

Projektnr: 93104613

Genomförandebeslut för parkeringsgarage vid Södertälje sjukhus

Ärendet

Ärendet avser genomförande av ett nytt parkeringsgarage vid Södertälje sjukhus för att möta sjukhusets behov av parkeringsplatser.

Investeringsbudgeten för 2017 uppgår till 697 miljoner kronor för ospecificerade objekt (under 100 miljoner kronor) avseende övriga fastighetsinvesteringar. För planåren 2018-2021 uppgår de ospecificerade objekten till 2,8 miljarder kronor. Investeringen ryms inom de ospecificerade objekten.

Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

att genomföra projektet nytt parkeringsgarage vid Södertälje sjukhus till en investeringsutgift om totalt 98 000 000 kronor.



Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Bilagor

1. Situationsplan
2. Investeringskalkyl inkl driftkostnader

Delges
Akten

Projektnr: 93104613

Bakgrund

Stockholms läns landsting (SLL) befinner sig mitt uppe i genomförandet av den s.k. Framtidsplanen – landstingets stora satsning på framtidens hälso- och sjukvård. Framtidsplanen innebär att landstinget bygger nytt, rustar upp och utvecklar arbetssätt som förstärker vården och ger en tillgängligare och effektivare vård där fler patienter får rätt vård, i rätt tid och på rätt plats. Genomförandet av Framtidsplanen innebär också att akutsjukhusen i länet genomgår omfattande upprustningar, ny- och ombyggnationer.

I Framtidsplanen konstateras att sjukhuset i Södertälje även fortsättningsvis ska drivas som ett dygnetruntöppet akutsjukhus som har behov av att kunna ta emot större vårdvolymer

Syfte

Stockholms läns landsting färdigställer just nu två nya behandlingsbyggnader vid Södertälje sjukhus. Utöver dessa kommer ytterligare renovering av befintliga byggnader att genomföras inom sjukhuset. I och med utbyggnaden av Södertälje sjukhus har den yta som tidigare nyttjades för parkering bebyggts. Det finns ett starkt behov av att dessa förlorade parkeringsplatser ersätts för att säkerställa tillgången på parkeringsplatser för patienter, besökare och personal.

Södertälje sjukhus har ett stort geografiskt upptagningsområde som förutom Södertälje kommun även omfattar Nykvarn, Salem, Botkyrka, Nynäshamn och delar av östra Södermanland. Detta innebär att behovet av parkering är stort då en stor andel av patienter, besökare och personal är bilburen och måste ha möjlighet att ta sig till och från sjukhuset under hela dygnet.

Överväganden

I dagsläget löses parkeringsbehovet inom sjukhusområdet samt på arrenderad mark. Två av arrendena ligger i direkt anslutning till sjukhuset längs Stockholmsvägen medan det tredje är beläget ca 500 m från sjukhuset.

Arrende 1 och 2 består av 290 parkeringsplatser och har en årlig avgift om 366 000 kronor som löper ut 2027 respektive 2028. Arrende 3 består av 630 parkeringsplatser och har en årlig avgift om 3 245 000 kronor per år. Detta avtal löper ut augusti 2017.

Projektnr: 93104613

Ett nytt parkeringsgarage innebär att SLL kan säga upp arrende 3.

Alternativa lösningar

Idag finns det totalt 970 parkeringsplatser, varav 290 parkeringsplatser utmed Stockholmsvägen samt 50 inom sjukhusområdet samt 630 genom arrende 3. Sjukhusets behov av parkeringsplatser efter utbyggnaden uppgår till 550-600 parkeringsplatser.

Alternativ 1

Nytt parkeringsgarage

Ett parkeringsgarage placeras i enlighet med det förslag som finns i gällande detaljplan och fastighetsutvecklingsplan. Garaget tillför ca 170 parkeringsplatser. Eventuellt finns möjlighet att tillskapa ytterligare 40-50 parkeringsplatser inom området. Ett nytt garage tillsammans med de längre arrendeavtalen samt den markparkering som finns inom sjukhusområdet skulle ge en total volym av parkeringsplatser om ca 560 st. Det skulle vara inom spannet för det behov som identifierats.

Alternativ 2

Ombyggnad enligt det strategiska projektet

En ombyggnad utförs enligt det strategiska projektet, d v s viss etablering av markparkering på den mark där det nya parkeringshuset är tänkt. En sådan ombyggnad tillför 71 parkeringsplatser. En parkeringslösning med alternativet markparkering tillsammans med parkeringarna inom de längre arrendeavtalen (enligt ovan) skapas totalt ca 460 parkeringsplatser. Södertälje sjukhus behov av parkeringsplatser uppfylls inte med detta alternativ.

Förordad lösning

Alternativ 1 – nytt parkeringsgarage – förordas.

Miljökonsekvenser

Då parkeringshuset inte kommer att vara uppvärmt så kommer miljöpåverkan från driften vara relativt låg. Den stora påverkan på miljön anses därför vara inverkan på trafikmängden och miljöpåverkan från produktionsfasen. Trafiken ska enligt miljöbedömning i detaljplanen inte påverkas nämnvärt då parkeringshuset inte kommer att utöka parkeringskapaciteten i närområdet jämfört med nuläget. Miljöpåverkan

Projektnr: 93104613

från trafik kan ändå påverkas positivt genom att prioriterade parkeringar för elbilar utreds inom projektet. Ytterligare en positiv aspekt är att de befintliga markföroreningar (arsenik) som finns kommer att saneras inom projektet.

Ekonomi

Investeringsbedömning

Till följd av investeringen kommer kostnaderna för avskrivningar och räntor att öka med ca 2,8 miljoner kronor fr.o.m. 2019. Som en följd av investeringen beräknas kostnader för drift och underhåll öka med ca 0,95 miljoner kronor/år. Intäkterna ökar med ca 3,8 miljoner kronor/år.

Produktionskostnad och medelsbehov

• Förstudie	200 tkr
• Program	1 250 tkr
• Projektering	5 200 tkr
• Produktion	87 350 tkr
• <u>Byggherrekostnad</u>	<u>4 000 tkr</u>
• Total produktionskostnad	98 000 tkr
• Redan nedlagda kostnader	1 450 tkr
• Resterande medelsbehov innevarande år	2 000 tkr
• Medelsbehov kommande år	94 550 tkr

Finansiering

• Fastighetsägariniterad investering	0 tkr
• <u>Hysesfinansierad investering</u>	<u>98 000 tkr</u>
• Summa	98 000 tkr

Sanering av arsenik i marken finansieras med underhållsmedel.

Tid och organisation

En styrgrupp med representanter från Locum tillsätts för projektet.

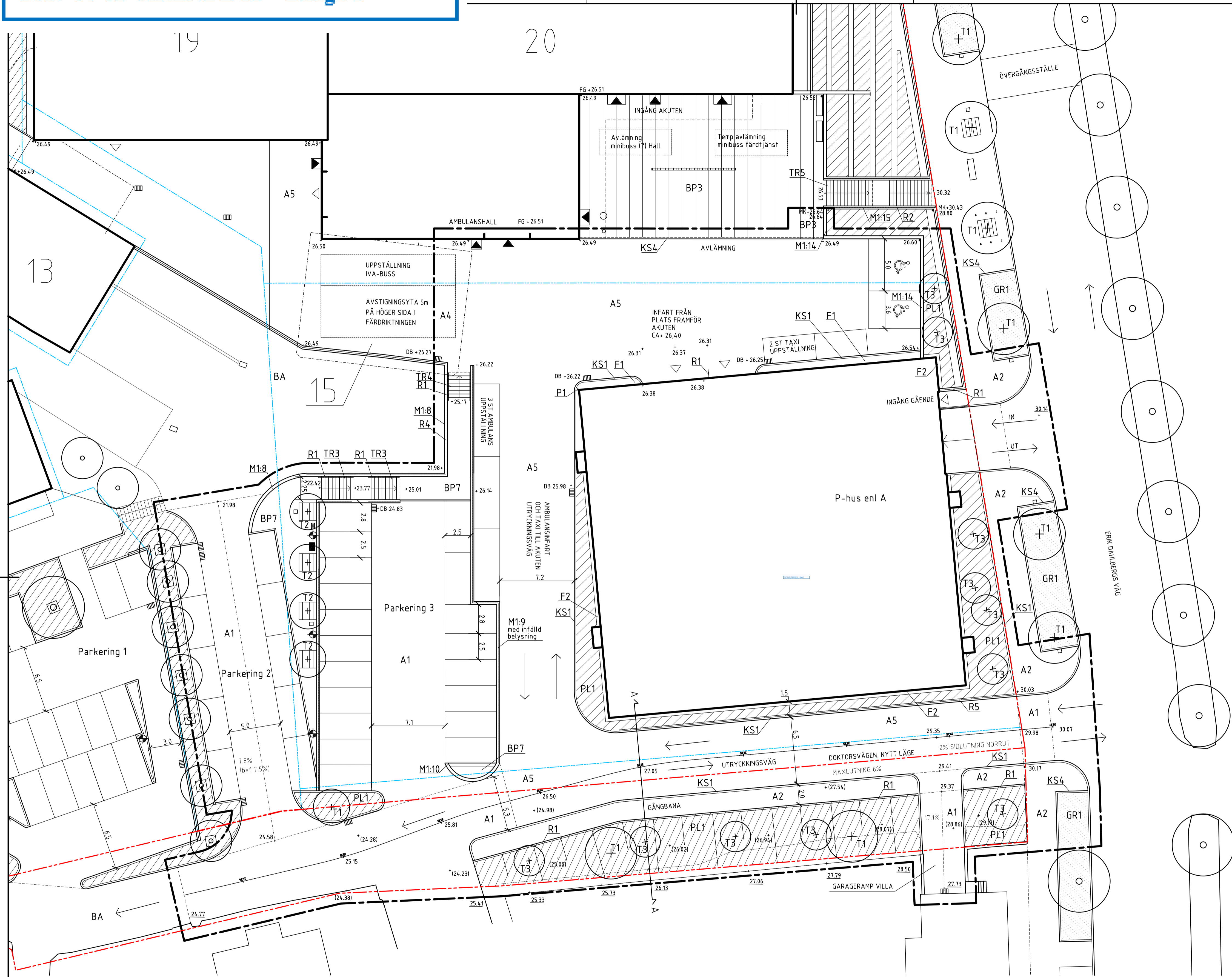
Bedömd program- och projekteringstid för projektet är 6 månader och produktionstiden beräknas till 18 månader. Projektet samordnas med de

Projektnr: 93104613

pågående projekten 93104775 Ny kylanläggning samt projekt 94103757
Nya Södertälje sjukhus.

Projekttidplan

	<u>Klara</u>
• Programhandlingar	2017-11
• Projektering	2018-02
• Entreprenadanbud in	2018-05
• Byggstart	2018-05
• Byggklart	2019-10
• Slutbesiktning	2019-11



FÖRKLARINGAR

- GRÄNS FÖR OMRÅDE DÄR UTFORMNING FINPLANERING FÖRÄNDRAS GENTEMÖT SYSTEMHANDLING OM P-HUS BYGGS, ILLUSTRERAD 1m UTFÄR FAKTISK GRÄNS
- ANVÄNDNINGSS-/FASTIGHETSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS
- UNDERLIGGANDE KULVERT / BYGGNAD
- UTSKJUTANDE TAK / BURSPRÅK
- PROJEKERAD MARKHÖJD
- BEFINTLIG MARKHÖJD SOM BEHÅLLS
- BEFINTLIG MARKHÖJD SOM UTGÅR
- SEKTIONSMARKERING
- BA BEFINTLIG ASFALTSYTA
- A1 ASFALTYTA, KÖRYTA
- A2 ASFALTYTA, GÅNGYTA
- A4 ASFALTYTA, PÅ BJÄLLAG MED MARKVÄRME, KÖRYTA
- A5 ASFALTYTA, MED MARKVÄRME, KÖRYTA
- BP1 BETONGPLATTYTA MED INSLAG AV GRANIT, KÖRYTA
- BP3 BETONGPLATTYTA MED INSLAG AV GRANIT, MED MARKVÄRME, KÖRYTA
- BP7 BETONGPLATTYTA, GÅNGYTA
- PL1 PLANTERINGSYTA
- GR1 GRÄSYTA
- KANTSTEN GV1, VISNING 12 CM
- KANTSTEN GV2, VISNING 0 CM
- F2 FRIS AV EN RAD BETONGPLATTOR, 350x350 mm, GÅNGYTA
- F4 FRIS AV TVÅ RADER BETONGPLATTOR, 350x350 mm, GÅNGYTA
- M1:X MUR AV PLATSGJUTEN BETONG MED KRÖNSTEN AV GRANIT
- TR3-TR5 TRAPPA MED BLOCKSTEG AV LJUSGRÅ SVENSK GRANIT, TYP NÄSINGE ELLER LIKVÄRDIGT. STEGMÅTT: 350x150 mm. STENLÄNGD TR3 OCH TR4 2250 mm, TR5 2500 mm. SYNLIGA SIDOR KRYSHAMRADE, GRAD 2, ÖVRIGA SIDOR SÅGADE. ÖVERSTA FRAMKANTEN PÅ VARJE STEG FASAS 5 MM. ÖVERSTA OCH NEDERSTA STEGET I VARJE TRAPPLÖPP UTFÖRS MED STEN I AVVÄRKNINGSKULÖR, SOM SKALL HA EN LJUSHETS KONTRAST MOT TRAPPAN PÅ MINST 0.40 ENLIGT NCS.
- SLÄNT
- R1 HANDELDARE AV SMIDE, PULVERLACKERAS I RAL XXX
- R5 FMK RÖRPROFIL VÄGRÄCKE, PULVERLACKERAS I RAL XXX
- P1 POLLARE, NOLAS 'MÖLNDAL' ELLER LIKVÄRDIG, PULVERLACKERAS I RAL XXX
- HANDIKAPP-PARKERINGSPLATS
- T1 BEFINTLIGT LÖVTRÄD, SKYDDAS UNDER BYGGTIDEN
- TX LÖVTRÄD ENLIGT VÄXTFÖRTECKNING
- T3 SKELETTJORD FÖR SAMTLIGA NYA TRÄD I HÄRDGJORD YTA SAMT LÄNGS ERIK DAHLBERGS VÄG OCH VID PARKERING 2, 15 M³ PER TRÄD.
- T3 LÖVTRÄD MED BETONGLÅDA OCH TRÄDGALLER, JOMS 'LATERAL' ELLER LIKVÄRDIGT SAMT STAMSKYDD JOMS 'ILLUSION' ELLER LIKVÄRDIGT, ENLIGT VÄXTFÖRTECKNING
- T3 SKELETTJORD FÖR SAMTLIGA NYA TRÄD I HÄRDGJORD YTA SAMT LÄNGS ERIK DAHLBERGS VÄG OCH VID PARKERING 2, 15 M³ PER TRÄD.
- DB DAGVATTENBRUNN ENL. VA-HANDLING
- BDB BEFINTLIG DAGVATTENBRUNN, JUSTERAS I HÖJDLED OCH/ELLER SIDLED. BETÄCKNING BYTS UT ENL. VA-HANDLING
- DR DAGVATTENRÄNNA ENL. VA-HANDLING
- LB LUFTNINGSRUNN AIRWELL, GJUT JÄRNSBETÄCKNING
- LB GALLERFORM RAK, HAMMARBY BRUK ELLER LIKVÄRDIGT

ANMÄRKNINGAR

- MÅTT I METER OM INTE ANNAT ANGES
- HÖJDSYSTEM: RH 2000
- PLANSYSTEM: SWEREF 99 18 00
- UTREDNING PÅGÅR OM MÖJLIGHETEN ATT UTÖKA P-HUSET SÖDERUT MED EN RAD P-PLATSER OM FÖRUTSÄTTNINGARNA ÄNDRAS FÖR BEFINTLIG LUTNING AV VILLAGARAGERAMP.
- UTREDNING PÅGÅR OM EV KULVERT FÖR PERSONAL MELLAN P-HUS OCH BY 15.
- BELYSNING UNDER UTREDNING.
- STEG I TRAPPA TR3 OCH TR4 FÖRDELAS ANNORLUNDA EFTER HÖJNING AV DOKTORSVÄGEN (ETT STEG HAR TILLKOMMIT JÄMFÖRT MED SYSTEMHANDLING)

HÄNVISNINGAR

- MARKPLANERINGSPLAN, TEMPORÄR LÖSNING UNDER BYGGTIDEN ENL. RITNING L10P-002
- SEKTION DOKTORSVÄGEN ENL. RITNING L10S-001
- (MARKPLANERINGSPLAN SYSTEMHANDLING ENL. RITNING L10P-004/00004)

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
PROGRAMHANDLING				
locum.				
VÄRDEN FÖR VÄRDEN				
BYGGHERR	LOCUM AB	Tel: 08-223 170 00	Fax: 08-456 72 10	
A	BSK ARKITEKTER	08-451 51 00	+47 22 99 44 50	
K	BYGGNADSTEKNISKA BYRÅN AB	08-545 78 530	021-15 58 00	
V	KADESJÖS AB	021-15 58 00	010 505 00 00	
E	ÄF-INFRASTRUKTUR AB	010 505 00 00	08 - 702 12 77	
L	NIVÅ LANDSKAPSARKITEKTUR AB	08 - 702 12 77		
UPPDRAG NR	HE/SH	HE	HANDLÄGGARE	
DATUM	ANSVARIG	LOCUM PROJEKTNUMMER	LOCUM LOC. NUMMER	
2015-10-16	GL	94.103757	1310-1087	
NYA SÖDERTÄLJE SJUKHUS				
P-HUS SITUATIONSPLAN				
SKALA	RITNINGSNUMMER	BET.		
1:200	L10P-001			
Originalformat A1				

(fyll i färgade celler)

Vård och Annan verksamhet

Förvaltning/bolag:	LFS
Lokalisering (fastighet/byggnad):	Södertälje Sjukhus
Kontaktperson (namn och tel nummer):	Michael Bohman & Sophie af Trampe, 070-737 30 48

Byggnadsobjekt (benämning):	P-hus Södertälje Sjukhus
Motivering (max 5 rader): Förutsättningar för kalkylen:	
• Uppgifterna avseende hyresnivåer samt innehållande avskrivningar, räntor och fastighetskostnader avser enbart den berörda ytan för där det byggs om.	

Byggstart (månad, år)	2018,05
Driftsstart (månad, år)	2019

Klassificering

Strategisk investering	Nej
Ersättningsinvestering	Ja
Rationaliseringsinvestering	Nej

Initierats av fastighetsförvaltaren:	Ja
Initierats av hyresgäst:	Nej

Samråd med beställaren	Ja
Samråd med ägaren	Ja

Investeringsutgifter		Avskrivningstid år:
Byggnad, total produktionskostnad	tkr: 98 000	86

		Före investering (för lokalen)	Efter investering (för lokalen)
Årliga intäkter och kostnader*			
SLL-externa intäkter	kr:		0
SLL-interna intäkter	kr:	124 800 000	128 600 000
Totala intäkter	kr:	124 800 000	128 600 000
Personalkostnader	kr:	0	0
Material och läkemedelskostnader	kr:	0	0
Hyreskostnader	kr:	0	0
Avskrivningskostnader	kr:	61 400 000	62 900 000
Räntekostnader	kr:	14 800 000	16 200 000
Övriga driftkostnader	kr:	41 700 000	42 100 000
Totala kostnader	kr:	117 900 000	121 200 000
Totalt resultat	kr:	6 900 000	7 400 000

*) 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: 2017-04-28, uppdaterad 2017-05-04

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	128 600	131 200	133 800	136 500	139 200	142 000	144 800	147 700	150 700	153 700	156 800
Totala intäkter	128 600	131 200	133 800	136 500	139 200	142 000	144 800	147 700	150 700	153 700	156 800
Personalkostnader											
Material- och läkemedelskostnader											
Hyreskostnader											
Avskrivningskostnader	62 900	62 900	62 900	62 900	62 900	49 900	49 900	49 900	49 900	49 900	44 400
Räntekostnader	16 200	15 600	14 900	14 300	13 700	13 000	12 400	11 700	11 100	10 400	9 800
Övriga driftkostnader	42 100	42 800	43 600	44 400	45 200	46 000	46 800	47 600	48 500	49 400	50 300
Totala kostnader	121 200	121 300	121 400	121 600	121 800	108 900	109 100	109 200	109 500	109 700	104 500
Resultat	7 400	9 900	12 400	14 900	17 400	33 100	35 700	38 500	41 200	44 000	52 300
Inbetalningsöverskott	65 700	68 300	70 900	73 600	76 300	92 100	94 900	97 800	100 800	103 800	112 400