

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning

Uppdraget

Framtidens Samhälle

Mål och Frågeställningar

Funktionella Mål

Övergripande Mål

Tekniska Mål

Kvalitets- och Miljö Mål

Lokalkostnader, Hyresnivåer och Potentiella investerare

Förslag på Tidplan och Aktiviteter

Bilagor

SAMMANFATTNING

S:t Eriks Ögonsjukhus sitter idag i gamla sjukhusbyggnader och har ett stort behov av att hitta nya lokaler.

I denna förstudie har på kort tid en mängd frågeställningar ringats in vilka nu måste utredas vidare. Detta för att ett entydigt beslut skall kunna fattas om vilken väg som skall väljas; bygga nya lokaler eller bygga om befintliga lokaler.

Rapporten består av en förstudie där schematiska flöden tagits fram tillsammans med en arbetsgrupp med representanter från verksamheten. Samtidigt har även ett försök gjorts att utifrån verksamheten försöka belysa andra viktiga funktioner så som t ex vilka enheter som bör ligga nära varandra. Då alla som medverkat i arbetet brinner för sin egen sak kommer det att i nästa steg behövas fler möten där beslutfattare som kan leda dessa processer medverkar. Detta för att göra rätt prioriteringar i linje med verksamhetens framtida mål och vision.

Nedan följer några exempel på mål och frågeställningar som ringats in i rapporten. Dessa kommer i nästa skede att ytterligare behöva fördjupas, belysas och i vissa fall prioriteras eller viktas mot varandra.

- Fullservice inom ögonsjukvården
- Lättillgänglighet och bra kommunikationer
- Forskning / Universitetssjukhus
- Effektivitet / Korta väntetider
- Sjukhusbyggnaden som en del av verksamhetens image och varumärke
- Närhet till annan vårdinrättning med lab, sterilcentral, vårdplatser mm
- Framtida expansion – verksamhets- och lokalmässigt
- Uppskattning av framtida lokalkostnaderna
- Tid då lokalerna måste vara färdigställda

Dessutom har marknadshyresnivåer och potentiella investerare belysts samt en grov tidplan med tillhörande aktiviteter upprättats. Enligt denna tidplan är inflyttningen beräknad till 1 april 2013.

När beslut har fattats om hur det nya ögonsjukhuset skall fungera i framtiden kommer det snart att visa sig om verksamheten kan anpassa sig till befintliga lokaler eller om en nybyggnation är det rätta alternativet. Om beslut fattas att bygga en helt ny byggnad ska fokus vara att hitta placeringen där fastigheten så långt som möjligt medger en utformningen av huset som den framtida verksamheten kräver. Parallellt med lokaliseringsutredningen är det också viktigt att tidigt förhandla fram en hyresnivå med presumtiv investerare som kommer att finansiera och äga fastigheten.

Med stöd av denna förstudie, och med de mål och frågeställningar som lyfts fram, bör omgående S:t Eriks Ögonsjukhus fatta beslut om att upprätta en programarbete och parallellt med detta även en lokaliseringsutredning.

UPPDRAG

ebab i Stockholm AB fick i början av december 2008 i uppdrag av S:t Eriks Ögonsjukhus att leverera en rapport till styrelsemötet den 12 feb 2009. Huvuduppdraget bestod i att genomföra en förstudie för att kunna presentera och ge förslag på hur det framtida flödet inom det nya Ögonsjukhuset kan fungera. Dessutom skulle viktiga mål och frågeställningar som behöver belysas eller fördjupas lyftas fram. Detta för att presentera hur S:t Eriks Ögonsjukhus kan gå vidare i nästa steg vilket omfattar programarbete, val av lokalisering och investerare till det nya sjukhuset.

Under arbetets gång har många viktiga parametrar som har en stor påverkan på de framtida lokalernas utformning och lokalisering framkommit. Vissa frågor avseende lokalisering, hyresnivåer och framtida tänkta investerare som kommit upp har endast presenteras generellt då den utredningen är relaterad till nästa steg i processen.

För att få fram en bild av hur verksamheten ska bedrivas i framtiden har ebab i samarbete med S:t Eriks Ögonsjukhus genomfört ett antal kreativa möten för att fånga in olika idéer och tankar om hur ögonsjukvården kan komma att se ut. Minnesanteckningar, vilka till viss del ligger till grund för delar av rapporten är bifogade till denna rapport.

I S:t Eriks regi har rapporten ”Behov av nya lokaler för S:t Eriks Ögonsjukhus” daterad 2008-11-19 tagits fram. Denna belyser historiken, hur vården fungerar idag, vilka utrymmen som finns idag och vad som behövs i den nya lokalen. I rapporten har även 3 förslag tagits fram vilka alla bygger på en anpassning till en given ram antingen i form av en befintlig byggnad eller en anpassning till en planerad nybyggd kontorsbyggnad.

FRAMTIDENS SAMHÄLLE SAMT BYGGNADEN

”Framtidsstudier handlar om det som ännu inte har eller kan observeras.”



Några säkra svar om hur framtidens samhälle kommer att se ut finns inte. Det är inte heller meningen med framtidsstudier att producera säker kunskap om sådant som inte har inträffat. Däremot är det viktigt att ta fram goda hypoteser om framtiden formade utifrån den kunskap som finns men också med lärdom av historien.

Det finns många viktiga aspekter att ta hänsyn till som kan påverka utformningen av ett nytt Ögonsjukhus som ska stå sig in i framtiden.

Befolkningsstrukturen förändras. Andelen äldre blir fler men samtidigt försöker samhället att förändra det genom t ex ett högre barnafödande, migration, familjebildning och investering i utbildning. Den tekniska utvecklingen går snabbt framåt vilket leder till att de beslut som tas idag kan vara omoderna i morgon. Det ligger även en politisk osäkerhet i hur man i framtiden kommer att hantera framtida vårdval och vårdpengar vilket gör att konkurrensen kan öka med nya bolag och även attraktiva alternativ i andra delar av världen.

På grund av alla möjligheter och osäkerheter som finns kopplade till det framtida Ögonsjukhuset måste flexibilitet vara ledordet genom hela detta arbete. Detta gäller förutom verksamhetens arbetssätt även t ex tekniska lösningar, lokalernas utformning och hyreskontraktets uppbyggnad. Att våga tänka i annorlunda banor kommer att göra det enklare att redan nu kunna se hur sjukhuset ska kunna anpassas efter morgondagens krav och efterfrågan.

MÅL OCH FRÅGESTÄLLNINGAR

För att komma vidare i arbetet med att formulera hur de framtida verksamhetslokalerna ska utformas och lokaliseras måste ett antal mål och frågeställningar definieras, formuleras och viktas mot varandra. I nästa steg måste detta framarbetas i samarbete med ledningen då de kommer att vara ansvariga för att driva igenom nytänkandet inom organisationen.

Målen presenteras nedan enligt följande uppdelning

Funktionella mål
Övergripande mål
Tekniska mål
Kvalitets- Miljö mål
Lokalkostnader mm

FUNKTIONELLA MÅL

I dagsläget är verksamheten anpassad till de befintliga lokaler som verksamheten befinner sig i.

Vid utformningen av det nya sjukhuset är det viktigt att planera för goda funktioner. Patientens flöde genom sjukhuset är en väsentlig del av utformningen där strävan är korta enkla vägar där de behandlingar som ska utföras sker i rätt ordning.

Gemensamma funktioner placeras som strategiska knutpunkter för att få ett effektivt samutnyttjande.

Byggnaden skall utformas med stor generalitet och flexibilitet, där rummen enkelt ska kunna anpassas för olika verksamheter som S:t Eriks Ögonsjukhus idag och i framtiden kommer att bedriva. Ju mer generellt och flexibelt byggnaden kan utformas desto mer kan den över tiden anpassas för framtidens verksamhet, samhälle och behov.

Om St: Eriks Ögonsjukhus även i fortsättningen kommer att bestå av ett Ögonsjukhus med flera satelliter på andra sjukhus är det viktigt att varumärket känns igen i alla verksamheter.

Ledord för det nya framtida Ögonsjukhuset kan vara:

- Högsta möjliga patientsäkerhet
- God arbetsmiljö
- Kontinuerlig verksamhetsutveckling och optimal resursanvändning
- Multidisciplinärt och tvärvetenskapligt arbetssätt
- Resurssnål energianvändning
- Tillgodose framtida hygienkrav
- Flexibilitet

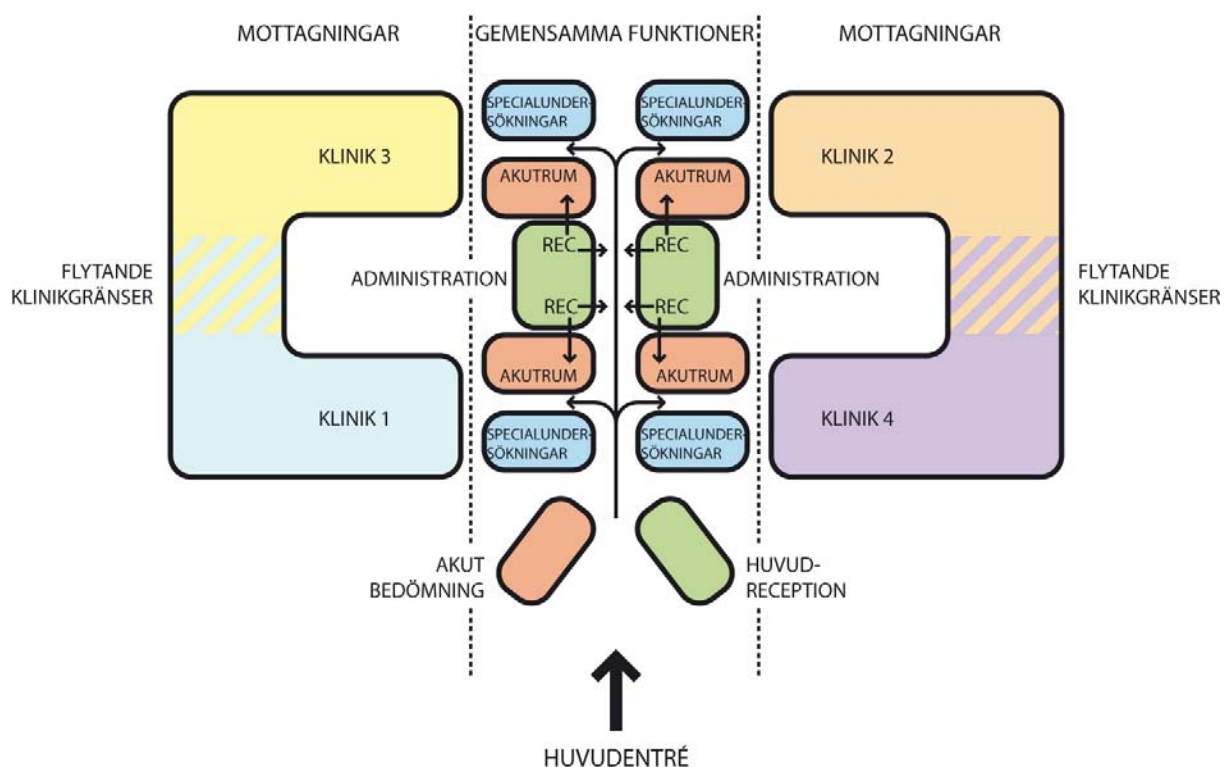
För att försöka uppnå bra patientflöden och bra arbetslokaler har på kreativa möten med verksamheten följande arbetshypoteser framlagts;

- För att få bra patientflöden har lokaler för patienter koncentrats och övriga administrativa lokaler flyttats till mer perifera lägen.

Öppenvården

Mycket stora patientflöden passerar mottagningarna varje dag.

Följande illustrationer beskriver patientflödet (obs ej planritningar)



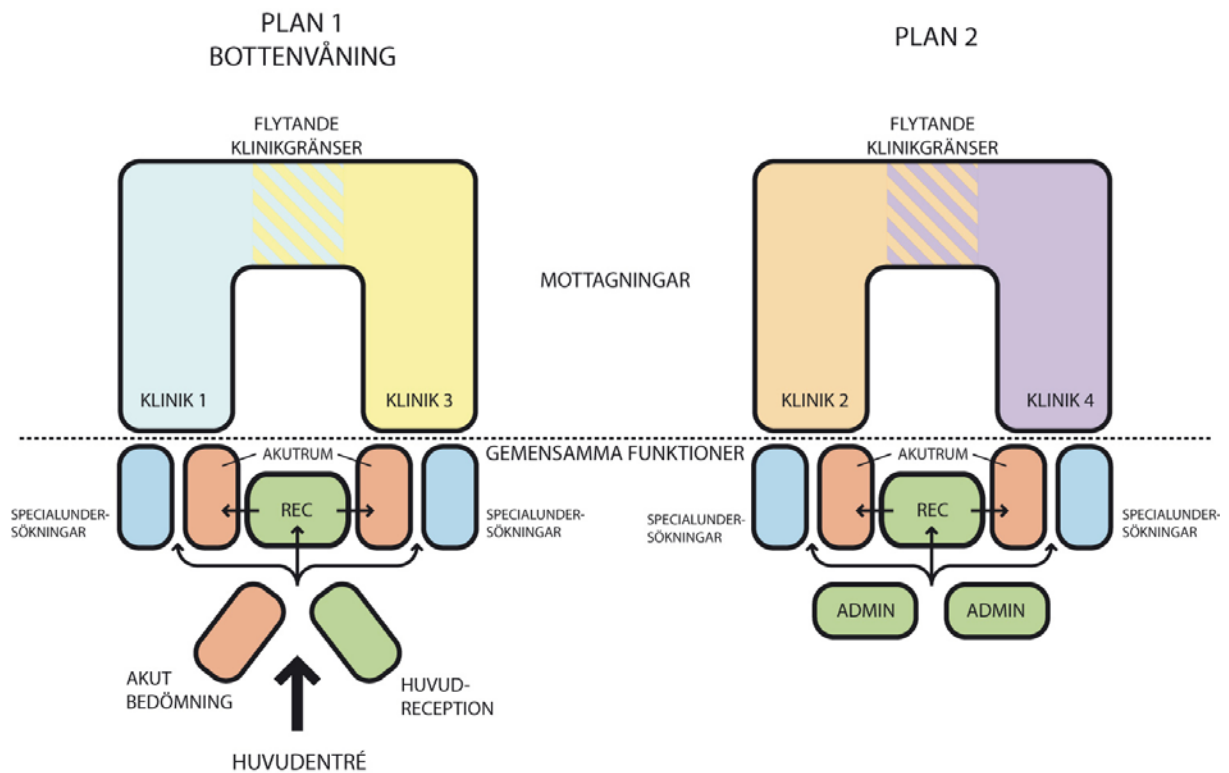
Akutverksamheten är minimerad till en "prioriteringsfunktion" där patienterna bedöms och hänvisar till tidsbeställda akuttider på respektive specialistmottagning. Därmed undviks långa väntetider på akuten för patienten och mindre stress för personalen.

Tanken är att alla mottagningarna utrustas lika, samma storlek och utrustning på alla allmänna undersökningsrum.

De rum som är "unika" specialundersökningsrum kan ligga längs ett gemensamt stråk där alla kliniker bör ha möjlighet att använda rummen/alternativ utrustning (ex synfålt utrustning, ultraljud, OCT, foto, laser, poloperativa operationssalar etc.)

Mottagningarnas administration (sekreterare) kan ligga i "stråkets" mitt och serva respektive mottagning samt stötta varandra vid arbetstoppar (kan minska sårbarheten vid sjukskrivningar.)

Mottagningarna kan placeras i ett plan se illustration ovan alternativt i en tvåplanslösning, se illustration nedan.



Operation och sterilverksamhet

Ledord för Ögonsjukhusets operationsverksamhet kan vara:

Rationella flöden och samband avseende:

- Dagkirurgiskt flöde (i lokalbedövning)
- Slutenvårds flöde (samt dagkirurgiskt flöde i narkos)
- Polikliniskt flöde (på mottagningarna)

Sterilteknisk verksamhet:

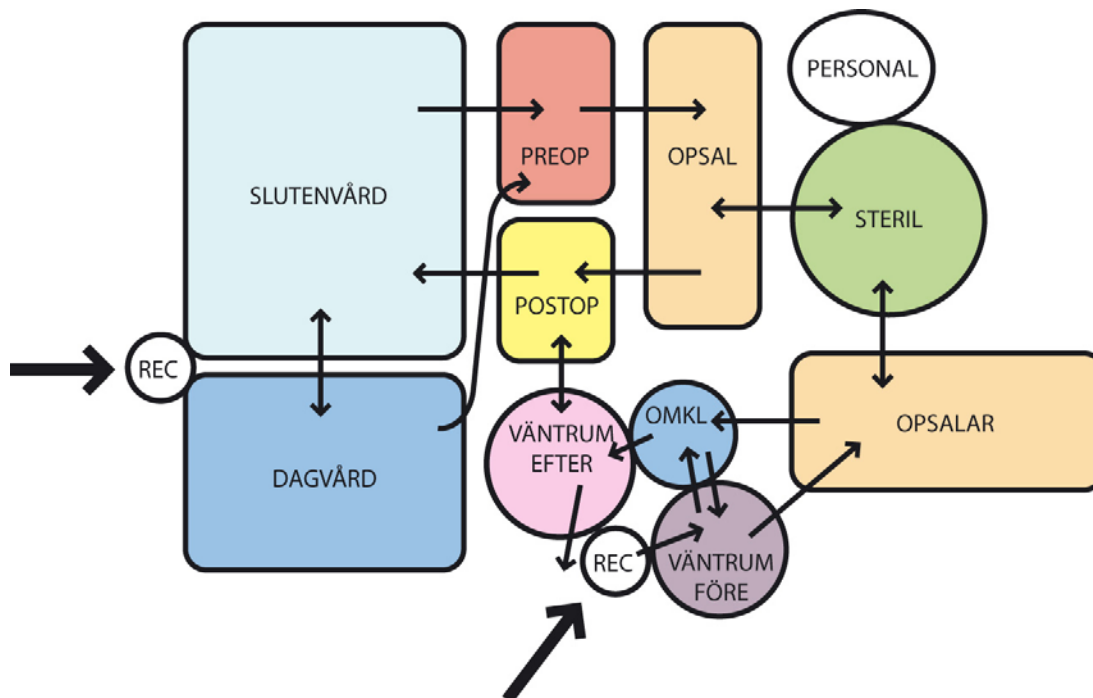
Hur förädlar man försörjningsprocessen för operationsavdelningen?

- för att ge effektiva flöden av instrument och material
- mer värdeskapande tid för patienter, då operationspersonalen kan koncentrera sig på vårdprocessen

På de kreativa mötena diskuterades följande:

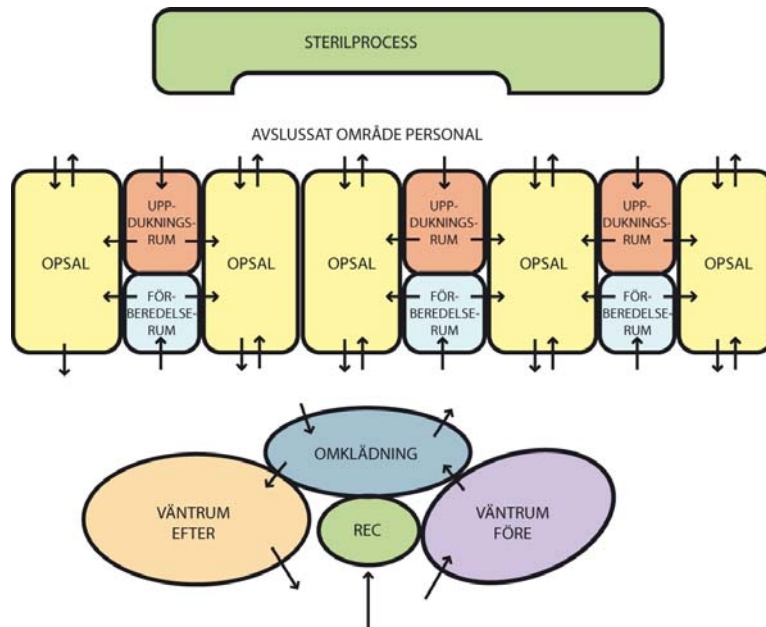
- Skilja det dagkirurgiska flödet på operationsplanet från flödet från slutenvården och dagkirurgiska patienter i narkos.
- Viktigt att kunna upprätthålla en snabb process för den stora mängd elektiva dagkirurgiska operationer som görs, utan störning av akutoperationer och annan mer tidskrävande kirurgi.

Flödesschemat visar hur slutenvård och dagkirurgisk verksamhet (med narkos) skiljs från den snabba dagkirurgin i lokalbedövning.

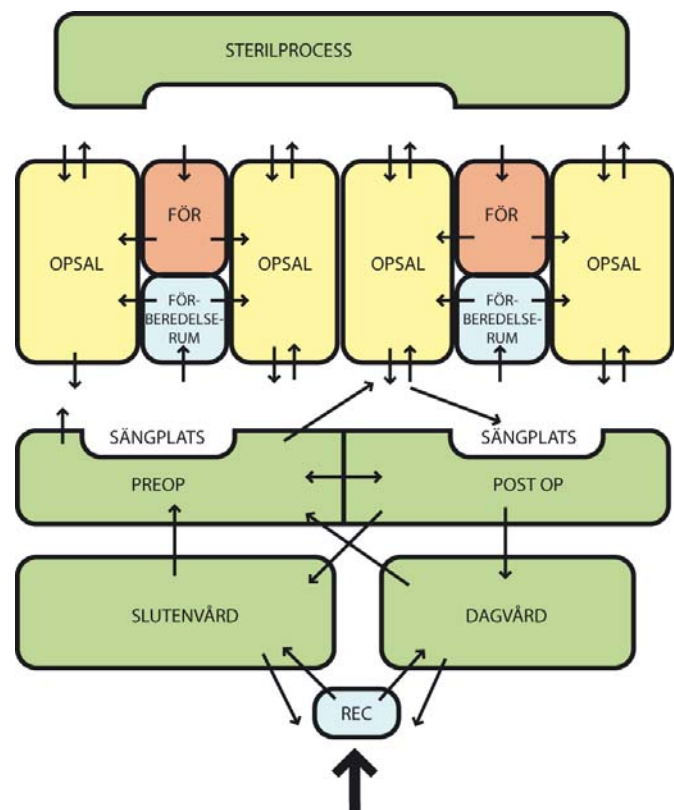


För att öka flödet och samtidigt säkra för framtida hygienkrav har nya uppdukningsrum skapats mellan operationssalarna.

Separata illustrationer för dagkirurgiskt flöde (i lokalbedövning) och slutenvårdsflödet.



PRINCIP OPERATIONSAVDELNING DAGKIRURGI



PRINCIP OPERATIONSAVDELNING SLUTENVÅRDSFLÖDE

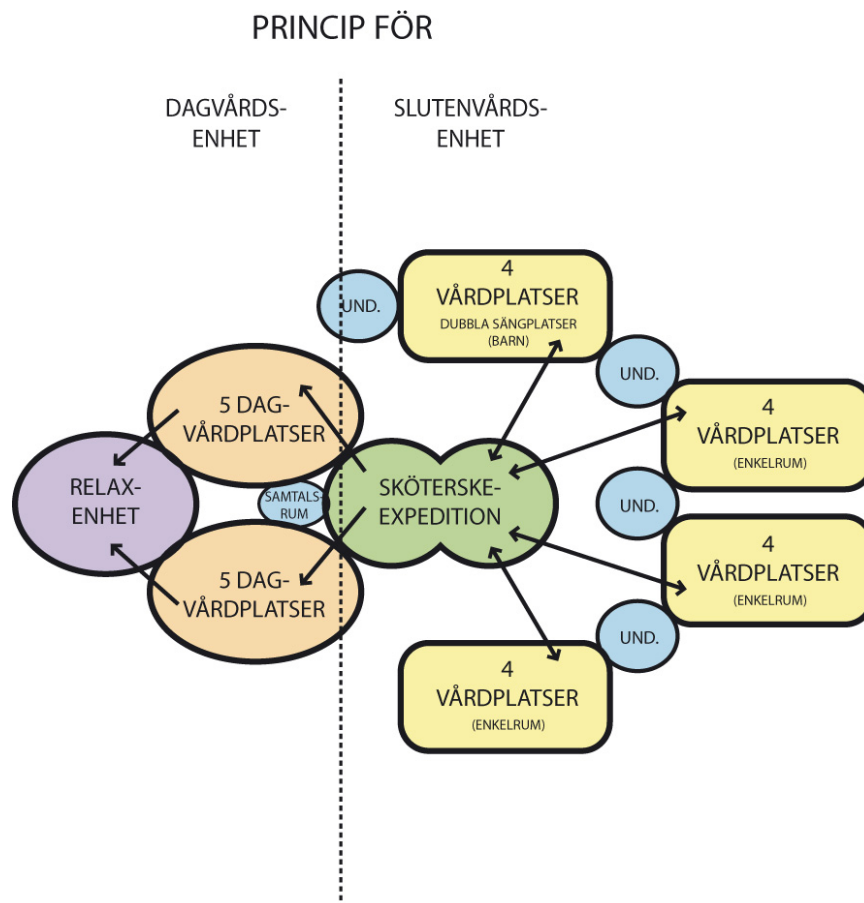
Slutenvården

Behovet av slutenvårdsplatser har minskat radikalt de senaste 20 åren. Bättre behandlingar och enklare kirurgiska ingrepp har dramatiskt minskat slutenvården.

Att eventuellt kunna utnyttja närliggande patienthotell kan ytterligare minska behovet av slutenvårdsplatser.

Alla vårdplatser är enkelsalar i enheter om fyra rum. Några av dessa är större rum där barn kan vårdas med plats för föräldrar (dessa kan samtidigt utnyttjas som dubbelrum vid eventuella överbeläggningar)

Dagvården placeras i direkt närhet till slutenvården för att skapa bra samband och flöden samt möjlighet att ta vara på personalens kompetens.



ÖVERGRIPANDE MÅL

Vad är målsättningen med det nya sjukhuset och vad vill verksamheten uppnå?

Att definiera de övergripande målen kan i många fall vara svårt då de är minst gripbara. Dessutom måste beslut fattas i de frågor där verksamheten har olika åsikter om hur den ska se ut i framtiden. Det är först när mål och frågeställningar har definierats, prioriteras och ställts i relation till andra ekonomiska mål som storleken på verksamheten och deras lokalbehov kan definieras.

I rapporten ”Behov av nya lokaler för S:t Eriks Ögonsjukhus” daterad 2008-11-19 samt i det arbete som ebab bedrivit i samband med denna förstudie har många av dessa övergripande mål berörts.

Exempel på övergripande mål och frågeställningar som måste definieras, prioriteras och ställas i relation till ekonomiska mål. Det finns ingen prioritetsordning i följande uppställning

- En trygg och tillgänglig sjukvård
- Fullservice inom ögonsjukvården
- Lättillgänglighet och bra kommunikationer
- Forskning / Universitetssjukhus
- Effektivitet / korta väntetider
- Sjukhusbyggnaden som en del av verksamhetens imagen och varumärke
- Satellitkliniker varumärkesidentitet
- Närhet till annan vårdinrättning med lab, sterilcentral, vårdplatser mm
- Vårddimensionering
- Framtida expansion – verksamhets- och lokalmässigt
- Potentiella hyresgäster i eventuella expansionsytor
- Utformande av gemensamma administrativa funktioner och läkarexpeditioner
- Sidofunktioner så som t ex apotek, patienthotell, synrelaterade verksamheter, aula och gym.

Detta är endast exempel. I nästa steg kommer denna lista att utvecklas.

TEKNISKA MÅL

Tekniken inom de flesta medicinska områden går raskt framåt. Som en del av nästa steg bör arbetsgruppen utarbeta en noggrann kravspecifikation över vilken teknisk utrustning som skall installeras.

Dimensionerande klimat och renhetskrav skall uppställas för att de tekniska konsulterna ska kunna föreslå driftseffektiva och säkra lösningar.

I de verksamhetsgrupper som ebab träffat har det främst varit fokus på flöden av patienter och framtida vård. Tekniken ska naturligtvis vara både flexibel och utvecklad. Flexibilitet kostar dock pengar.

De tekniska kraven är viktiga att specificera så att den framtida fastighetsägaren också blir medveten om vilka krav deras hyresgäst kommer att ställa på dem i framtiden.

Under det fortsatta arbetet ska olika tekniska mål tas fram och specificeras så att det finns ett bra beslutsunderlag att ta ställning kring rörande dessa frågeställningar.

KVALITETS- OCH MILJÖ MÅL

Verksamheten bör arbeta fram de kvalitets- och miljö mål som skall uppnås vid framtagandet av det nya sjukhuset.

Idag arbetar verksamheten systematiskt med kvaliteten för patienterna. Detta kommer naturligtvis att ställa krav på den nya byggnaden. De viktigaste faktorerna som påverkar en ny byggnad måste definieras för att säkerhetsställa den kvalitet verksamheten vill uppnå på sjukhuset.

S:t Eriks Ögonsjukhus är miljöcertifierat enligt ISO 14 001. Verksamheten vill vara noga med rätt val av fasadmateriell, armaturer, avfallshantering, energioptimering mm. Då det gäller miljö och energifrågor är det viktigt att i ett tidigt skede fastställa vilka mål verksamheten ska uppnå. Detta för att förutom hitta rätt förhållande till verksamhetens image och varumärke även kunna ställa krav på den framtida fastighetsägaren, vilket även gäller kvalitetsmålen.

LOKALKOSTNADER, HYRESNIVÅER OCH POTENTIELLA INVESTERARE

Samtliga mål och frågeställningar som tagits upp tidigare i rapporten har en indirekt eller direkt påverkan på verksamhetens ekonomi, även de mål som är kopplade till den framtida byggnaden och dess läge. Nedan följer ytterligare kostnadspåverkande poster som måste definieras och vägas mot andra för verksamheten viktiga mål.

Oavsett om det blir en ny byggnad eller en befintlig byggnad som anpassas måste beslut fattas om hur stora lokalkostnader verksamheten ska kunna bära i framtiden. Med lokalkostnad åsyftas hyra samt därtill hörande tillägg så som el, värme, kyla, sophämtning samt eventuell drift- och investeringsmoms.

Lokalkostnaderna utgör för närvarande endast 10 % av verksamhetens totala kostnader vilket kan anses som väldigt lågt i förhållande till andra branscher där det inte är ovanligt att lokalkostnaderna utgör den näst största delen efter personalkostnader.

Hyran kommer med största sannolikhet att sättas som en ren marknadshyra med tillägg för viss verksamhetsspecifik anpassning eller satt i relation till den totala investeringskostnaden och den aktuella fastighetsägarens avkastningskrav för aktuell fastighet.

I relation till lokalkostnaderna måste, som tidigare nämnts, självklart andra aspekter värderas innan det nya läget av sjukhuset kan bestämmas. Vad som klassas som ett bra läge är inte bara något som bestäms beroende på vilken typ av verksamhet som bedrivs utan även av rent personliga preferenser. Dessutom påverkar läget i allra högsta grad några av Ögonsjukhusets viktigaste framgångsfaktorer;

- Varumärke / Image
- Patienter / Patientströmmar
- Befintlig Personal / Nyrekrytering
- Tillgänglighet/Kommunikationer

För att kunna besluta om var det nya sjukhuset skall ligga måste därför de ekonomiska målen även ta hänsyn till hur de olika framgångsfaktorerna på längre sikt kan förväntas påverka verksamhetens lönsamhet. För att ej ta fram alternativ som sedan visar sig vara ekonomiskt och funktionellt ogenomförbara är det viktigt att beslut om detta fattas innan förslag på möjliga placeringar tas fram.



Parallellt med detta skede bör även en analys göras avseende vilket företag som ska gå in och investera och äga det nya sjukhuset. Här kan även olika företag och investeringsalternativ behöva analyseras och ställas mot varandra för att uppnå det både funktionellt och ekonomiskt mest lönsamma projektet.

Tiden

Det är viktigt att snarast fastställa en realistisk tidplan för projektet. Eventuella myndighetskrav eller avtal som styr verksamheten idag måste utredas. Planprocessen är en osäker parameter som kan bli en viktig faktor avseende val av lokalisering. Vissa lägen kan vara mer komplicerade än andra, vilket gör att tidsplanen kan behöva förlängas.

Moms

Eftersom S:t Eriks Ögonsjukhus bedriver en icke momspliktig verksamhet råder det en viss oklarhet i hur investerings- och driftmomsen kan komma att påverka hyresnivåerna i ett framtida hyresförhållande. Samtliga momsrelaterade frågor kopplade till lokaler och investeringar bör utredas snarast.

Uppsägning av befintligt avtal

Då befintligt avtal med Stockholms Läns Landsting skall sägas upp per den 31 mars 2009 bör beslut fattas om hur detta skall göras snarast.

Marknadshyresnivåer

Att hitta ett trovärdigt urval av sjukhuslokaler på ca 10.000 m² som inte ägs av Stockholms Läns Landsting (SLL) i Stockholmsområdet är svårt.

SLL genom Locum har ofta en ”marknadsmässig” hyra för de äldre sjukhusbyggnaderna där en viss variation mellan lab, operationssalar, vårdavdelningar och administrativa lokaler föreligger. Vid nybyggnad av lokaler tillämpas dock en ren produktionskostnadsbaserad hyra, satt i relation till SLLs avkastningskrav, vilken skrivs som ett tilläggsavtal till grundavtalet.

I hyresavtal som är tecknade av SLL genom Locum ingår även många tillägg som t ex el, värme, kyla och inre underhåll, vilket ej går att likställa med praxis på marknaden.

I Globen City återfinns ett antal privata och landstingsägda verksamheter som bedriver vård i anpassade kontorslokaler. Ortopediska Huset, Globen Heart, Catio Diagnostik, Globen Ögonklinik och Vuxen Psykiatri är några exempel. Ytorna varierar mellan 400 – 1500 m² och hyrorna mellan 2000 och 3000 kr/m² beroende på hur mycket specialanpassningar som har behövts göras. Utöver detta tillkommer även kostnader för värme, kyla, el, sophämtning, fastighetsskatt och momscompensation.

Då det ej går att få fram ett trovärdigt urval på sjukvårdslokaler i Stockholm och Solna (undantaget SLLs lokaler) har istället en uppställning avseende kontor gjorts. Nedanstående tabell åskådliggör hur marknadshyran varierar inom de olika stadsdelarna. Observera att dessa hyresnivåer är exklusive tillägg så som värme, kyla, el, underhåll, fastighetsskatt mm.

I kolumnen längs åt höger återfinns de troliga nivåerna för en nybyggnation av normala kontor utan specialanpassningar.

	Hyra* (SEK/m ²)			Hyra* (SEK/m ²)		
	Låg	Normal	Hög	Låg	Normal	Hög
Kontor Stockholm						
	Bygda före 1985			efter 1986		
Gyllene Triangeln	2 600	3 500	4 000	2 800	3 800	4 600
Klara	2 000	2 800	3 200	2 000	2 800	3 500
A Kungsholmen**	1 600	2 000	2 500	2 000	2 300	3 000
Norrmalm	1 200	1 600	2 100	1 500	2 000	2 800
Södermalm – Slussen	1 300	1 800	2 300	1 800	2 600	3 400
Västra CBD	2 400	3 700	4 100	3 000	4 100	4 800
Östermalm A	2 000	2 600	3 000	2 200	2 800	3 200
Östra CBD	2 600	3 600	3 800	2 900	4 000	4 700
Globen	1 300	1 600	1 800	1 700	2 000	2 200
Kista	1 300	1 500	1 800	1 400	1 700	2 200
Marievik	1 300	1 700	1 800	1 400	2 000	2 200
Vasastaden	1 200	1 400	2 100	1 200	1 600	2 400
Västra Kungsholmen	1 200	1 600	2 100	1 500	1 800	2 500
Östermalm	1 200	1 600	2 200	1 500	2 000	2 800
Övriga Kungsholmen	1 200	1 600	2 100	1 200	1 700	2 400
Övriga Södermalm	1 200	1 600	2 300	1 400	1 800	2 600
Norra Station- Rosalagstull	1 200	1 600	1 700	1 500	1 900	2 400
Kontor Solna						
Frösunda	1 800	2 000	2 200	1 800	2 000	2 200
Bergshamra	1 700	1 900	2 100	1 700	1 900	2 100
Järva	1 000	1 200	1 500	1 800	2 000	2 200
Solna Centrum	1 300	1 500	1 700	1 400	1 600	1 800
Solna Station/Haga Norra	1 600	1 800	2 000	1 700	1 900	2 100
Solna Strand/Business Park	1 300	1 500	1 700	1 400	1 600	1 800
Övriga kommunen	1 000	1 200	1 400	1 100	1 300	1 500

*Hyran är exklusive el, värme, kyla, vatten, fastighetsskatt och eventuell moms-kompensation

**Nuvarande placering av S:t Eriks Ögonsjukhus

*** CBD=Central Business District

S:t Eriks nuvarande hyresnivå ligger, enligt uppgift, på ca 2000 kr/m² inklusive el, värme, kyla, inre underhåll mm. Det kan uppskattningsvis översättas till 1600-1700 kr/m² för att bli jämförbar med ovanstående siffror.

Effektiviteten är bättre i en nybyggd byggnad jämfört med en anpassad befintlig byggnad. Detta kan göra att storleken på lokalerna kan variera beroende på vilket alternativ som väljs. Vilket i sin tur påverkar de totala lokalkostnaderna.

Investerare

Marknaden kommer att uppvisa ett stort intresse för att vara med och investera i byggnaden för S:t Eriks Nya Ögonsjukhus. Investerarna kommer dock att förutsätta rimliga hyresnivåer och produktionskostnader samt ett långt hyresavtal.

I dagsläget finns det många tänkbara investerare som skall uppvaktas och bjudas in.

Investerarna kan delas in i följande kategorier,

Offentliga
Institutionella placerare
Noterad och onoterade fastighetsbolag
Svenska och internationella fastighetsfonder
Rentingbolag

I nästa fas ska en djupare analys av de potentiella investerarna göras. Dessutom bör det analyseras om delar av byggnaden kan subventioneras via donationer.

När skall investeraren överta projektet?

En ytterligare tanke är att S:t Eriks Ögonsjukhus väljer att själva utveckla projektet och därefter sälja fastigheten. För att visa hur en projektvinst kan uppskattas givet ett antaget direktavkastningskrav presenteras nedan en enkel kalkyl där en realistisk hyresnivå är antagen och produktionskostnaden är väl tilltagen. Produktionskostnaden är bedömd utifrån en av ebab tidigare utförd tillbyggnad av Sofiahemmet varför risken att kostnadsnivån inte skulle hållas bedöms som mycket liten.

	Area	Hyra exkl tillägg kr/m2	Årshyra / driftnetto, kkr	Kontraktslängd	Direktavk. krav	Bedömt värde, kkr
S:t Eriks Ögonsjukhus	13 000	2 000	26 000	15 år	6%	433 333
	Area	Byggekostnad kr/kvm	Summa kkr	Markkostnad kr/kvm	Summa	Total produktions kostnad
Nybyggnad	13 000	20 000	260 000	9 000	117 000	-377 000
Projektvinst						56 333

Både hyran och kostnaderna är kalkylerade exklusive moms.

FÖRSLAG PÅ TIDPLAN OCH AKTIVITETER

Steg 1. Februari 2009

Strategiskt möte avseende hur uppsägningen av de befintliga lokalerna skall hanteras.

Steg 2. Februari 2009- Mars 2009

Fatta beslut om när de nya lokalerna skall/måste vara färdigställda.

Prioritering av de för verksamheten viktigaste målen/frågeställningarna som har direkt påverkan på lokalernas och byggnadens utformning och läge. (Mycket viktigt moment).

Momsutredning. Klargöra hur momsens påverkar de olika kostnaderna, så som investeringsmoms och driftsmoms.

Steg 3. April 2009 – September 2009

Programarbete/Programutredning.

Work Shop genomförs med fokus på framtidens vård/varumärke/funktioner.

Lokalprogram upprättas samt utformning av byggnaden föreslås.

Lokaliseringsutredning.

Ett antal förslag på placering och utformning presenteras (större konkurrens skapar bättre förhandlingsläge).

Kartläggning av potentiella investerare och donatorer.

Steg 4. Oktober 2009

Förhandling av presenterade alternativ.

Steg 5. November 2009

Fatta beslut om slutlig placering och utformning samt tecknande av hyresavtal.

Steg 6. Januari 2010 - juli 2011

Detaljplanarbetet genomförs. Förutsätter ett normalt förfarande.

Upphandling av projektörer samt påbörja framtagandet av systemhandlingar.

Steg 7. Augusti 2011 – Inflyttning 1 april 2013

Uppförande av S.t Eriks Nya Ögonsjukhus.

Invigning!

Bilagor:

Minnesanteckningar kreativt möte 2008-12-17 12.00-13.00

Minnesanteckningar med VD Anders Boman 2008-12-23 13.00-15.00

Minnesanteckningar kreativt möte 2009-01-15 kl 13.00-15.00

Minnesanteckningar kreativt möte 2009-01-29 kl 13.00-15.00



Projekt- och Fastighetsutveckling

Katrin Dahlström, Affärsområdeschef, ebab i Stockholm AB

Frida Stannow Lind, Chef Fastighetsutveckling, ebab i Stockholm AB

Tommy Werre, Senior Advisor, ebab i Stockholm AB



Kerstin Eken, Arkitekt, VD Carlstedt Arkitekter AB