Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-06-08

FSN dnr 2026-0470

LOC nr 2025-1356

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Förnyat Inriktningsbeslut avseende Dalens sjukhus, fördjupad förstudie

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ett förnyat inriktningsbeslut om att inleda en fördjupad förstudie för Dalens sjukhus. Den totala investeringsutgiften för inriktningsfasen uppgår till 40 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Förstudierapport
Situationsplan
Hållbarhetsbeskrivning
Riskanalys och riskbedömning

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslår att regionstyrelsen beslutar följande.

1. Fastighets- och servicenämnden medges rätt, under förutsättning av regionfullmäktiges beslut om 2027 års investeringsbudget och planår 2028–2036, att fortsätta inriktningsfasen avseende Dalens sjukhus, med en utökad investeringsutgift på 30 miljoner kronor till en ny investeringsutgift på 40 miljoner kronor, utifrån en total indikativ investeringsutgift på 2 340 miljoner kronor.

2. Paragrafen justerat omedelbart.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Ärendet avser ett förnyat inriktningsbeslut om att genomföra en fördjupad förstudie för Dalens sjukhus. Studien ska utreda två alternativ: att renovera, bygga om och bygga till, eller att riva och uppföra en ny byggnad. Syftet är att klargöra fastighetens framtida inriktning utifrån verksamhetens behov. Samtidigt kommer ett planarbete för en ny detaljplan för området att inledas.

Arbetet med fördjupad förstudie under inriktningsfasen innebär en utökad investeringsutgift på 30 miljoner kronor till en ny investeringsutgift på 40 miljoner kronor. Om den fördjupade förstudien resulterar i att beslut fattas om att inte genomföra projektet kommer investeringsutgiften att bekostas av Landstingsfastigheter Stockholm.

Bakgrund

År 1977 började bygget av Dalens sjukhus och det byggdes som en kopia av Sollentuna sjukhus. Dalens sjukhus stod klart år 1980 och från år 1981 bedrevs så kallad långvård.

Idag bedrivs ett flertal olika verksamheter vid sjukhuset bland annat slutenvård (geriatrik och palliativ vård), vårdcentral, röntgen, barnavårdscentral, laborativ verksamhet, hörselklinik, fotterapeut, café och hudvårdsklinik. Antal vårdplatser varierar mellan 155 – 172 platser beroende på hur flerpatientrum används. I dagsläget är cirka 7 000 m² LOA tomställda, vilket motsvarar 26 % av total LOA. Totala BTA är 39 200 m2.

År 2025 fattades inriktningsbeslut för förstudie avseende Dalens sjukhus. Under arbetet har det framkommit behov av fördjupade utredningar avseende byggnadens tekniska status, påverkan på gällande detaljplan samt konsekvenser för vårdens lokaler och verksamhet.

Förstudien påvisade även att byggnadens utformning begränsar flexibiliteten för framtida tekniska och verksamhetsmässiga förändringar. Gällande detaljplan medger inte de förändringar som krävs för att långsiktigt kunna upprätthålla och utveckla Dalens sjukhus utifrån dagens och framtidens behov. De alternativ som studerats innebär, oavsett inriktning, behov av förändringar och anpassningar avseende bland annat volym, höjd, placering, tekniska system och struktur, vilka inte ryms inom nuvarande planförutsättningar.

Även åtgärder som syftar till att upprätthålla och utveckla befintlig vårdverksamhet förutsätter därmed en ny detaljplan.

Den fördjupade förstudien ska två framtagna alternativ i förstudien: att renovera, bygga om och bygga till eller att riva och uppföra en ny byggnad. Den fördjupade förstudien syftar till att ta fram ett väl underbyggt och jämförbart beslutsunderlag inför ställningstagande om framtida utveckling av Dalens sjukhus. Studien omfattar två huvudalternativ: dels att renovera,

bygga om och komplettera den befintliga anläggningen, dels att riva nuvarande byggnad och uppföra ett nytt sjukhus.

För respektive alternativ ska konsekvenser, möjligheter och begränsningar analyseras ur ett långsiktigt perspektiv, med särskilt fokus på förutsättningarna att skapa ändamålsenliga, flexibla och effektiva vårdlokaler som kan möta framtidens vårdbehov. I detta ingår att belysa hur den befintliga byggnadens struktur påverkar möjligheten till verksamhetsutveckling, logistik och effektiv resursanvändning.

Den fördjupade förstudien ska vidare säkerställa att föreslagna utvecklingsinriktningar är förenliga med kommunens planeringsförutsättningar och intentioner för området, genom en aktiv dialog med berörd kommun.

Sammanfattningsvis ska studien tydliggöra de strategiska vägvalen och deras konsekvenser som grund för politiskt beslut om sjukhusets framtida inriktning.

Sjukhuset har för närvarande tre våningsplan som inte används, till följd av installationernas begränsade kapacitet och skick. De befintliga systemen bedöms i dagsläget inte kunna hantera belastningen om samtliga våningsplan tas i drift samtidigt. Den fördjupade förstudien ska även utreda möjligheten att ta dessa våningsplan i bruk under tillfällig evakuering för andra närsjukhus som står inför omfattande renoveringsbehov.

ÖvervägandenOm förnyat inriktningsbeslut inte fattas ökar riskerna för felprojektering som bidrar till kostnadsökningar i ett senare skede. Projektet behöver även ytterligare fördjupa utredning avseende evakueringsmöjligheter och vårdkapacitet utifrån ett systemperspektiv för att möjliggöra likvärdig vård vid en renovering och tillbyggnad alternativt nybyggnad på Dalens sjukhus och övriga närsjukhus som står inför skriande renoveringsbehov.

Effektmål
Effektmål kommer att vidareutvecklas och beslutas i dialog med Hälso- och sjukvårdsförvaltningen och vårdverksamheten under planeringsskedet.

1. **Ändamålsenliga lokaler för vården, samhället och fastighetsägaren**

a. Mål: Vårdverksamheterna ska bedöma lokalerna som ändamålsenliga i årlig brukarenkät, samtidigt som lokalerna uppfyller fastighetsägarens tekniska krav och möjliggör nyttjandegrad på minst 90 % av den uthyrningsbara ytan.

b. Effekt: Generalitet, flexibilitet, optimala flöden och standardisering. Vid nybyggnation/ombyggnation bygga generiska lokaler som relativt enkelt kan ställas om till annan vård.

2. Anpassningsbara lokaler för framtida förändringar

a. Mål: Utvärdera vilken vård som bör bedrivas i lokalen.

b. Effekt: Organisatoriska gränser för verksamheter blir flexibla och möjliggör minskade inlåsningseffekter.

3. Säker, tillgänglig och attraktiv vårdmiljö

a. Mål: Ökad medarbetarnöjdhet

b. Effekt: Bättre arbetsmiljö leder till förbättrad kontinuitet, högre kvalitet och ökad attraktivitet som arbetsplats.

4. Hållbara investeringar över tid

a. Mål: Sjukhuset ska ha skilda flöden för varuförsörjning och tekniska installationer samt separata personal-, patient- och besökandeflöden.

b. Effekt: Sjukhuset ska ha en bra grundstruktur och undvika inlåsning inför kommande behov och framtida vårdstruktur.

5. Kostnadseffektiva byggnader nu och i framtiden

a. Mål: Fastighetstekniska system och inventarier ska väljas utifrån ett långsiktigt förvaltningsperspektiv som ska optimera drift och energianvändning.

b. Effekt: Byggnaderna ska vara kostnadseffektiva vid investeringstillfället och vid fortsatt drift. Möjliggör effektiva arbetssätt och säker vård.

6. Lokalernas utformning bidrar till en god hygienisk standard

a. Mål: Lokalernas utformning, inredning och utrustning underlättar för personal av olika kategorier att hålla rent och att vidta de åtgärder som krävs för att uppnå en god hygienisk standard. Samtliga ytor ska vara avtorkningsbara.

b. Effekt: Uppkomst av vårdrelaterade infektioner kan förebyggas och minska lidande, förkorta vårdtider och förhindra produktionsbortfall.

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.

Konsekvenser för miljön kommer att utredas på en övergripande nivå under inriktningsskedet och den fördjupande förstudien rörande uppförandet av en ny byggnad alternativt renovering av befintligt sjukhus. Projektet kommer i samband med ett genomförande arbeta med att försöka minska klimatpåverkan i den mån det är möjligt, främst genom optimering och materialval. Vid materialval följs Byggvarubedömningen för att säkerställa att inbyggt material följer miljölagstiftningen. Kontinuerlig uppföljning av avfallshanteringen kommer genomföras enligt Locums riktlinjer.

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.

Funktionsrättskonsekvens

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 inriktningsskedet med framtagande av underlag till kommande planeringsbeslut kommer att innebära att 40 000 000 kr kommer att upparbetas.

Arbetet med fördjupad förstudie under inriktningsfasen innebär en utökad investeringsutgift på 30 miljoner kronor till en ny investeringsutgift på 40 miljoner kronor.

Total indikativ investeringsutgift för fastighetsinvesteringen bedöms uppgå till 2 340 kronor.

I förslag till regionfullmäktiges kommande investeringsbudget 2027 med planår 2028–2036 (RS 2026-0023) för Landstingsfastigheter Stockholm inom fastighets- och servicenämnden, föreslås investeringsutgift inrymmas för fördjupat förstudiearbete under inriktningsfasen till motsvarande 40 000 000 kronor. Investeringsmedel för utrustning och eventuella utrangeringar kommer att utredas vidare under inriktningsfasen.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-06-08

FSN dnr 2026-0470

LOC nr 2025-1356

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Framtida kapitalkostnader, kostnader för drift och skötsel samt preliminär hyresnivå kommer att utredas vidare under inriktningsfasen. Fastighetsinvesteringen förväntas resultera i minskade energikostnader och reducerade underhållskostnader när den ombyggda byggnaden eller nya byggnaden tas i drift

Om den fördjupade förstudien resulterar i att beslut fattas om att inte genomföra projektet kommer investeringsutgiften att bekostas av Landstingsfastigheter Stockholm.

Victoria Hörnedal
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Regionledningskontoret, registrator
Locum AB
Akt