

## Landstingsstyrelsens förslag till beslut

---

### Byggande av parkeringsgarage, kvarteret Rackarbacken vid Södersjukhuset

Föredragande landstingsråd: Dag Larsson

#### Ärendet

Locum AB föreslår att ett parkeringsgarage vid Södersjukhuset i kvarteret Rackarbacken byggs.

#### Förslag till beslut

**Landstingsstyrelsen** föreslår landstingsfullmäktige besluta

*att* tillstyrka investering i parkeringsgarage, kvarteret Rackarbacken vid Södersjukhuset för 87 000 000 kronor.

#### Bilagor

- 1 Locum-förvaltningens tjänsteutlåtande
- 2 Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

2006-07-05  
2006-09-26

## Behandling i landstingsstyrelsen

Landstingsrådsberedningen behandlade ärendet den 23 oktober 2006.

Landstingsrådet Raymond Wigg (mp) anförde reservation till förmån för sitt förslag.

”Miljöpartiet motsätter sig den föreslagna investeringen i parkeringsgarage kvarteret Rackaren av två anledningar.

Enligt landstingets miljöpolicy ska landstinget sträva efter att minska den negativa klimatpåverkan från bilismen. Att då få bygg ett parkeringsgarage huvudsakligen avsett för personalparkering rimmar illa mot denna målsättning. Istället behövs åtgärder som stimulerar arbetsresor med kollektiva färdmedel eller ännu hellre med cykel eller till fots premieras.

Den presenterade investeringskalkylen visar dessutom att de årliga intäkterna (1,2 miljoner kronor) inte på långa vägar kommer att täcka de årliga kostnaderna för avskrivningar, räntor och drift (7,3 miljoner kronor). Det betyder att landstingets budget i framtiden kommer att belastas med en kostnad om drygt 6 miljoner kronor per år för att Södersjukhuset ska få ett tillskott om 175 parkeringsplatser. Ett belopp som med all sannolikhet skulle göra betydligt större nytta om det användes för att bota eller förebygga sjukdomar.”

Landstingsstyrelsen behandlade ärendet den 24 oktober 2006.

Vid behandlingen i landstingsstyrelsen yrkades bifall dels till landstingsrådsberedningens förslag, dels till mp-ledamöternas förslag.

Landstingsstyrelsens beslut fattades utan omröstning.

*Mp-ledamöterna reserverade sig till förmån för sitt förslag : att avslå den föreslagna investeringen i Parkeringsgarage, kvarteret Rackarbacken vid Södersjukhuset.*

”Miljöpartiet motsätter sig den föreslagna investeringen i parkeringsgarage kvarteret Rackaren av två anledningar.

Enligt landstingets miljöpolicy ska landstinget sträva efter att minska den negativa klimatpåverkan från bilismen. Att då få bygg ett parkeringsgarage huvudsakligen avsett för personalparkering rimmar illa mot denna målsättning. Istället behövs åtgärder som stimulerar arbetsresor med kollektiva färdmedel eller ännu hellre med cykel eller till fots premieras.

Den presenterade investeringskalkylen visar dessutom att de årliga intäkterna (1,2 miljoner kronor) inte på långa vägar kommer att täcka de årliga kostnaderna för avskrivningar, räntor och drift (7,3 miljoner kronor). Det betyder att landstingets budget i framtiden kommer att belastas med en kostnad om drygt 6 miljoner kronor per år för att Södersjukhuset ska få ett tillskott om 175 parkeringsplatser. Ett belopp som med all sannolikhet skulle göra betydligt större nytta om det användes för att bota eller förebygga sjukdomar.”

#### Ärendet och dess beredning

**Locum AB:s styrelses presidium** beslutade vid sitt sammanträde den 17 augusti 2006 att under förutsättning av fullmäktiges beslut, inom ramen för 2006 års investeringsbudget, besluta godkänna en investering om högst 87 miljoner kronor för byggandet av parkeringsgarage vid Södersjukhuset, att överlämna ärendet till landstinget med yrkande att landstingsfullmäktige godkänner investeringen.

Locum-förvaltningens tjänsteutlåtande den 5 juli 2006 bifogas (bilaga).

Ärendet har remitterats till landstingsdirektören.

**Investeringsberedningen** har den 4 oktober 2006, enligt landstingsdirektörens förslag, föreslagit landstingsstyrelsen besluta att tillstyrka ärendet.

Staffan Sjödin (m) *deltog inte* i beslutet.

*Mp-ledamoten reserverade sig* till förmån för sitt förslag.

”Miljöparitet motsätter sig den föreslagna investeringen i parkeringsgarage kvarteret Rackaren av två anledningar.

LS 0608-1437

Enligt landstingets miljöpolicy ska landstinget sträva efter att minska den negativa klimatpåverkan från bilismen. Att då få bygg ett parkeringsgarage huvudsakligen avsett för personalparkering rimmar illa mot denna målsättning. Istället behövs åtgärder som stimulerar arbetsresor med kollektiva färdmedel eller ännu hellre med cykel eller till fots premieras.

Den presenterade investeringskalkylen visar dessutom att de årliga intäkterna (1,2 miljoner kronor) inte på långa vägar kommer att täcka de årliga kostnaderna för avskrivningar, räntor och drift (7,3 miljoner kronor). Det betyder att landstingets budget i framtiden kommer att belastas med en kostnad om drygt 6 miljoner kronor per år för att Södersjukhuset ska få ett tillskott om 175 parkeringsplatser. Ett belopp som med all sannolikhet skulle göra betydligt större nytta om det användes för att bota eller förebygga sjukdomar.”

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 26 september 2006 bifogas (bilaga).

Styrelsens presidium för Locum AB

## Parkeringsgarage, Kv Rackarbergen, Södersjukhuset

### Ärendet

Del av fastigheten Södersjukhuset 10 såldes år 2001 till Stockholms kommun i samband med en större uppgörelse om stadens övertagande av pensionsåtaganden. Den försålda delen bildar nu fastigheten Rackarbergen 3. Svenska Bostäder har markanvisning för att på fastigheten uppföra hyreslägenheter och studentbostäder samt ett garage i anslutning till befintligt garage för Södersjukhuset. I en överenskommelse mellan Svenska Bostäder och Stockholms läns landsting genom Locum AB klyvs den sålda tomten genom tredimensionell fastighetsbildning så att äganderätten till garaget tillkommer Stockholms läns landsting.

Enligt landstingets investeringsprocess beslutas alla investeringsprojekt över 20 miljoner kr av landstingsfullmäktige. Investeringsobjektet finns inte i 2006 års investeringsbudget men bedöms kunna rymmas inom den fastighetsägarinitierade budgetramen. Byggekostnaderna uppgår till högst 87 miljoner kr.

Ärendet redovisades i Locums styrelse den 8 juni. På grund av extremt svåra grundläggingskostnader var ej den slutliga investeringskostnaden färdigutredd vid styrelsens sammanträde och därför beslutade Locums styrelse att ge styrelsens presidium i uppdrag att besluta om ärendets vidare handläggning. Beredningen av ärendet har skett i samarbete med landstingsstyrelsens förvaltning och i enlighet med investeringsprocessens principer.

### Förslag till beslut

Styrelsens presidium föreslås besluta

att under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut, inom ramen för 2006 års investeringsbudget, besluta godkänna en investering om högst 87 miljoner kr för byggandet av parkeringsgarage vid Södersjukhuset.

### Bilagor

1. Situationsplaner
2. Investeringskalkyl
3. Miljöbedömning

### Bakgrund/Syfte

År 2001 såldes del av fastigheten Södersjukhuset 10 för att reglera landstingets pensionsskuld till Stockholms kommun. Avsikten med försäljningen var att möjliggöra ny bebyggelse av hyreslägenheter och studentbostäder ovanpå ett parkeringsgarage.

I köpekontraktet överenskomms att en framtida nybyggnad skall uppföras så att det befintliga parkeringsdäcket på Södersjukhuset 10 flyter ut under de nya bostäderna och att säljaren, landstinget, tillförsäkras minst 150 parkeringsplatser i det nya garaget. Denna rätt får intecknas som servitut eller tillförsäkras på annat lämpligt sätt. I samband med försäljningen avsattes 25 miljoner kr för bekostnad av 100 parkeringsplatser. Denna överenskommelse har sedermera ändrats enligt nedanstående.

Fastigheten har av Stockholms kommun upplåtits till Svenska Bostäder med tomträtt. Mellan Svenska Bostäder och Stockholms läns landsting genom Locum AB har överenskommit att de tillförsäkrade parkeringsplatserna löses på sådant sätt att fastigheten klyvs genom tredimensionell fastighetsbildning så att parkeringsgaraget utgör en del av fastigheten Södersjukhuset 10, vartill äganderätten tillkommer Stockholms läns landsting. På så sätt får landstinget ett tillskott på ca 175 platser för sjukhusets behov och ca 30 platser för de boende.

### Allmänt

I försäljningen för att reglera landstingets pensionsskuld ingick flera andra försäljningar, bland annat en annan del av Södersjukhuset 10, den s k Tvätteritomten, numera fastigheten Tvätteriet 1. Här ingick ett parkeringsgarage i två plan med totalt ca 270 parkeringsplatser för Södersjukhusets ändamål. Den försäljningen innebar att de totala antalet parkeringsplatser på Södersjukhuset minskades från 865 till 595 platser. Den bekymmersamma situationen med brist på parkeringsplatser för besökande och personal har blivit ett allt större problem. På Danderyds sjukhus finns ca 1 400 parkeringsplatser som jämförelse. Det nya garaget innebär dels att sjukhuset återfår parkeringsplatser för vårdens ändamål men även att de nya platserna innebär en bättre tillgänglighet för både besökande och personal.

Garaget utformas i tre plan med sammanlagt ca 205 parkeringsplatser och en byggnadsarea på 6110 m<sup>2</sup> i anslutning till befintligt entrégarage vid Södersjukhuset. Arbetet pågår och beräknas vara klart vid årsskiftet 2007/2008.

2006-07-05

LOC 0410-0920

### **Alternativa lösningar**

Det finns två sätt att lösa landstingets rätt till parkeringsplatser i det nya garaget.

#### Alternativ 1. Tredimensionell fastighetsbildning (3D-fastighet)

Efter den genomförda försäljningen kom ett nytt sätt att genomföra fastighetsbildning, s.k. tredimensionell fastighetsbildning, fr o m 1 januari 2004. En traditionell fastighetsbildning innebär att en fastighet begränsas av en yta på marken och området därunder och luftrummet ovanför som fordras för ett praktiskt utnyttjande. En 3D-fastighet är en fastighet som i sin helhet avgränsas såväl horisontellt som vertikalt och kan bilda en egen fastighet eller en del av en befintlig fastighet, 3D-utrymme.

Det nya garaget blir ett tredimensionellt fastighetsutrymme tillhörigt Södersjukhuset 10. Området begränsas vertikalt av garagebyggnadens ytterväggar och horisontellt av ett markområde ca 0,5 meter under garaget och garagetaket under bostadshusen.

#### Alternativ 2. Servitut och gemensamhetsanläggning

Servitutet innebär att landstinget har fått betala kostnaden för de parkeringsplatser som skulle upplåtas och genom servitut fått rätt att nyttja fastigheten för ändamålet. För drift och skötsel av hela garaget bildas en gemensamhetsanläggning.

### **Förordad lösning**

Alternativ 1, 3D-fastighetsbildning, förordas. Den är lämpligast ur flera aspekter. Landstinget får ensam kontroll över garaget och dessutom får landstinget ytterligare minst 25 parkeringsplatser utöver de 150 som tillförsäkrats i avtalet med Stockholm. De resterande platserna, ca 30 st, hyrs ut till Svenska Bostäders hyresgäster enligt ett separat avtal mellan landstinget och Svenska Bostäder. Om hyresgästerna inte hyr alla 30 platser kan landstinget använda de ej uthyrda för sjukhusets ändamål.

#### **Investeringsbedömning**

Investeringen skall i första hand ses som en långsiktig strategisk tillförsel av parkeringsplatser vid Södersjukhuset. Investeringen innebär att antalet besöksparkeringar kommer ökas i det befintliga garaget och därmed ökas tillgängligheten för patienter och besökande. Delar av befintlig personalparkering överförs då till det nya garaget.

Intäkterna kommer i huvudsak från personalparkering. Ett 30-tal platser kommer att hyras ut till Svenska bostäder. Den genomsnittliga

2006-07-05

LOC 0410-0920

avkastningen på eget kapital för fastigheten Södersjukhuset 10 sjunker marginellt, från 10,66 % till 10,34 %. Payofftiden är 35 år mätt mot resultat efter finansiella poster och 16 år mätt mot driftnetto.

#### Produktionskostnad och medelsbehov

• Projektering	5 000 tkr
• Entreprenadkostnad	58 000 tkr
• Konst	tkr
• Kreditivkostnad	tkr
• <u>Övriga kostnader (försvårad grundläggning m m.)</u>	<u>24 000 tkr</u>
• Total produktionskostnad	87 000 tkr
• Redan nedlagda kostnader	tkr
• Resterande medelsbehov innevarande år	tkr
• Medelsbehov kommande år	tkr

#### Finansiering

• Locuminitierad investeringsutgift (inkl kreditiv)	62 000 tkr
• <u>Avsättning i samband med fastighetsförsäljning</u>	<u>25 000 tkr</u>
• Summa	87 000 tkr

#### Tid och organisation

Fastighetschef Roger Wännström  
Förvaltare Carl-August Gustén  
Projektledare Björn Bergman

#### Projekttidplan

	<u>Klara</u>
• Byggstart	200510
• Byggklart	200712
• Slutbesiktning	200712

  
Ingemar Ziegler



FÖRBLANDIGAR

NYA HUS

RENTIGA HUS

GRÄNS FÖR KLIMATZONEN

FÖRSTADEN

HÄRVEDEN

SYSTEMHANDLING 030120

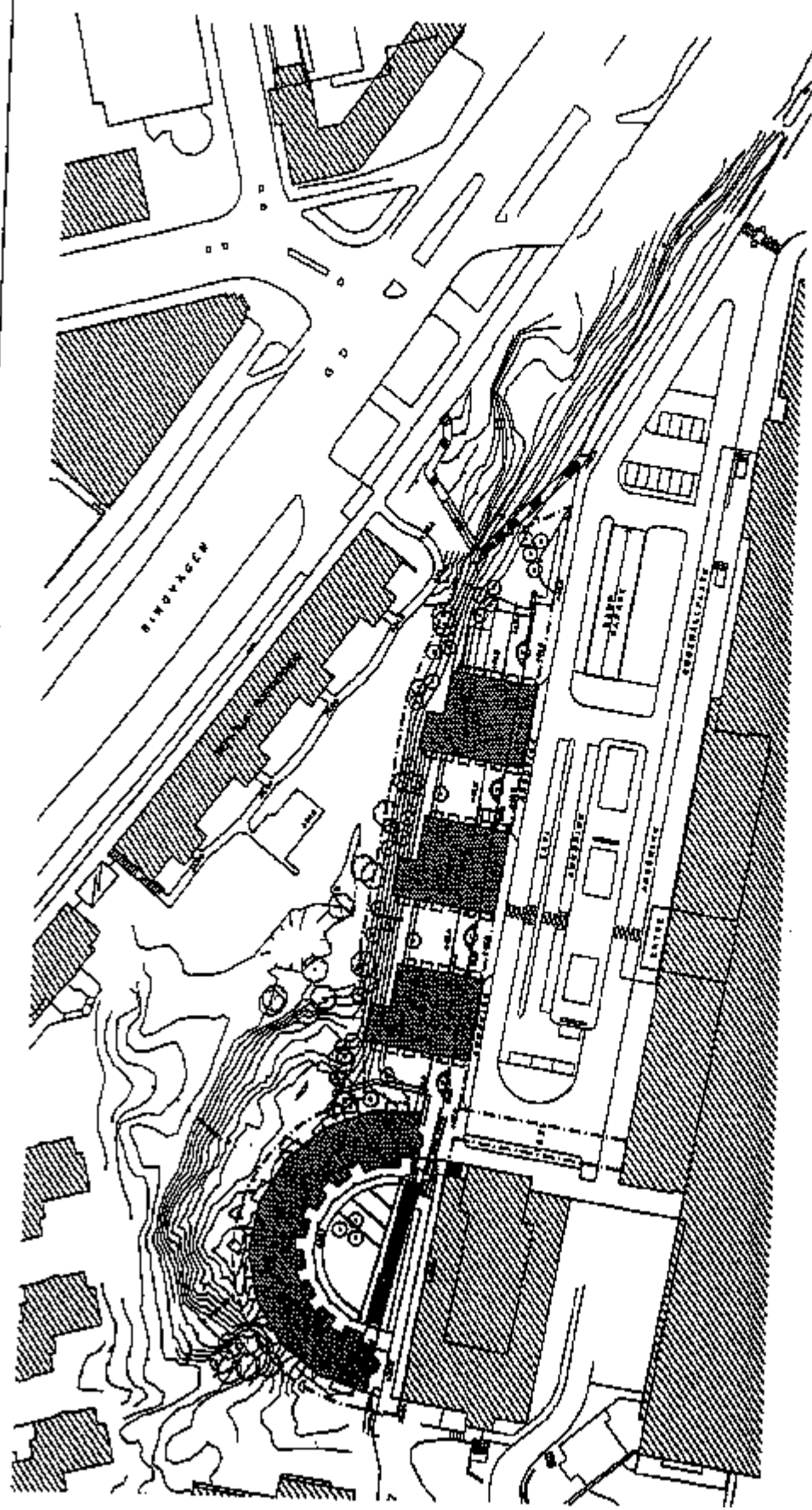
SB Svenska Bygghuset

18, SVEVÄGSGATAN, STOCKHOLM  
TEL. 40 1400000

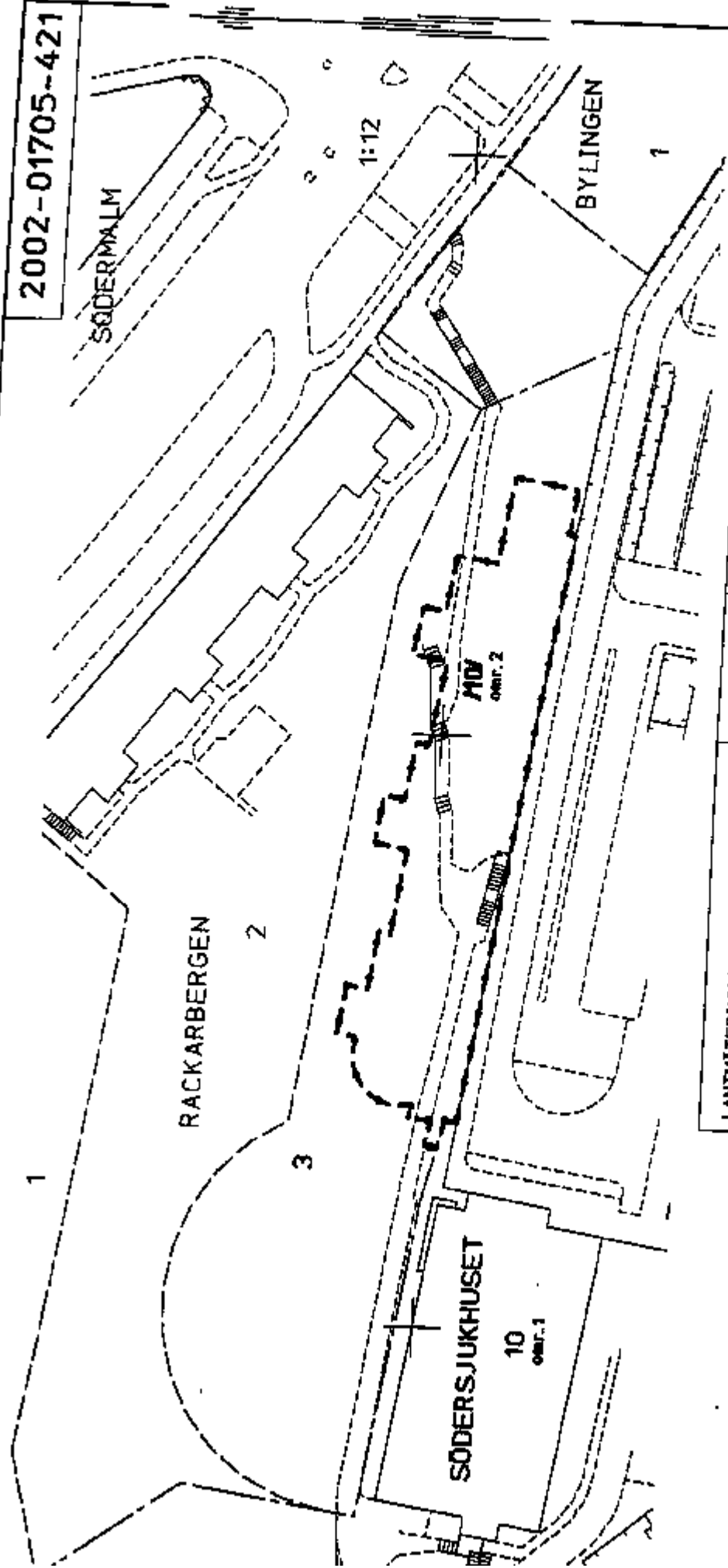
SB Bygghuset

↑

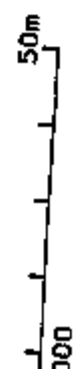
1	1:100	1980-08-15
2	1:100	1980-08-15
3	1:100	1980-08-15
4	1:100	1980-08-15
5	1:100	1980-08-15
6	1:100	1980-08-15
7	1:100	1980-08-15
8	1:100	1980-08-15
9	1:100	1980-08-15
10	1:100	1980-08-15
11	1:100	1980-08-15
12	1:100	1980-08-15
13	1:100	1980-08-15
14	1:100	1980-08-15
15	1:100	1980-08-15
16	1:100	1980-08-15
17	1:100	1980-08-15
18	1:100	1980-08-15
19	1:100	1980-08-15
20	1:100	1980-08-15
21	1:100	1980-08-15
22	1:100	1980-08-15
23	1:100	1980-08-15
24	1:100	1980-08-15
25	1:100	1980-08-15
26	1:100	1980-08-15
27	1:100	1980-08-15
28	1:100	1980-08-15
29	1:100	1980-08-15
30	1:100	1980-08-15
31	1:100	1980-08-15
32	1:100	1980-08-15
33	1:100	1980-08-15
34	1:100	1980-08-15
35	1:100	1980-08-15
36	1:100	1980-08-15
37	1:100	1980-08-15
38	1:100	1980-08-15
39	1:100	1980-08-15
40	1:100	1980-08-15
41	1:100	1980-08-15
42	1:100	1980-08-15
43	1:100	1980-08-15
44	1:100	1980-08-15
45	1:100	1980-08-15
46	1:100	1980-08-15
47	1:100	1980-08-15
48	1:100	1980-08-15
49	1:100	1980-08-15
50	1:100	1980-08-15



2002-01705-421



LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I STOCKHOLMS KOMMUN	Koordinatsystem Plan: ST 74 Höjd: RH00	KARTA upprättad år 2006	Dnr 2002-01705-421	Aktbil. KA4
Ärende Fastighetsreglering och avstyckning berörande Rackarbergen 2, Södersjukhuset 10 och Södermalm 1:12		Nybildade fastigheter Södersjukhuset 10 område 2 (3D-utrymme)		
Stadsdel i Stockholm: Södermalm		Uppgift om ötgård förrätningen avsett har införts i fastighetsregistret		
Förrättningslantmätare				
Beställning nr. 1	Ärendet			



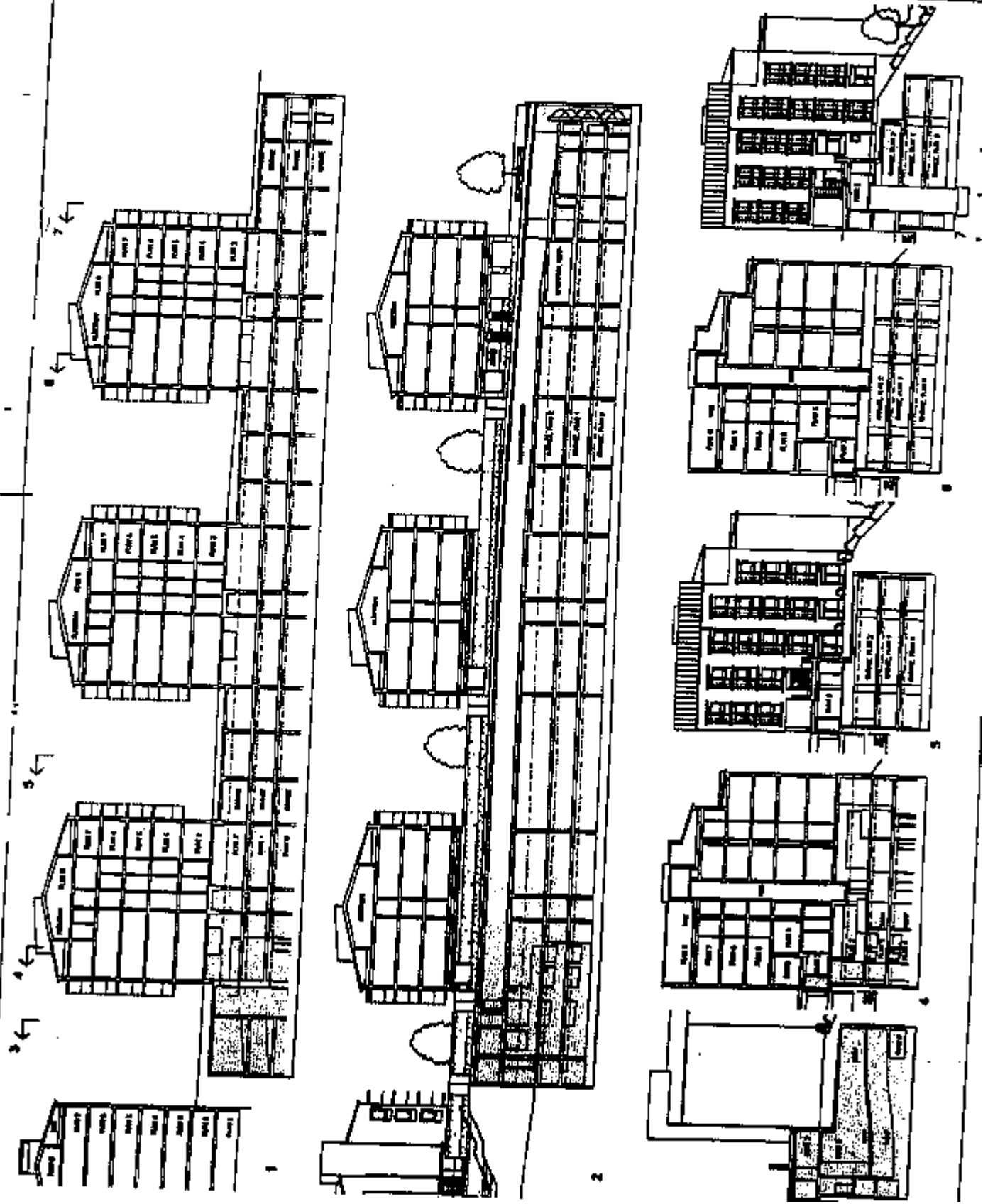
X=76500  
Y=100000

FÖRKLARING  
FÖR KLÄMNINGAR  
1977 1006

FÖRESKRIFTER

ANVISNINGAR

Projekt nr. 2004-02-27  
SBE  
SKANDINAVIA  
KV. SKYTTEPARKEN  
KONSTRUKTIONEN  
KONSTRUKTÖR  
BYGGHERR  
BYGGNINGSFÖRVALTNINGEN  
BYGGNINGSNÄMNDEN  
BYGGNINGSSTYRELSEN  
BYGGNINGSKONTORET  
BYGGNINGSKONTORSTJUFV. 1977 1006



(fyll i färgade celler)

**Förvaltning/boleg:** Landstingsfastigheter Stockholm, genom Locum AB  
**Lokalisering (fastighet/byggnad):** Södersjukhuset  
**Kontaktperson (namn och tel nummer):** Roger Wännström, tel 690 74 51

**Byggnadsobjekt (benämning):** Nytt garage, byggnad 68, Södersjukhuset  
**Motivering (max 5 rader):** Byggnadet av nytt parkeringsgarage för Södersjukhuset för bättre tillgänglighet för besökande och personal. Intäkterna avses inte att täcka kostnaderna utan ska ses i ett sammanhang med fastighetens samnade avkastning.

**Byggstart (månad, år)** okt-05  
**Driftstart (månad, år)** jan-08

**Klassificering**  
 Etablering ny teknik *nej*  
 Verksamhetsutökning: *nej*  
 Miljö: *nej*  
 Ersättning: *ja*  
 Övrigt: *ja*

**Intierats av fastighetsförvaltaren:** *ja*  
**Intierats av hyresgäst:** *nej*

**Kompletterande uppgifter om tomtämlida lokaler (i förekommande fall)**  
**Årlig hyreskostnad kr:** Total lokalyta kvm: Extern förhyrda: *ja/nej*

**Prioritering**  
 1. Objekt för att säkerställa driften och tillgängligheten *ja*  
 2. Objekt som följer av beslut om strukturförändringarna inom sjukvården  
 3. Övriga objekt

**Samråd med beställaren**  
**Samråd med ägaren** *ja*

**Investeringsutgifter**  
**Byggnad, total produktionskostnad** kr: 87 000 00  
**Tillkommande utrustning** kr:

Årliga intäkter och produktionskostnader		Före investering		Efter investering	
SLL-externa intäkter	kr:	0		400 000	
SLL-interna intäkter	kr:	0		800 000	
<b>Totala intäkter</b>	kr:	0		1 200 000	
Personalkostnader	kr:	0		0	
Hyreskostnader	kr:	0		0	
Avskrivningskostnader	kr:	0		2 878 000	
Räntekostnader	kr:	0		2 833 000	
Övriga driftkostnader	kr:	0		1 600 000	
<b>Totala produktionskostnader</b>	kr:	0		7 311 000	
<b>Total produktion</b>	antal:	0		0	
<b>Kostnader per producerad enhet</b>	kr:		#Division/01		#Division/01

**Miljöbedömning vid investeringar, bygg och fastighet (yttre miljöpåverkan)**

Blankett i LSF:s miljöledningssystem

ansvarig/verksamhet: Landsbyggsföretag Stockholm, genom Locum AB

Kontaktperson och adr: Roger Wännström, 690 74 51

Kommentar:

1. Har andra alternativ till investeringen beaktats? Ja  Nej   
 Om nej, kort förklaring till varför?

Om ja, hur bedöms investeringen ur miljösynpunkt? Bäst alternativ  (1 p)  
 Alternativt ikvärdiga  (0 p)  
 Ej bästa alternativ  (-1 p)  
 Om ej bästa alternativ, kort förklaring till varför?

Vid ny- och tillbyggnation, har andra alternativ till lokaliserings beaktats? Ja  Nej   
 Om nej, kort förklaring till varför?

Om ja, har bedöms lokaliserings ur miljösynpunkt? Bäst alternativ  (1 p)  
 Alternativt ikvärdiga  (0 p)  
 Ej bästa alternativ  (-1 p)  
 Miljöspecifikt har ej beaktats  (-2 p)  
 Om ej bästa alternativ, kort förklaring till varför?

Är marktillgänglig byggsad förutsatt? Ja  Nej  Ännu okänt   
 Om ja, hur? Gensvalt byggsfall t ex asfalt

Om ja, ska sanering genomföras som innebär en förbättrad miljösituation? Ja  (1 p)  
 Nej  (-1 p)

Om okänt, kommer åtgärder att vidtas för att avgöra om marktillgänglig byggsad är förutsatt? Ja  (1 p)  
 Nej  (-1 p)

Hur påverkar investeringen energianvändningen per kvm? Minskar  (1 p)  
 Öfrändrad  (0 p)  
 Ökar  (-1 p)

Kommentar: Nya garage är inbyggd och därmed varmare än det gamla som ersätts vilket innebär användande av kallväter

Hur påverkar investeringen andelen förnybara bränslen i energianvändningen? Ökar  (1 p)  
 Öfrändrad  (0 p)  
 Minskar  (-1 p)

6. Kommer senaste tillgängliga teknik att användas för att mins verksamhetens utsläpp till miljön? Ja  (1 p)  
 Ej relevant  (0 p)  
 Nej  (-1 p)  
 Kommentarer:

7. Kommer lyskällsparasiter att göras för att ge utrymme åt avfallshandtering och av reningsutrustning? Ja  (1 p)  
 Nej  (-1 p)  
 Kommentarer:

8. Kommer åtgärder att vidtas för att undvika miljö- och hälsofarliga ämnen (t ex tungmetaller, PVC, andra ämnen i Kemikalieinspektornes Prioriteringsguide, FRIO eller Lincans avvecklingsstadi)? Ja  (1 p)  
 Nej  (-1 p)  
 Kommentarer: Garaget är byggt under mark och under bostadshus.

9. Innehåller investeringen ett den yttre miljöpåverkan totalt sett i samband förbättras eller försämrats? Förbättras  (1 p)  
 Öfrändrad  (0 p)  
 Försämrats  (-1 p)  
 Kommentarer: Garaget är byggt under mark och under bostadshus.

Resultat av miljöbedömningen: 8 poäng

**Användarinstruktioner**

Syftet med denna frågelista är att integrera miljösynen i ett tidigt skede i investeringsprocessen. Frågelistan ska användas i samband med objektsbeskrivningar för specificerade objekt inom bygg och fastighet. Vid frågor kring miljöbedömningen kontakta SLL:s Miljöavdelning, tfn 08-737 38 02.

Alla frågor ska besvaras. Varje poänggivande fråga som ej besvaras ger -1 p. Den yttre miljöpåverkan ska så långt möjligt bedömas utifrån såväl byggfas som driftfas. Poäng 0-2: investeringen är positiv ur miljösynpunkt. Poäng (-3) - (-1): investeringen är tvivelsam ur miljösynpunkt.

## **Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande**

### **Bakgrund och förvaltningens synpunkter**

Del av fastigheten Södersjukhuset 10, Rackarbergen 3, såldes år 2001 till Stockholms stad för bland annat bostadsbyggande samt ett garage i anslutning till befintligt garage för Södersjukhuset. Genom tredimensionell fastighetsbildning tillkommer äganderätten till det nya garaget Stockholms läns landsting. Det nya garaget kommer huvudsakligen användas för personparkering.

En utförlig beskrivning av bakgrund, syfte samt alternativa utredningar återfinns i Locums ärende. Den totala produktionskostnaden uppgår till 87 miljoner kronor och objektet planeras att genomföras under 2006-2007. Medelsbehovet under 2006 uppgår till 43 miljoner kronor. Objektet ingår inte i 2006 års investeringsbudget men bedöms rymmas inom ramen på totalt 164 mkr för ospecificerade objekt som initierats av fastighetsförvaltaren. Investeringen medför att avkastningen på eget kapital för fastigheten Södersjukhuset 10 sjunker från 10,7 procent till 10,3 procent men ligger fortfarande över det fastställda avkastningskravet på sex procent. Förvaltningen har inga invändningar mot Locums förslag och föreslår att investeringen i parkeringsgarage vid Södersjukhuset godkänns.