Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-06-08

FSN dnr 2026-0472

LOC nr 2026-3526

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

# Inriktningsbeslut avseende byggnad 22, renovering och anpassning till mottagningar och administration på Danderyds sjukhus

## Ärendebeskrivning

Ärendet avser ett inriktningsbeslut om att inleda och genomföra en förstudie för teknisk upprustning samt en hyresgästanpassning av byggnad 22 på Danderyds sjukhusområde. Den totala investeringsutgiften för inriktningsfasen uppgår till 5 000 000 kronor utifrån en total indikativ investeringsutgift till 700 000 000 kronor.

## Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Behovsanalys
Situationsplan
Hållbarhetsbeskrivning
Riskanalys och riskbedömning (ingår i behovsanalysen)
Förstudieavtal **Kommer senare**

## Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslår att regionstyrelsen beslutar följande.

1. Fastighets- och servicenämnden medges rätt att inleda inriktningsfasen för byggnad 22, renovering och anpassning till mottagningar och administration på Danderyds sjukhus inom ramen för 2026 års investeringsbudget och planår 2027-2035, till en investeringsavgift på 5 000 000 kronor utifrån en total indikativ investeringsutgift på 700 000 000 kronor.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-06-08

FSN dnr 2026-0472

LOC nr 2026-3526

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

## Förvaltningens förslag och motivering

### Sammanfattning

Ärendet avser ett inriktningsbeslut om att inleda och genomföra en förstudie för teknisk upprustning samt en hyresgästanpassning av byggnad 22 på Danderyds sjukhusområde. Byggnad 22 byggdes till stora delar i början av 1960-talet. Den östra delen av byggnaden är tillbyggd på slutet på 1970-talet. Flertalet av de tekniska systemen har uppnått sin tekniska livslängd och är i stort behov av upprustning.
Arbetet under inriktningsfasen med framtagande av underlag till kommande placeringsbeslut kommer att innebära att investeringsmedel till 5 000 000 kronor kommer upparbetas. Om förstudien resulterar i att beslut fattas om att inte genomföra projektet kommer investeringsutgiften att bekostas av Landstingsfastigheter Stockholm samt av Danderyds sjukhus som kommer att dela på investeringsutgiften.

### Bakgrund

Byggnad 22 byggdes till stora delar i början av 1960-talet. Den östra delen av byggnaden är tillbyggd på slutet på 1970-talet. Byggnaden har passerat sin tekniska livslängd, vilket innebär att en uppgradering av tekniska system såsom installationer, ventilation, el, brandskydd och andra grundläggande funktioner är en nödvändig förutsättning för fortsatt och ändamålsenlig användning. Den tekniska upprustningen utgör därmed en central del i möjligheten att nyttja byggnaden för framtida vårdverksamhet.

Danderyds sjukhus har ett ökat behov av centralt placerade och ändamålsenliga lokaler för att kunna säkerställa framtida vårdkapacitet och effektiva flöden. Byggnaden är strategiskt belägen på sjukhusområdet och har god tillgänglighet till såväl interna som externa kommunikationsstråk.

Locums genomförda möjlighetsanalys för byggnaden visar att byggnad 22, efter teknisk upprustning och hyresgästanpassning, kan möjliggöra en flexibel användning för slutenvård, dagvård, mottagning och administrativa funktioner och därigenom bidra till att möta sjukhusets långsiktiga lokal- och vårdbehov.

**Överväganden**Behovsanalysen visar att Danderyds sjukhus har ett betydande behov av centralt placerade och flexibla lokaler för att möjliggöra fler godkända vårdplatser, dagvårdsverksamhet, mottagningar samt tillhörande administrativa funktioner. Byggnad 22 är strategiskt belägen på sjukhusområdet och bedöms, efter teknisk upprustning och hyresgästanpassning, kunna stödja en effektiv och sammanhållen vårdkedja med förbättrade flöden, ökad patientsäkerhet och bättre arbetsmiljö.

Behovet avseende vårdplatser (slutenvård/dagvård), mottagningar och administration behöver säkerställas för att möta såväl nuvarande som framtida vårdbehov samt för att möjliggöra ersättningslokaler i samband med planerad rivning av andra byggnader på sjukhusområdet. Danderyds sjukhus och Locum bedömer projektet som strategiskt viktigt för att säkerställa framtida vårdkapacitet och effektiva flöden.

Om projektet inte genomförs finns risk för otillräcklig vårdkapacitet, ineffektivt lokalutnyttjande och begränsade möjligheter till evakuering och verksamhetsutveckling. Detta kan i förlängningen påverka sjukhusets förmåga att uppfylla sitt vårduppdrag samt leda till ökade kostnader och sämre funktionella samband inom sjukhusområdet.

Utöver detta bedömer Locum att stora delar av byggnaden kommer ha begränsad uthyrningsbarhet i befintligt skick då den tekniska statusen är låg och medför en förhöjd för allvarliga driftstörningar.

## Effektmål

### Danderyds sjukhus effektmål

**1. Förbättrade flöden och ökad patientsäkerhet**
Genom samlokalisering av slutenvård, dagvårdsverksamhet och mottagningsverksamhet ska effektivare flöden och samband skapas, en god arbets- och vårdmiljö, med lokaler som uppfyller dagens myndighetskrav och att Danderyds sjukhus lever upp till sjukhusets kapacitetsbehov vilket bidrar till ökad patientsäkerhet.

**2. Effektivare arbetssätt genom närhetsprincipen**
Närhetsprincipen ska tillämpas för att skapa bättre arbetsförutsättningar för personalen och en mer sammanhållen upplevelse för patienterna.

### 3. Minskad tidsåtgång för förflyttningar
Tiden för förflyttning av både personal och patienter ska reduceras genom förbättrad planering av lokaler och funktioner.

## Locum förvaltnings effektmål

### 1. Fastighetens utveckling och rationalisering

- Teknisk förnyelsegrad: 100 % av alla tekniska system (el, ventilation, VS, styr- och övervakning) ersatta eller totalrenoverade.
- Energiprestanda: Byggnaden ska uppnå lägre energianvändning jämfört med nuläget.
- Flexibilitet: Tekniska installationer och rumsindelning ska möjliggöra omställning till nya vårdformer.

### 2. Ägarperspektiv och driftsekonomi
Syfte: Att investeringarna ska bidra till långsiktig hållbarhet, lägre driftkostnader och ökat fastighetsvärde.

- Livscykelkostnad (LCC): Totala drift- och underhållskostnader ska minska med minst 25 % över en 15-årsperiod.

## Hållbarhetskonsekvenser
För att säkra långsiktigt hållbara vårdfastigheter och minimera negativ miljöpåverkan har hållbarhetsmål, krav samt fortlöpande kontroll integrerats i hela byggprocessen - från tidig planering och projektering till produktion och förvaltning.

Projektspecifika åtgärder inom miljöområdet kommer att utvärderas och redovisas i kommande skeden utifrån de hållbarhetsaspekter som identifierats i hållbarhetsbedömningen för investeringar enligt Region Stockholms policy för god ekonomisk hushållning.

Investeringen bidrar till en socialt hållbar utveckling för länets invånare genom neutral utformning utifrån relevanta diskrimineringsgrunder.

Utformningen genomförs med hänsyn tagen till verksamhetens behov, gällande förutsättningar samt kravet på långsiktig ekonomisk hushållning.

Region Stockholm har ambitiösa mål om klimatneutralitet och ekologisk hållbarhet till år 2035. Ambitioner som beskrivs mer i detalj i Region Stockholms klimathandlingsplan. Dessa mål ställer höga krav på samtliga verksamheter inom organisationen och även på de byggprojekt som bedrivs. Hållbarhetsfrågor ska integreras i hela projektprocessen.

## Funktionsrättskonsekvenser

Det systematiska tillgänglighetsarbetet bygger på principen om universell utformning där funktionsrättskonsekvens och samverkan ligger till grund för de styrdokument och anvisningar som reglerar utformningen av Region Stockholms vårdfastigheter. Arbetet säkerställer att investeringen bidrar till god fysisk tillgänglighet, användbarhet samt orienterbarhet för personer med fysiska och kognitiva funktionsnedsättningar.

## Ekonomiska konsekvenser

Arbetet med investeringen har beretts i enlighet med Region Stockholms krav, anvisningar och riktlinjer.
Arbetet under inriktningsfasen med framtagande av underlag till kommande placeringsbeslut kommer att innebära att 5 000 000 kronor kommer att upparbetas. Total indikativ investeringsutgift för fastighetsinvesteringen uppgår till 700 000 000 kronor. I regionfullmäktiges beslutade investeringsbudget 2026 med planår 2027–2035 (RS 2025-0026) för Landstingsfastigheter Stockholm inom fastighets- och servicenämnden, finns investeringsutgift upptagen för förstudiearbete motsvarande 5 000 000 kronor.

Investeringsmedel för utrustning och eventuella utrangeringar kommer att utredas vidare under inriktningsfasen.
Framtida kapitalkostnader, kostnader för drift och skötsel samt preliminär hyresnivå kommer att utredas vidare under inriktningsfasen.

Om förstudien resulterar i att beslut fattas om att inte genomföra projektet kommer investeringsutgiften att bekostas av Landstingsfastigheter Stockholm samt av Danderyds sjukhus som kommer att dela på investeringsutgiften.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-06-08

FSN dnr 2026-0472

LOC nr 2026-3526

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Victoria Hörnedal
Förvaltningschef

**Beslutsexpediering:**
Regionledningskontoret, registrator
Locum AB
Akt