörjas.

Avtalet föreslås ha en avtalsperiod om 15 år med möjlighet till förlängning med tre år, maximalt i två omgångar. Avtalet tecknas mellan Region Stockholm, hälso- och sjukvårdsförvaltningen och Serafim Fastigheter AB. Avtalet innefattar en klausul om att regionen har möjlig förköpsrätt om fastighetsägaren planerar en försäljning av fastigheten.

Berörd och/eller berörda ambulansvårdgivare kommer i nästa steg att utgöra andrahandshyresgäster för att nyttja stationslokalen, vilket regleras i separat avtal med aktuell/aktuella prehospitala vårdgivare på motsvarande sätt som är gällande inom t. ex. psykiatrin, geriatriken eller andra

vårdområden där HSF utgör huvudpart i hyresavtalet rörande andra vårdbyggnader.

Ekonomiska konsekvenser
Hyresavtalet innebär en kostnad om cirka 2 400-2 800 kronor per m2 och år. Lokalytan uppgår till cirka 1 600 m2. Sammantaget innebär detta en årlig hyreskostnad om cirka 3 840 000 – 4 480 000 kronor. Hyreskostnaden innefattar lokalhyra, inklusive ombyggnadskostnad samt drift- och och förvaltningskostnader.

Sammantaget innebär detta ett avtalsvärde om totalt, innefattande hela avtalsperioden om 15 år exklusive förlängning, cirka 57 600 000-67 200 000 kronor.

Konsekvenser för patientsäkerhet
Förslaget bedöms, genom att en ändamålsenlig lokal kan organiseras i ett kritiskt viktigt område, innebära positiva konsekvenser för ambulansverksamhetens beredskap, robusthet, tillgänglighet och patientsäkerhet.

Konsekvenser för jämlik och jämställd vård
Den nya stationslokalen, liksom rätt placering och geografisk fördelning av regionens ambulansstationer, bidrar till en mer jämlik och jämställd vård.

Miljökonsekvenser
Beslutet bedöms inte innebära negativa miljökonsekvenser.

Administrativa konsekvenser
Beslutet innebär vissa förändrade administrativa konsekvenser, bl. a genom att förvaltningsadministrativa processer behöver inrättas för förvaltning av hyresavtalet.

Anders Ahlsson
Hälso- och sjukvårdsdirektör

Lena Hanberg
Avdelningschef

Beslutet ska skickas till
Akten

Godkänd av Anders Ahlsson, 2022-12-08