Regionledningskontoret
Stella El Masry

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2026-08-10

RS 2025-1265

Regionstyrelsens
arbetsutskott

Inriktningsbeslut för teknisk upprustning och hyresgästanpassning, byggnad 18, på Södertälje sjukhus

Regionledningskontorets förslag till beslut

Regionstyrelsens arbetsutskott beslutar följande.

1. Fastighets- och servicenämnden medges rätt att inleda inriktningsfasen avseende teknisk upprustning och hyresgästanpassning, byggnad 18, på Södertälje sjukhus, inom ramen för 2026 års investeringsbudget och inriktningsnivåer för planåren 2027–2035, till en investeringsutgift på 10 miljoner kronor, utifrån en ny total indikativ investeringsutgift på 750 miljoner kronor.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Byggnad 18 på Södertälje sjukhus har nått sin tekniska livslängd och lokalerna bedöms inte längre vara ändamålsenliga för den verksamhet som bedrivs. Byggnadens tekniska system är i behov av omfattande upprustning för att säkerställa driftsäkerhet, arbetsmiljö och fortsatt uthyrningsbarhet. I samband med planerade vakanser från årsskiftet 2025/2026 samt inkomna behov från befintliga hyresgäster föreligger ett behov av att utreda framtida användning och anpassning av lokalerna.

Inriktningsbeslutet innebär att en förstudie startas för att utreda olika alternativ på omfattning av teknisk upprustning och hyresgästanpassning, inklusive möjlighet till rivning och nybyggnation inom gällande detaljplan. Om byggnad 18 inte rustas upp föreligger en påtaglig risk för driftstörningar, ökade kostnader samt en försämrad vård- och arbetsmiljö.

Investeringsutgiften för inriktningsfasen bedöms uppgå till tio miljoner kronor, varav sju miljoner kronor avser fastighetsägarinvestering och tre miljoner kronor hyresgästinvestering. Den indikativa totala investeringsutgiften bedöms till 750 miljoner kronor.

Regionledningskontoret gör ingen annan bedömning än vad som framgår av fastighets- och servicenämndens beslut och föreslår att regionstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget (FSN 2026-0473).

Bakgrund
Byggnad 18 på Södertälje sjukhus uppfördes 1980 och inrymmer idag främst vårdavdelningar för psykiatri och geriatrik. Byggnadens tekniska system har nått sin tekniska livslängd och flera installationer är i behov av omfattande upprustning.

Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) och Södertälje Sjukhus är hyresgäster i byggnaden samt Karolinska Universitetssjukhuset som hyr lokaler i en mindre omfattning. Vid årsskiftet 2025/2026 flyttade den geriatriska verksamheten till nya lokaler, vilket har inneburit att cirka 3 000 kvadratmeter blivit vakanta. För att dessa ytor ska kunna återanvändas krävs en uppgradering av lokalerna.

Byggnad 18 har betydande brister, däribland:

- Föråldrade VA-system med risk för läckage och driftstörningar,
- Ventilationssystem som inte uppfyller dagens krav,
- Otillräcklig temperaturreglering och avsaknad av kyla,
- Brister i brandskydd och energiprestanda,
- Behov av fönsterbyte och övriga tekniska åtgärder.

Samtidigt finns omfattande behov från hyresgästerna av lokalanpassningar i samband med en teknisk upprustning av byggnaden. Däribland för verksamheter för närakut, bårhus, psykiatricentrum, beroendevård, vårdcentral, Avancerad Sjukvård I Hemmet (ASIH) samt Kliniskt träningscentrum (KTC).

Under inriktningsfasen ska olika alternativ utredas:

- Byte av tekniska system 1:1 för att säkerställa driftsäkerhet,
- Teknisk upprustning samt verksamhetsanpassning för psykiatri, bårhus och Närakut,
- Teknisk upprustning samt verksamhetsanpassning av samtliga verksamhetsytor inklusive KTC, hälsoprofessioner och administration.

Som alternativ till den tekniska upprustningen ska förstudien parallellt se över möjligheten att riva byggnad 18 och uppföra en ny byggnad som ryms inom gällande detaljplan. Målet med detta alternativ är att öka möjligheten för vårdverksamheten att ytterligare effektivisera lokalnyttjandet.

Om byggnad 18 inte rustas upp föreligger en påtaglig risk för driftstörningar, ökade kostnader samt en försämrad vård- och arbetsmiljö.

Effektmål
Effektmål för investeringen i byggnad 18 har formulerats enligt nedan.

- Ändamålsenliga och driftssäkra lokaler,
- Förkortade ledtider och stärkt samarbete,
- Effektivare arbetsflöden genom samlokalisering i samma byggnad,
- Förbättrad hygien, tillgänglighet och ökad säkerhet utifrån brandskydd.

Effektmålen kommer att vidareutvecklas under inriktningsfasen.

Regionledningskontorets förslag och motivering
Enligt Policy och riktlinjer för god ekonomisk hushållning (RS 2023-0414) föregås ett inriktningsbeslut av en åtgärdsvalsfas. Under åtgärdsvalsfasen ska olika lösningar identifieras och utvärderas som bedöms effektiva och långsiktigt ekonomiskt hållbara, och som bedöms kunna säkerställa de behov och effektmål som identifierats i framtagna behovsanalyser. Åtgärdsvalsfasens analys och utvärderingsarbete har redovisats i fastighets- och servicenämndens tjänsteutlåtande och beslutsunderlag. Arbete med effektmål, riskanalys och riskbedömning samt hållbarhet har startats.

Regionledningskontoret bedömer att investeringsobjektet har beretts i enlighet med Region Stockholms krav och anvisningar utifrån riktlinjer för investeringar inom ramen för Policy och riktlinjer för god ekonomisk hushållning (RS 2023-0414). Regionledningskontoret vill framhålla att särskild vikt bör läggas i det fortsatta arbetet vid analys av alternativ, inklusive nybyggnation, samt samordning av verksamheternas behov för att säkerställa ett effektivt lokalutnyttjande och långsiktigt hållbara lösningar.

Regionledningskontoret gör ingen annan bedömning än vad som framgår av fastighets- och servicenämndens beslut, och föreslår att regionstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget (FSN 2026-0473).

Ekonomiska konsekvenser
Beslutet innebär att fastighets- och servicenämnden får inleda inriktningsfasen till en investeringsutgift om tio miljoner kronor, varav sju miljoner kronor avser fastighetsägarinvestering och tre miljoner kronor avser hyresgästinvestering. Investeringsutgiften för inriktningsfasen ryms

inom regionfullmäktiges investeringsbudget 2026 med planår 2027–2035 (RS 2025-0026) för fastighets- och servicenämnden.

Total indikativ investeringsutgift bedöms till cirka 750 miljoner kronor, varav 400 miljoner kronor avser teknisk upprustning och 350 miljoner kronor verksamhetsanpassning. I regionfullmäktiges investeringsbudget 2026 med planår 2027–2035 (RS 2025-0026) finns prognostiserad total investeringsutgift upptagen med 275 miljoner kronor. Utökningen har föranletts av en ökad omfattning, utifrån att anpassningar kommer att göras i samband med den tekniska upprustningen av byggnaden, för alla ingående vårdverksamheter i byggnaden.

Under förutsättning av regionstyrelsens arbetsutskotts beslut om att inleda investeringens inriktningsfas, föreslås utökningen om 475 miljoner kronor prioriteras och inrymmas i förslag till investeringsbudget 2027 med planår 2028–2036 för fastighets- och servicenämnden. Kostnader kan tillkomma för evakuering och provisoriska lösningar, då ett framtida genomförande delvis utförs under pågående verksamhet. Framtida kapitalkostnader, kostnader för drift och skötsel samt preliminär hyresnivå kommer att utredas vidare under inriktningsfasen. Samtidigt förväntas investeringen på sikt leda till minskade driftkostnader genom ökad energieffektivitet och minskat behov av akut underhåll.

I det fall upprustning inte sker av byggnad 18 på Södertälje sjukhus, belastas Landstingsfastigheter Stockholm med förgäveskostnader motsvarande upparbetade utgifter för fastighetsägarens andel i genomförd förstudie. På motsvarande sätt belastas hyresgästerna, SLSO respektive Södertälje sjukhus, för sina andelar i verksamhetsanpassningarna.

Emma Lennartsson
Regiondirektör

Katarina Holmgren
Ekonomidirektör

Beslutsunderlag

1. Fastighets- och servicenämndens protokollsutdrag den 17 juni 2026
2. Fastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande den 8 juni 2026 med bilagor
3. Protokollsutdrag från Locum AB:s styrelse den 17 juni 2026

Beslutsexpediering

1. Fastighets- och servicenämnden
2. Locum AB
3. Södertälje sjukhus

Godkänt av Emma Lennartsson, 2026-08-10