Förlängning av hyresavtal för psykiatrisk öppenvård vid Atlasmuren 1

Ärendebeskrivning

Vid Atlasmuren 1 (nära Sankt Eriksplan) hyr Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) cirka 5 880 kvadratmeter (kvm) av Bonnier Fastigheter AB. Lokalerna används för psykiatrisk öppenvård inom Norra Stockholms Psykiatri.

I ärendet föreslås att hyresavtalet förlängs med ett år för perioden 2020-05-01- -2021-04-30 till ny hyresnivå om 4 170 kr per kvm och år inklusive värme, kyla, ventilation och avfallshantering. Fastigheten är befriad från fastighetsskatt.

Vidare föreslås att SLSO undersöker möjligheten att på sikt flytta berörd vård till Sabbatsbergs sjukhus, och i så fall återkomma till nämnden.

I föreslaget hyresavtal finns option att efter 2021-04-30 förlänga avtalet vid Atlasmuren ett år i taget, dock längst t om 2025-04-30. Även i den frågan föreslås SLSO få återkomma till nämnden.

Bakgrund

Stockholms läns sjukvårdsområde hyr sedan april 2016 cirka 5 880 kvm lokaler vid Atlasmuren 1 i Stockholms innerstad. I lokalerna ges psykiatrisk öppenvård vid sex olika mottagningar:

- Mottagning för ADHD (två mottagningar)
- Mottagning för affektiva sjukdomar (två mottagningar)
- Mottagning för unga vuxna
- Mottagning för ångestsjukdomar och personlighetssyndrom

Fastighetsägaren har sagt upp hyresavtalet, och begärt ny hyra om 4 600 kr per kvm och år i ett fem-årigt hyresavtal.

Vidare har fastighetsägaren begärt höjda tillägg för värme, kyla, ventilation och avfallshantering med 170 kr per kvm och år. Totalt begärd ny hyra är således 4 770 kr per kvm och år.

Ekonomi

Lokalen vid Atlasmuren 1 har i dag total hyreskostnad på 3 865 kr per kvm och år, varav 3 713 kr per kvm är hyra, och 152 kr per kvm är tillägg. Per år innebär det att nuvarande hyreskostnad är 22,7 mkr.

Efter förhandling har parterna enats om ny total hyresnivå på 4 170 kr per kvm och år i ett-årigt hyresavtal fr om 1 maj 2020. Av hyresnivån är 4 000 kr hyra och 170 kr är tillägg.

Årlig hyreskostnad enligt förslaget är 24,5 mkr, vilket är 1,8 mkr mer än i dag. Som nämnts är fastigheten befriad från fastighetsskatt.

I förhandling har parterna vidare enats om option för SLSO att efter 2021-04-30 ha möjlighet att förlänga hyresavtalet ett år i sänder, dock längst t om 2025-04-30.

Förvaltningens motivering till förslaget

Berörda mottagningar är i dag lokaliserade i en för verksamheten väl anpassad byggnad med centralt läge, och goda allmänna kommunikationer.

Med hänsyn till lokalernas standard och läge, bedömer förvaltningen att föreslagen ny hyresnivå är godtagbar. Kostnaden ryms inom ram, samtidigt som arbete startas för att utnyttja lokalen på ett än mer effektivt sätt.

Förslaget innebär inga negativa miljökonsekvenser jämfört med i dag.

Utreda alternativ lokalisering på sikt

Ett tänkbart alternativ på sikt till den externa förhyrningen vid Atlasmuren 1, är intern förhyrning i Sabbatsbergs sjukhus. Förvaltningen föreslår därför att möjligheten att flytta berörda mottagningar till Sabbatsbergs sjukhus får utredas.
En förutsättning för en sådan flytt är att eftersatt underhåll i Sabbatsbergs sjukhus, bl.a. behov av stambyte, genomförs av fastighetsägaren Locum AB före inflyttning.

En annan viktig aspekt är hyresnivån vid Sabbatsbergs sjukhus efter allmän upprustning, och eventuellt nödvändig anpassning för psykiatrisk öppenvård.

Förslag till beslut

Nämnden för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att godkänna att hyresavtal tecknas med fastighetsägaren Fastighets AB Bonnierhuset II avseende förhyrning av ca 5 880 kvm lokaler vid Atlasmuren 1, till en hyra om 4 170 kr per kvm och år inklusive värme, kyla, ventilation och avfallshantering, för tiden 2020-05-01- -2021-04-30,

att uppdra åt sjukvårdsdirektören att utreda möjlighet och lämplighet att ersätta lokalerna vid Atlasmuren 1 med lokaler vid Sabbatsbergs sjukhus, och återkomma till nämnden i frågan, respektive återkomma om eventuell förlängning efter 2021-04-30 av hyresavtal vid Atlasmuren 1, samt

att uppdra åt sjukvårdsdirektören att teckna hyresavtal för ett år vid Atlasmuren 1, perioden 2020-05-01- -2021-04-30.

Mikael Ohrling
Sjukvårdsdirektör

Anna Stenseth
Verksamhetsområdeschef psykiatri