2026-05-04

Anders Karlsson
Teknikförvaltare
08-123 172 69
anders.o.karlsson@regionstockholm.se

Behovsanalysrapport Fastighetsägarinitierade investeringar

Projektets namn
Byggnad 22
Namn projektägare
Eventuellt REID/projektnummer
7313 Södra delen
Gäller förvaltningsobjekt
Danderyds sjukhus

Kortfattad beskrivning av behov och bakgrund

Byggnad 22 byggdes till stora delar i början av 60-talet. Den östra delen av byggnad 22 är tillbyggd på slutet på 70-talet.

Renoveringar har gjorts på plan 4 i By22 tillsammans med delar av de tekniska systemen för att uppfylla myndighetskrav och lagkrav.

I övrigt så är och har flertalet av de tekniska systemen uppnått teknisk livslängd då dessa är från ursprungligt byggår.

Behovet samt status beskrivs i bilaga 1

Syfte

Säkerställa att byggnad 22 får full funktionalitet, energieffektivitet och ändamålsenlighet genom en teknisk upprustning som stödjer effektiv fastighetsförvaltning och möjligheter ges för modern vårdverksamhet, god arbetsmiljö samt uppnår betryggande patientsäkerhet.

Tekniska behov

Byggnaden bör eftersträva att vara energieffektiv, ha effektiva, moderna och driftsäkra tekniska installationer där de tekniska försörjningskraven listas nedan:

Slitsar och schakt för installationer placeras så att servicegrad blir optimal.
Projektet ska inte ta höjd för framtida förändrade verksamheter eller utökade behov.

Behoven för By 22

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm
Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm
Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00
locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

Anders Karlsson
Teknikförvaltare
08-123 172 69
anders.o.karlsson@regionstockholm.se

- Medicinska gaser
- Fastighetstekniska system såsom: Fastighetsnät, rörpost , media behöver moderniseras
- Ventilationsaggregat för luftbehandling/värmeåtervinning måste moderniseras, undersök möjlighet att placera teknikutrymme på tak för ventilation och värmeåtervinning.
- Kraftförsörjning för By 22 behöver utredas (NST 25 försörjer och behöver moderniseras)
- Kyla, både process- och komfortkyla behöver installeras.
- Ny kylundercentral måste tillskapas samt tillhörande försörjning i form av rördragning för stammar samt avsättningar ut på varje plan behöver utföras.

  Processkyla: Ska finnas i teknikrum. För verksamheterna i läkemedelsrum.
  Komfortkyla: Installeras efter verksamheternas behov.
  Projektet utreder ny eller befintlig kylundercentral.

- Befintlig UC för värmedistribution måste renoveras och moderniseras

  Gällande avlopp: Nya avloppsrör installeras. Råttstopp ska kunna sättas in.

Projektet utreder

- Energiåtervinningslösningar för ventilationsaggregat samt övriga media.
- Digital mediamätning (uppkoppling Citect -export till Momentum)
- Installationer förebyggande skadedjur, såsom råttstopp.
- Integrera mediasystem i övriga sjukhusets försörjning.

Vissa behov och krav som anges ovan behöver detaljeras (inom behovsanalysen) av förvaltningen under förstudien för vidare utredning och samordning med pågående och kommande projekt.

Effektmål

Effektmål för byggnad 22

1. Fastighetens utveckling och rationalisering

Övergripande mål: Fastigheten ska efter åtgärderna vara tekniskt hållbar, flexibel, resurseffektiv och anpassningsbar till framtida behov inom vården.

Anders Karlsson
Teknikförvaltare
08-123 172 69
anders.o.karlsson@regionstockholm.se

Mätbara effektmål:

- 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.
- Kyla, både process- och komfortkyla efter verksamheternas behov.
  Processkyla: Ska finnas i teknikrum. För verksamheterna i läkemedelsrum.
  Komfortkyla: Installeras efter verksamheternas behov.
- Flexibilitet: Tekniska installationer och rumsindelning ska möjliggöra omställning till nya vårdformer.

2. Arbetsmiljö och verksamhetsnytta

Syfte: Att skapa en säker, funktionell och hälsosam miljö för personal, patienter och besökare.

Höga radonhalter uppmätta i källare för by 22. Radonsäkring kommer att krävas.

Mätbara effektmål:

- Inomhusklimat: Temperatur, luftkvalitet och belysning ska uppnå Arbetsmiljöverkets krav och Socialstyrelsens rekommendationer. Användarnöjdhet >85 % i personalenkät.
- Säkerhet: Uppfyllnad av alla krav för brand-, el- och patientsäkerhet enligt gällande standarder enligt gällande myndighetskrav.

3. Ägarperspektiv och driftsekonomi

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

Mätbara effektmål:

- Livscykelkostnad (LCC): Totala drift- och underhållskostnader ska minska med minst 25 % över en 15-årsperiod.
- Förvaltningsbarhet: All teknik ska vara digitalt övervakningsbar.
- Miljöklassning
- Fastighetsvärde: Nettovärdeökning efter genomförd upprustning.

4. Effekten som styrande input

Effektmålen ska löpande användas för att:

- Styrka prioriteringar i val av tekniska lösningar.
- Fungera som beslutsgrund vid projekteringsavvägningar (kostnad vs. funktion).
- Följas upp genom indikatorer i varje projektfas – från kravställning till driftöverlämning.

2026-05-04

Anders Karlsson
Teknikförvaltare
08-123 172 69
anders.o.karlsson@regionstockholm.se

Viktning av styrande kriterier

Skriv här

Kvalitet	Ekonomi	Tid
35%	40%	25%

Bedömning av tidsåtgång

60–64 månader

Bedömning av ekonomin

I dagsläget uppskattats den totala kostnaden till 700 00 000 kr, där det ingår ett fastighetsägarinitierat investeringsprojekt för teknisk upprustning samt ett hyresgästprojekt för verksamhetsanpassning för flera vårdgivare som ska bedriva verksamhet i lokalerna.
Den delen av kostnaden för den tekniska upprustningen kommer att kalkyleras och specificeras i senare skede.
I tidigare redovisad Rapport programhandling DS By 22 Dat. 2018-06-07 finns projektkalkyl och däri ingåendespecificerade kostnader.

Bedömning av prioritering

Tomställning av byggnaden är en förutsättning för genomförande.
En total renovering av byggnaden krävs inkluderat tekniska installationer samt fasad.

Bedömning av risker

Skriv här

Risk	orsak	Konsekvens
De tekniska systemen (HG-ytorna) blir dyrare än budgeterat	BY22 är gammal byggnad. nya krav från vht	Ökade kostnader
Större störning i patientlogistik under projektet än beräknat	Mindre besöksparkering. Mindre utrymme för att släppa av folk. Färre handikapplatser. Hissar trång sektor (under Projekt)	Klagomål tredje man. Huvudentré störning. Kostnader provisorisk parkering. Dyrare säkerhetsanordning

Anders Karlsson
Teknikförvaltare
08-123 172 69
anders.o.karlsson@regionstockholm.se

Risk	orsak	Konsekvens
Låg flexibilitet i byggnad, ej uppfyllnad av normkrav på grund av för låg takhöjd	Befintliga stommen	Dålig arbetsmiljö i brukarskedet Svårt att leva upp till börkrav i AFS:ar och konceptprogram Begränsningar i projekterade lösningar.

Åtgärdsval - Tänk om, Optimera och effektivisera

Åtgärdsval steg 1: Tänk om

Behovet är en fastighetsrenovering. Se bilaga 1

Åtgärdsval steg 2: Optimera och effektivisera

Skriv här

Behovsanalysens deltagare

Namn	Roll	Organisation
Anders Karlsson	Teknisk Förvaltare	Locum projekt

Rekommendation till beslut och förankring

Skriv här

Eventuella bilagor till behovsanalysen

Bilaga	Upprättad	Reviderad
1 94106544_DS_By22_Rapport_Programhandling_180607	2018-06-07	ÅÅ-MM-DD
2. Bilaga 1 Behovsanalys byggnad 22	2026-01-15	ÅÅ-MM-DD
3. Möjlighetsanalys DS_BY22_reviderad 2025-01-31	2024-11-22	2025-01-31

Underskrift

Ovanstående behovsanalys är sammanställd av:

Ort och datum: .....

.....

.....

2026-05-04

Anders Karlsson
Teknikförvaltare
08-123 172 69
anders.o.karlsson@regionstockholm.se

Namnförtydligande, titel, enhet

Namnförtydligande, titel, enhet

Delges

Registratur/Akten