



Fastighetsenheten/Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare: Michael Lundberg
Titel: Projektledare
E-post: michael.lundberg@norrtalje.se

Till: Kommunfullmäktige

Investering 2025 - Lokalanpassning Roslagens sjukhus (ROS) plan 4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Anslå investeringsmedel om totalt 30 000 tkr inklusive tidigare beslutade projekteringsmedel om 3 000tkr (KS 2024-1316 §186) till Tiohundra AB för en anpassning av hela Plan 4 på Roslagens sjukhus till en psykiatriavdelning
2. En förutsättning för beslut är att det senast 26 maj 2025 upprättas ett undertecknat hyresavtal med Tiohundra AB
3. Investeringen ingår ej i beslutad mål och budget 2025-2027 och inarbetas i mål och budget 2026-2028
4. Uppkomna drift- och kapitalkostnader om 3 278 tkr/år (år 1)
5. Uppkommen total kostnad finansieras genom hyra från Tiohundra AB från och med år 2026.

Sammanfattning

Hela plan 4 på Roslagens sjukhus planeras att renoveras och anpassas för Tiohundra ABs verksamhet. Vilket innebär nytt vatten och avlopp, nya ytskikt på golv och vägg, nya undertak, tillskapande av nya medicinrum, toaletter med mera. I byggnadens A-, B- och C-vinge planeras det att bedrivs psykiatrisk vård i cirka 30 mottagningsrum, 25 kontor, 3 personalrum, läkemedelsrum, expedition och 3 väntrum med mera.

Tiohundra AB har skrivit på en avsiktsförklaring om att hyra hela plan 4 (A-, B- och C-vingarna) om totalt 2234 kvm i 10 år med en option på 5 års förlängning.

Tidigare anslag för projektering av projektet finns om 3 000tkr (KS 2024-1316 §186). I detta ärende sökes ytterligare 27 000 tkr för genomförande av projektet i sin helhet. Investeringen som avser plan 4 på Roslagens sjukhus(Tiohundra) finns inte med som prioriterad i mål och budget 2025-2027, men ingår i mål och budget 2026-2028.

Uppkommen ränta år 1 (internränta 2% 2025) är 600 tkr.

Total kapitalkostnad, dvs avskrivning kapitalkostnader inklusive ränta år 1 uppgår till 1 703 tkr/år.

Ärendet

Roslagens Sjukhus (ROS) byggdes i början av 1980-talet och består av 5 våningar och inrymmer 15 898 kvm. Idag finns tomställda lokaler i ROS i huvudsak på plan 4.

Under 2022 färdigställdes renoveringen av hela plan 5 som omfattade anpassningar för Förenade Care-verksamhet enligt beslut KS 2021-744 §180. Renoveringen inkluderade stambyte, nytt vatten och avlopp, nya ytskikt på golv och vägg, ny installation av

boendesprinkler, nya undertak, tillskapande av medicinrum, tvättrum med mera. Renoveringen på plan 5 åt Förenade Care är väldigt lik den planerade renoveringen på plan 4 åt Tiohundra AB med några mindre verksamhetsspecifika detaljer.

I dagsläget har största delen av avloppsstammarna i hela byggnaden bytts ut.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att lokalerna i nuläget behöver nyttjas bättre för att förbättra kommunens hyresintäkter.

Tiohundra AB har uttryckt ett stort behov och ser stora fördelar med att samla psykiatri och beroendemottagningen på samma ställe. I detta tjänsteutlåtande föreslås därför att Plan 4 i ROS (A-, B- samt C-vingen) iordningsställs av kommunen, som därmed kan hyra ut lokalerna till Tiohundra AB från och med sommaren/hösten 2026.

Utredning och projektering pågår och planeras vara klart till sommaren 2025. Upphandling av en entreprenör planeras ske under sommaren 2025 med ett utförande under hösten 2025 och ett färdigställande till sommaren/hösten 2026.

Hela plan 4 planeras att renoveras och anpassas för Tiohundra ABs verksamhet. Vilket innebär nytt vatten och avlopp, nya ytskikt på golv och vägg, nya undertak, tillskapande av nya medicinrum, toaletter med mera.

I A-, B- och C-vingen planeras det att bedrivs psykiatrisk vård i cirka 30 mottagningsrum, 25 kontor, 3 personalrum, läkemedelsrum, expedition och 3 väntrum med mera.

Tiohundra AB har skrivit på en avsiktsförklaring om att hyra hela plan 4 (A-, B- och C-vingarna) om totalt 2234 kvm i 10 år med en option på 5 års förlängning.

C-vingarna har stått tomma i cirka 10 år, vilket innebär stora hyresförluster. Om vi skulle få in en hyresgäst som Tiohundra AB på 10+5år på hela plan 4 skulle det vara mycket ekonomiskt fördelaktigt.

Ärendets beredning

Fastighetsenheten har tillsammans med ekonomiavdelningen och Tiohundra AB berett ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomisk kalkyl

| | |
|----------------------|-------------------|
| Projektering Plan 4 | 2 000 tkr |
| Byggkostnader Plan 4 | 24 600 tkr |
| Byggherrekostnad | 2 400 tkr |
| Oförutsett | 1 000 tkr |
| Totalt | 30 000 tkr |

Kostnader komponent fördelas enligt nedan:

| Komponent | Andel | Kostnad | Avskrivning år 1 |
|--------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| Stomme 80 år | 10% | 3 000 tkr | 38 tkr |
| Byggnad invändigt 25 år | 50% | 15 000 tkr | 600 tkr |
| VA-installationer 50 år | 10% | 3 000 tkr | 60 tkr |
| VVS-installationer 25 år | 15% | 4 500 tkr | 180 tkr |
| EL-installationer 20 år | 15% | 4 500 tkr | 225 tkr |
| Summa | 100% | 30 000 tkr | 1 103 tkr |

Uppkommen ränta år 1 (internränta 2% 2025) är 600 tkr

Total kapitalkostnad, dvs avskrivning kapitalkostnader inklusive ränta år 1 uppgår till 1 703 tkr/år

Tillkommande drift och underhållskostnad

| | |
|--|---------------------|
| Media (Vatten, el, värme mm.) | 1 287 tkr/år |
| Kvarvarande kapitalkostnader | 283 tkr/år |
| Summa total tillkommande driftkostnad | 1 576 tkr/år |

| | |
|--|---------------------|
| Summa total tillkommande driftkostnad | 1 576 tkr/år |
| Summa total tillkommande kapitalkostnad | 1 702 tkr/år |
| Summa total kostnad som tillkommer är | 3 278 tkr/år |

Tidigare anslag för projektering av projektet finns om 3 000tkr (KS 2024-1316 §186). I detta ärende sökes ytterligare 27 000 tkr för genomförande av projektet i sin helhet. Investeringen som avser plan 4 (Tiohundra) finns inte med som prioriterad i mål och budget 2025-2027, men ingår i mål och budget 2026-2028.

Kapitalkostnadskalkylen är baserad på nuvarande komponentindelning och inte anpassad till avtalad hyresperiod.

En förutsättning för beslut är att det senast 26 maj 2025 finns ett undertecknat hyresavtal med Tiohundra AB.

I och med Tiohundra ABs långa hyresperiod på 10+5 år finansieras investeringen till stor del av hyresintäkterna.

Tiohundra AB har sagt upp psykiatrins lokaler på Posthusgatan, där verksamheten idag bedrivs från och med 31 augusti 2026 med stöd av avsiktsförklaringen som gjordes 28 april 2024 mellan Norrtälje kommun och Tiohundra AB.

Konsekvenser för barn

Förslaget innebär inga konsekvenser för barn.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Förslaget innebär inga konsekvenser ur ett landsbygds- och skärgårdsperspektiv.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Hans Heuser
Fastighetschef
Fastighetsenheten

Bilagor

- Bilaga 1. Avsiktsförklaring hyresavtal
- Bilaga 2. Investering 2024-Roslagens sjukhem (ROS) plan 4 utredning och projektering

Beslut skickas till

Ekonomiavdelningen
Samhällsbyggnadskontoret
Tiohundra AB