

Regionledningskontoret
Linda Mattsson

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2026-01-07

RS 2025-0738

Regionstyrelsen

Planeringsbeslut avseende nybyggnation av Handens sjukhus med förberedande arbeten och rivning

Regionledningskontorets förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighets- och servicenämnden medges rätt att, inom ramen för 2026 års investeringsbudget och inriktningsnivåer för planåren 2027-2035, inleda planeringsfasen avseende nybyggnation av Handens sjukhus till en investeringsutgift om 227 miljoner kronor, utifrån en total indikativ investeringsutgift på 2 523,5 miljoner kronor.
2. Fastighets- och servicenämnden medges rätt att utöka planeringsfasen och inleda förberedande arbeten med detaljprojektering, markarbeten samt rivning och demontering, inom investeringsutgiften på 227 miljoner kronor för planeringsfasen.
3. Fastighets- och servicenämnden medges rätt att påbörja rivning av delar av Handens sjukhus, inom ramen för en total indikativ utrangeringskostnad på 107 miljoner kronor.

Regionrådsberedningen föreslår regionstyrelsen för egen del besluta följande.

4. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Region Stockholm har under det senaste decenniet utrett en långsiktigt hållbar lösning för Handens sjukhus. Flera utredningar och alternativ har studerats. Under år 2022 utreddes förutsättningarna för att antingen renovera befintlig byggnad eller låta en privat fastighetsägare uppföra en vårdfastighet. Under 2025 har alternativ inom den befintliga fastigheten utretts. Den gemensamma rekommendationen är att en nybyggnation på befintlig fastighet är det alternativ som bäst uppfyller vårdverksamhetens behov, funktions- och tekniska krav.

Beslutet innebär att planering av en ny byggnad på befintlig fastighet fortsätter till en investeringsutgift på 227 miljoner kronor för planeringsfasen. Total indikativ investeringsutgift för fastighetsinvesteringen bedöms till 2 523,5 miljoner kronor.

Beslutet innebär även en utökad planeringsfas, som omfattar påbörjan av förberedande arbeten i form av rivning och demontering av delar av den befintliga sjukhusbyggnaden för att ge plats för nybyggnaden samt detaljprojektering för- och påbörjande av mark- och anläggningsarbeten. Detta för att skapa förutsättningar för ett effektivt uppförande av den nya byggnaden och därmed möjliggöra en tidigare driftsättning. Rivning och demontering sker inom ramen för en total indikativ utrangeringskostnad på 107 miljoner kronor.

Med hänsyn till omfattningen och den ekonomiska betydelsen av de förberedande arbetena krävs regionfullmäktiges ställningstagande. Regionledningskontoret gör därutöver ingen annan bedömning än vad som framgår av fastighets- och servicenämndens beslut och att regionstyrelsen föreslår att regionfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget (FSN 2025-0555).

Bakgrund

Region Stockholm har ett övergripande ansvar att säkerställa att den vård som bedrivs vid Region Stockholms sjukhus har ändamålsenliga lokaler och uppfyller gällande lagkrav och regler avseende utformningen. Efter omfattande investeringar i universitets- och akutsjukhusen i samband med Region Stockholms satsning på nya moderna och effektiva vård- och behandlingslokaler för framtidens hälso- och sjukvård, står nu flera närsjukhus inför liknande behov av upprustning. Dessutom ökar behovet av geriatrikvårdplatser framöver och de äldre vårdmiljöerna uppfyller inte gällande arbetsmiljökrav.

Den tidigare klassificeringen, där vårdfastigheterna delades upp i strategiska fastigheter respektive marknadsfastigheter, har tillsammans med överväganden om försäljningar av de senare under längre tid begränsat möjligheterna till större nödvändiga underhållsåtgärder och investeringar.

Handens sjukhus uppfördes 1970 som en del av den så kallade annexsjukhusplanen. Sjukhuset har sedan dess genomgått flera ombyggnationer, men uppvisar idag omfattande tekniska och funktionella brister. Bland annat är de fastighetstekniska systemen utslitna och stora

delar av byggnaden uppfyller inte dagens krav på arbetsmiljö, tillgänglighet och vårdhygien.

Under 2022 utreddes förutsättningarna att antingen renovera befintlig byggnad eller låta en privat fastighetsägare uppföra en vårdfastighet vid Haningeterassen. Slutsatserna redovisades i en Fastighetsutvecklingsrapport för Handens Sjukhus (LOC 2023-0614) som visade att det ekonomiskt mest fördelaktiga alternativet var att behålla och låta renovera den befintliga sjukhusbyggnaden.

För att förstärka vårdutbudet i de södra delarna av länet uppdrogs fastighets- och servicenämnden i budget 2023 (RS 2022-0123) att utreda förutsättningarna för nybyggnation av ett närsjukhus i Handen. Utifrån uppdraget arbetade nämnden fram ett underlag för beslut om en framtida lösning, med fokus på största nytta för länets befolkning med en god och nära vård. Arbetet baserades på hälso- och sjukvårdsnämndens rapport *Framtida vård vid Handens sjukhus* (HSN 2024-0428).

I budget 2025 (RS 2024-0217) gavs fastighets- och servicenämnden i uppdrag att, i samråd med regionstyrelsen, hälso- och sjukvårdsnämnden och Stockholms läns sjukvårdsområde genomföra en förstudie för att utreda Handens sjukhus framtida inriktning och eventuell omklassificering kopplat till verksamhetsinnehåll och framtida behov. Fastighets- och servicenämnden gavs även uppdraget att ta fram en fastighetsutvecklingsplan för Handens sjukhus. Båda uppdragen är färdigställda. Förstudien, vars utredningar har gjorts i samråd med verksamheterna inom hälso- och sjukvårdsnämnden och Stockholms läns sjukvårdsområde, har analyserat ett flertal alternativ i spannet från endast teknisk upprustning till flertalet om- och tillbyggnads alternativ och nybyggnation. Den gemensamma slutsatsen är att nybyggnation på befintlig fastighet bäst motsvarar verksamhetens behov, funktions- och tekniska krav samt *Målbild och strategi för hälso-och sjukvården 2040* (HSN 2024-0499).

Överväganden

I hälso- och sjukvårdsnämndens rapport *Framtida vård vid Handens sjukhus* (HSN 2024-0428) framgår att det framtida behovet av vårdplatser inom geriatrik och palliativ vård beräknas till cirka 114–124 platser. Det motsvarar en ökning med 24–34 platser jämfört med dagens nivå. Utifrån analys av befintlig befolkningsprognos antas antalet personer som är 80 år och äldre öka med 26 procent i Haninge kommun fram till 2034 jämfört med 2024.

Utöver vårdavdelningar finns även behov av en utökad närakut. Vårdinnehållet i en ny byggnad ska således spegla dagens behov samt det kommande utökade behovet av vårdplatser och utökad närakut. En generell utformning av vårdavdelningar och mottagningar möjliggör sena förändringar av vårdinnehållet. Hälso- och sjukvårdsnämnden kommer fortsatt arbeta med att förfinna vårdbehovsanalyser för såväl Handens sjukhus som för närsjukhusen Dalen, Jakobsberg och Sabbatsberg. Vårdinnehåll och hyresgäster för Handens sjukhus kommer därmed successivt att förtydligas inom ramen för det fortsatta arbetet.

Parallellt med förstudiearbetet för Handens sjukhus fastställdes Region Stockholms Målbild och strategi för hälso-och sjukvården 2040. I bilaga 4 *Plan för långsiktig slutenvårdskapacitet* (HSN 2024-0499) listas sju grundkrav som ska uppfyllas för att ett sjukhus ska klassas som ett närsjukhus. Sjukhuset ska

- ägas av Region Stockholm
- kunna bedriva både öppen- och slutenvård
- kunna bedriva både primärvård och specialiserad vård
- ha medicinsk diagnostik (laboratoriemedicin, radiologi)
- kunna ha vård i egen regi och vård som bedrivs enligt LOU och LOV
- vara tillgängligt, i nära anslutning till kollektivtrafik och med möjlighet till parkering
- kunna ställa om vården vid kris, höjd beredskap och ytterst krig

Fem av kraven kan uppfyllas helt, men för kraven avseende medicinsk diagnostik samt omställning av vården vid kris, höjd beredskap och ytterst krig behöver omfattningen preciseras ytterligare under planeringsfasen.

Effektmål

Hittills har endast en tidig bedömning av möjliga effektmål gjorts. Dessa kommer att formuleras och kvantifieras under den kommande planeringsfasen. Bedömningen är att investeringen i ett nytt sjukhus i Handen

- förstärker vårdkapaciteten i södra Stockholm, särskilt inom geriatrikområdet
- främjar en mer kostnadseffektiv vårdstruktur
- förbättrar arbetsmiljön för vårdpersonalen
- kan utformas för att stödja nya arbetssätt

- ger en effektiv drift, med hög energieffektivitet och låga underhållskostnader
- möjliggör integration av ny teknik och digitala lösningar
- ger en lägre hyra jämfört med en ombyggnad på grund av högre yteffektivitet, lägre driftskostnader och längre avskrivningstider
- möjliggör en miljöcertifiering
- kan beakta Region Stockholms åtaganden inom det civila försvaret.

Tider

Planeringsfasen genomförs enligt tidsplan under perioden kvartal 1 2026 till kvartal 4 2027. Genomförandefasen planeras ske under kvartal 4 2027 till kvartal 2 2028. Förberedande arbeten förväntas starta under kvartal 1 2026 och pågå fram till kvartal 3 2028.

Risker

Fastighets- och servicenämnden identifierar risker inom tre huvudområden.

Ekonomiska risker

Vid ett uteblivet genomförandebeslut kan beslutet om tidigarelagda arbeten medföra både förgäveskostnader och tillkommande kostnader för att återställa de delar av det befintliga sjukhuset som rivits.

Osäkerheter i marknadsläget, inflation och globala oroligheter kan påverka byggkostnader samt försörjningskedjor. Det finns även risk för minskade hyresintäkter om privata hyresgäster väljer att lämna området under byggtiden, liksom risk för uteblivna intäkter om nya lokaler uppförs utan att hyresgäster är kontrakterade.

Utöver ovanstående ekonomiska risker behöver även följande utredas vidare under planeringsfasen: framtida index, ej ännu identifierade evakueringsbehov, provisorier, etappindelning, robusthetshöjande åtgärder, miljöåtgärder för att uppnå Region Stockholms mål "netto noll" 2035 och anslutningsavgifter. Dessa utgifter ingår inte i den totala indikativa investeringsutgiften för investeringen.

Detaljplan

Förseningar i detaljplaneprocessen kan medföra att projektets tidplan förskjuts. Redan nedlagda kostnader för planarbete och projektering kan medföra förgäveskostnader om ett genomförandebeslut uteblir i nästa fas. Haninge kommun har dock uttryckt en positiv inställning till planens

genomförande, som också ligger i linje med kommunens gällande översiktsplan.

Utöver vårdbehoven utreds även krav kopplade till robusthetshöjande åtgärder, vilka kan komma att påverka detaljplaneprocessen.

Evakuering

Evakuering av befintlig vårdverksamhet under byggskedet kan påverka arbetsmiljö och vårdkvalitet under projekttiden. För att minimera påverkan från evakueringar samt störningar för vårdverksamheten krävs nära dialog med berörda verksamheter, tydlig och transparent kommunikation samt noggrant planerade evakueringslösningar.

Regionledningskontorets förslag och motivering

Enligt Region Stockholms *Policy och riktlinjer för god ekonomisk hushållning* (RS2023-0414) föregås ett planeringsbeslut av en inriktningsfas. Under inriktningsfasen ska investeringens koncept, omfattning och avgränsning beskrivas och beräknade tidplaner tas fram. Även hållbarhetsanalys, riskanalys med riskbedömning samt ekonomiskt beslutsunderlag ska tas fram.

Förstudiearbetet avseende Handens sjukhus, inklusive framtagande av fastighetsutvecklingsplan, har genomförts utifrån regionfullmäktiges uppdrag till fastighets- och servicenämnden i budget 2025 (RS 2024-0217). Fastighets- och servicenämnden uppger i sitt tjänsteutlåtande att fastighetens utformning kommer att preciseras under planeringsfasen.

Regionledningskontoret delar bedömningen att en precisering är nödvändig och att objektets koncept behöver kompletteras med en fördjupad stadsbyggnadsanalys samt en övergripande utredning av byggnadsstruktur och flöden, både invändiga och utvändiga. Regionledningskontoret bedömer också att detta arbete kan utföras i uppstarten av planeringsfasen, men lyfter att kompletteringarna behöver genomföras innan programhandling tas fram och detaljplaneprocess påbörjas.

Sammantaget bedömer regionledningskontoret att de underlag som redovisas i fastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande motsvarar kraven på inriktningsfasen och att investeringsobjektet därmed 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 bedömer därtill att fastighetsförvaltningens förslag om att påbörja förberedande arbeten innebär en utökad planeringsfas. Enligt *Policy och riktlinjer för god ekonomisk hushållning* (RS 2023-0414) kan undantag från processen förekomma, som innebär en annan besluts- och/eller fasindelning. I dessa fall ska undantag och orsaker beskrivas och vara spårbara i beslut och beslutsunderlag.

I fastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande motiveras undantaget av den tidsvinst som de förberedande arbetena skapar, vilket möjliggör en tidigare driftsättning av det nya sjukhuset. De förberedande arbetena beräknas uppgå till en investeringsutgift på 112 miljoner kronor. Som en del av de förberedande arbetena ingår rivning och demontering av byggnadsdelar. Rivning och demontering sker inom ramen för en total indikativ utrangeringskostnad på 107 miljoner kronor, vilket motsvarar kvarvarande bokfört värde.

Enligt *Policy och riktlinjer för god ekonomisk hushållning* (RS 2023-0414) ska ärenden av principiell beskaffenhet eller av större vikt beslutas av regionfullmäktige. Med hänsyn till omfattningen och den ekonomiska betydelsen bedöms de förberedande arbetena inklusive rivningsaktiviteter i den utökade planeringsfasen vara av sådan principiell beskaffenhet att regionledningskontoret bedömer att beslutet kräver regionfullmäktiges ställningstagande.

Regionledningskontoret gör i övrigt ingen annan bedömning än vad som framgår av fastighets- och servicenämndens beslut och föreslår att regionstyrelsen föreslår att regionfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget (FSN 2025-0555).

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsinvestering

Sammantagen investeringsutgift för planeringsfasen bedöms uppgå till 227 miljoner kronor, varav 112 miljoner kronor avser att påbörja förberedande arbeten.

Total indikativ investeringsutgift för fastighetsinvesteringen bedöms uppgå till 2 523,5 miljoner kronor. Investeringsutgiften inryms i regionfullmäktiges beslut om investeringsbudget 2026 med planår 2027-2035 för fastighets- och servicenämnden (RS 2025-0026).

Den totala indikativa investeringsutgiften inkluderar inte utgifter för framtida index, ännu inte identifierade evakueringsbehov, provisorier,

etappindelning, robusthetshöjande åtgärder, miljöåtgärder för att uppnå Region Stockholms mål "netto noll" 2035 eller anslutningsavgifter. Detta kommer att utredas vidare under planeringsfasen.

Evakueringskostnader

En provisorisk paviljonglösning för evakuering kommer att uppföras till en bedömd kostnad på 67 miljoner kronor. Dessa kostnader är hyresgrundande och kommer att kostnadsföras på Landstingsfastigheter Stockholms resultat, preliminärt januari 2028 till december 2033.

Utrangeringskostnader

Delar av sjukhuset kommer att behöva rivas för att bereda plats för den nya byggnaden. Total indikativ utrangeringskostnad bedöms till 107 miljoner kronor, vilket motsvarar återstående bokfört värde i detta skede. Det bokförda värdet på byggnaden som ska rivas ingår inte i den nya byggnadens investeringsutgift. Enligt praxis kommer utrangering av den rivna byggnaden att redovisas som en kostnad i resultaträkningen för Landstingsfastigheter Stockholm.

Kapitalkostnader

Investeringen beräknas medföra ökade kostnader för avskrivningar och räntor i genomsnitt med 170,3 miljoner kronor per år, från och med planerad driftsättning. Under de tio första åren efter driftsättning motsvarar det 1 703 miljoner kronor, varav 1 144 miljoner kronor avser avskrivningar och 559 miljoner kronor avser räntor.

Drift och underhåll

Kostnader för drift och underhåll beräknas öka i genomsnitt med 22 miljoner kronor per år, från och med planerad driftsättning. Under de tio första åren efter driftsättning motsvarar det 220 miljoner kronor.

Framtida hyreskostnader

Fastighetsinvesteringen i nybyggnation av Handens sjukhus, kommer att medföra en ny indikativ grundhyra på 191 miljoner kronor per år. Vårdinnehåll och hyresgäster för Handens sjukhus kommer att förtydligas inom ramen för det fortsatta arbetet.

Utrustningsinvesteringar

Utgifter för verksamhetsrelaterad inredning och utrustning kommer att utredas vidare under planeringsfasen.

Eventuella förgäveskostnader

Vid ett uteblivet beslut om ett genomförande av nybyggnation av Handens sjukhus kommer de tidigarelagda förberedande arbetena medföra förgäveskostnader. Kostnader tillkommer även för att återställa de delar av det befintliga sjukhuset som rivits.

Emma Lennartsson
Regiondirektör

Katarina Holmgren
Ekonomidirektör

Beslutsunderlag

1. Fastighets- och servicenämndens protokollsutdrag den 10 december 2025
2. Fastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande den 28 november 2025
3. Protokollsutdrag från Locum AB:s styrelse 10 december 2025

Beslutsexpediering

1. Fastighets- och servicenämnden
2. Locum AB

Godkänd av Emma Lennartsson, 2026-01-07