

Stadsbyggnadskontoret  
Box 8314  
104 20 STOCKHOLM

## Angående bygglov för ändrad användning av kontor/studio till skönhetsklinik, dnr 2022-19486-575

Castellum (genom det helägda dotterbolaget Kungsleden Madrettor AB) har ansökt om tidsbegränsat bygglov 2023-01-01--2028-01-01 för ändrad användning av kontor/studio till skönhetsklinik i fastigheten Rotterdam 1 i Värtahamnen, dnr 2022-19486-575. Vi har fört dialog med stadsbyggnadskontoret om ärendet och kontoret har ombett oss att utveckla vår talan framför allt vad gäller beskrivning av den tänkta verksamheten, det tillfälliga behovet, och den ekonomiska realismen i avvecklingen av de åtgärder som omfattas av bygglovet. I detta PM utvecklar vi dessa tre frågor.

### Om verksamheten

Projektet Beauty Through Science (BTS) inleddes i november 2021. Huvudpersonen bakom projektet är docent Per Hedén, som är en av världens ledande plastikkirurger. Namnet på projektet kommer från den vetenskapliga kongress som docent Hedén startade i Stockholm för ca 20 år sedan och som nu årligen samlar ca 1000 deltagare. En grundläggande del av projektet utgörs av etablering av en ny plastikkirurgisk klinik med hög kirurgisk och vetenskaplig nivå. Cirka 10 plastikkirurger kommer att vara verksamma vid kliniken, som kommer att ha 6 operationssalar.

Ca 70 % av operationerna är medicinskt betingade och endast en mindre del, ca 30 %, utförs av rent estetiska skäl. Detta återspeglas i att endast 30 % av verksamheten är momspliktig. Den allmänna sjukvården har inte kapacitet att tillfredsställa behovet av alla dessa medicinskt betingade operationer och verksamheten har ett klart allmänintresse.

Baserat på erfarenhet och etablerade kontakter från tidigare verksamhet, räknar BTS med att ha samarbete med Region Stockholm och utföra operationer för den allmänna sjukvården, t.ex. komplicerade rekonstruktioner efter bröstcancer och nervtransplantation vid ansiktsförlamning.

BTS har en omfattande kravspecifikation för den lokal där verksamheten ska bedrivas. De viktigaste punkterna i denna är:

- Sammanhängande yta, på ett våningsplan, ca 2000 m<sup>2</sup>. Av dessa utgörs ca 170 m<sup>2</sup> av operationsavdelningen.

- Centralt läge med bra kommunikationer och tillgång till parkeringsplatser. Det är viktigt att vägen från parkeringsplatserna till lokalen är tillgänglig för rörelsehindrade utan trappor och nivåskillnader.
- För att uppfylla de ventilationskrav som gäller för operationsverksamheten krävs en särskild anläggning som är utrymmeskrävande och som normalt inte kan integreras i en redan befintlig fastighet.
- Ett antal tekniska krav måste vara uppfylla vad gäller brand, medicinska gaser och reservkraft.

BTS har valt att hyra en lokal i Castellums fastighet Rotterdam 1 eftersom det enligt dem bara är där som lokalbehovet kan lösas på kort sikt. I Rotterdam 1 finns

- de sammanhängande ytor, inklusive befintliga kontorsytor, som verksamheten kräver.
- centralt läge med stombuss och tunnelbana samt garage med stora hissar som går direkt till våningsplanen.
- en redan planerad investering i fastighetens ventilationssystem som gör att verksamhetens behov av ventilation kan lösas utan stora merkostnader.
- lösningar för övriga tekniska krav.

Det är både BTS och Castellums ambition att verksamheten långsiktigt ska finnas i Hagastadens framväxande life science-kluster och specifikt i Infinity (kv Sorbonne), den fastighet som Castellum uppför där.

## Tillfälligt behov

Sammantaget är det mycket få lokaler i Stockholm som uppfyller BTS kravspecifikation. Äldre fastigheter centralt i Stockholm kan mycket sällan erbjuda den kombination av stora våningsplan, bra och tillgänglig parkering och avancerad ventilation som krävs. Det är dessutom ovanligt med fastigheter där detaljplanen explicit tillåter vårdverksamhet. BTS har fått erfara detta genom att man aktivt har sökt lokal i cirka ett år och fört diskussioner med flera fastighetsägare, under en period då man även har arbetat intensivt med förberedelser för kärnverksamheten. Trots det omfattande letandet efter lokal har den enda acceptabla lösningen visat sig vara en tillfällig lokalisering i Rotterdam 1. Detta är naturligtvis inte optimalt ur BTS perspektiv eftersom en permanent lokallösning är att föredra, men utbudet av sådana lokaler finns inte i Stockholm idag.

Behovet av denna typ av sjukvård är inte tillfälligt utan kommer att finnas kvar under överskådlig tid. Däremot finns det i dagsläget inget alternativ till en tillfällig lokalisering. Denna situation är dock övergående i och med de nya moderna fastigheter med möjlighet till vårdverksamhet, som byggs i Hagastaden de närmaste 5-10 åren. Utbudet i Stockholm av sådana permanenta lokaler som företag som BTS behöver, kommer då att öka markant.

Jämför mål P 8860-14 (MÖD) där tidsbegränsat bygglov för studentbostäder beviljades. Kommunen arbetade med ett antal detaljplaner som innehöll sådana bostäder. Detta gjorde att det kunde antas att de bostäder som det tillfälliga bygglovet avsåg, skulle kunna ersättas med bostäder byggda enligt de nya detaljplanerna och att det därmed fanns en realistisk grund för att den tillfälliga etableringen skulle kunna avvecklas.

BTS situation är analog med detta rättsfall eftersom utbudet av denna sorts lokaler inte möter efterfrågan idag, men kommer att göra det mer och mer allt eftersom Hagastaden byggs ut. Merparten av Hagastaden är dessutom inte i planeringsfas utan är under uppförande. Det

finns alltså en konkret framtida lösning på behovet av moderna lokaler för vårdverksamhet i Stockholm och därigenom för avveckling av BTS etablering i Rotterdam 1.

## Avveckling

Den investering som krävs för att göra det möjligt för BTS att hyra lokaler i Rotterdam 1 omfattar följande:

- Investering i fastighetens ventilationssystem och elsystemet på våningsplanet. Dessa två åtgärder skulle ha genomförts oavsett BTS planer. För ventilationen blir det en mindre merkostnad.
- Renovering av ytskikt i hela ytan.
- Utrustning för operationsverksamheten.

Den investering i utrustning som BTS behöver göra för operationsverksamheten uppgår till ca 20 miljoner (operationsbord, narkosutrustning, maskiner för sterilisering m m). Utrustningen kommer skrivas av på 5 år, vilket innebär 4 miljoner per år. Omsättningen är budgeterad till 120 miljoner det första året med ett resultat före avskrivningar på 8 miljoner och till 160 miljoner per år för åren därefter med ett årligt resultat före avskrivningar på 23 miljoner. Den årliga avskrivningen ryms med god marginal inom budgeterat resultat före avskrivningar.

När det tillfälliga bygglovets upphör kan BTS flytta verksamheten till Hagastaden. Fördelat på 5 år representerar den särskilda investeringen i operationsverksamheten på ca 4 miljoner per år endast drygt 2 % av den budgeterade omsättningen. Investeringen är således rimlig ur ett ekonomiskt perspektiv även om BTS skulle lägga ner verksamheten efter 5 år och utrustningen då inte skulle ha något ekonomiskt värde. Så är dock inte fallet. Huvuddelen av utrustningen har en betydligt längre livslängd än 5 år och kommer kunna tas med och användas då verksamheten flyttar till Hagastaden.

Vad gäller investeringen i lokalerna blir återställningsåtgärderna inte särskilt omfattande. Efter att det tidsbegränsade bygglovets har gått ut kommer lokalerna att återställas till kontor. Sedvanlig ytskiktsrenovering kommer att ske. Utöver detta sker proppning av vissa avlopp och några WC-rum avvecklas. Det krävs inga markarbeten eller andra större ingrepp i fastigheten.