Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-06-08

FSN dnr 2026-0473

LOC nr 2026-362

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Inriktningsbeslut avseende Södertälje sjukhus – byggnad 18 – Teknisk upprustning och hyresgästanpassning

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ett inriktningsbeslut om att inleda en förstudie avseende teknisk upprustning och hyresgästanpassning i byggnad 18 inom Södertälje sjukhusområde. Projektet innefattar både en fastighetsägarinvestering och en hyresgästinvestering. Investeringsutgiften för inriktningsfasen uppgår till totalt 10 000 000 kronor varav 7 000 000 kronor består av fastighetsägarinvestering och 3 000 000 kronor av hyresgästinvestering (SLSO 2 000 000 kronor och Södertälje sjukhus 1 000 000 kronor).

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Behovsanalys SLSO
Behovsanalyser Södertälje sjukhus
Utredning teknisk upprustning
Situationsplan
Hållbarhetsbeskrivning
Riskanalys och riskbedömning
Förstudieavtal SLSO Kommer senare
Förstudieavtal Södertälje sjukhus Kommer senare

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslår att regionstyrelsen beslutar följande.

1. Fastighets- och servicenämnden medges rätt att inleda inriktningsfasen för investeringsobjektet Södertälje sjukhus – byggnad 18 – Teknisk upprustning och hyresgästanpassning till en investeringsutgift om högst 10 000 000 kronor, inom ramen för 2026 års investeringsbudget för Landstingsfastigheter Stockholm inom fastighets- och servicenämnden.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Hantering av personuppgifter, se Locum.se

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-06-08

FSN dnr 2026-0473

LOC nr 2026-362

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Hus 18 vid Södertälje sjukhus har nått slutet av sin tekniska livslängd, och lokalerna bedöms inte längre vara ändamålsenliga för den verksamhet som bedrivs där idag. Byggnaden är i behov av en omfattande teknisk upprustning för att säkerställa driftsäkerhet, arbetsmiljö och fortsatt uthyrningsbarhet. I samband med planerade vakanser från årsskiftet 2025/2026 samt inkomna behov från befintliga hyresgäster föreslås att ett inriktningsbeslut fattas för fortsatt utredning och planering av åtgärder.

En förstudie föreslås genomföras för att utreda ett antal alternativa omfattningar av upprustning samt hyresgästanpassning;

1. Byte av tekniska system 1:1 för att säkerställa driftsäkerhet.
2. Teknisk upprustning samt verksamhetsanpassning för psykiatri, bårhus och närakut.
3. Teknisk upprustning samt verksamhetsanpassning av samtliga verksamhetsytor.

Förstudien ska även utreda alternativet att riva hus 18 för att eventuellt möjliggöra uppförandet av en ny byggnad som ryms inom befintlig detaljplan.

Bakgrund

Hus 18 på Södertälje sjukhus uppfördes 1980 och inrymmer i huvudsak vårdavdelningar för psykiatri och geriatrik, där Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) och Södertälje Sjukhus är hyresgäster. I byggnaden hyr även Karolinska Universitetssjukhuset lokaler i en mindre skala. Byggnadens tekniska system har nått sin fulla livslängd och flera installationer är i akut behov av upprustning.

Vid årsskiftet 2025/2026 flyttar de geriatriska verksamheterna från två plan i hus 18 till nya lokaler i hus 20. Det innebär att cirka 3000 kvadratmeter kommer att bli vakanta. En uppgradering av lokalerna kommer att krävas för att kunna få dessa ytor uthyrda framgent.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-06-08

FSN dnr 2026-0473

LOC nr 2026-362

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden



ÖvervägandenProjektet omfattar utbyte och upprustning av tekniska installationer såsom VA-system, ventilation, el, värme, kyla, brandskydd och fönster samt möjliggör verksamhetsanpassningar för nuvarande och framtida hyresgäster.

Fastighetens behov

- Byte av spillvattenstammar, det råder idag risk för läckage och driftstörningar.
- Uppgradering av ventilationssystemet som inte längre uppfyller dagens krav på luftkvalitet och energieffektivitet. I detta ingår även att tillskapa ytterligare ett schaktläge för att få till ett bättre flöde och mindre risk för avbrott i ventilationen.
- Upprustning av värmesystemet för att säkerställa stabil inomhustemperatur och uppnå minskad energiförbrukningen.
- Installation av kyla, saknas i dagsläget och påverkar arbetsmiljön vid höga temperaturer.
- Installation av sprinklersystem för att uppfylla brandskyddskrav, öka säkerheten samt uppfylla Locums egenambition.
- Byte av fönster på plan 0-5. Plan 6 är bytt.

- Ytterligare åtgärder för att förbättra driftsäkerhet, energihushållning och arbetsmiljö.

Verksamheternas behov
Utöver vakanserna i byggnaden har Locum mottagit behovsanalyser från SLSO och Södertälje sjukhus på befintliga ytor där det i samband med teknisk upprustning önskas lokalanpassningar.

Dessa avser:

- SLSO, Närakut, plan 0 (Drivs i dagsläget av Södertälje sjukhus)
- Södertälje sjukhus, Bårhus, plan 0
- Södertälje sjukhus, Kliniskt träningscentrum (KTC), plan 2
- SLSO, Beroende Centrum Syd, plan 1
- SLSO, Psykiatricentrum Södertälje, plan 1,4,5. Delvis verksamheter som i dagsläget bedrivs i externt förhyrda lokaler.
- SLSO, Psykiatricentrum Södertälje (Slutenvård), plan 3
- SLSO, Vårdcentral. Bedrivs i dagsläget i externt förhyrda lokaler.
- SLSO, ASIH. Nytt uppdrag som önskas etableras på Södertälje sjukhus.

Förstudien ska utreda tre olika alternativ som ska ligga till grund för val av vidare arbete i planeringsskedet;

1. Byte av tekniska system 1:1 för att säkerställa driftsäkerhet.
2. Teknisk upprustning samt verksamhetsanpassning för psykiatri, bårhus och närakut.
3. 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 hus 18 och uppföra en ny byggnad som ryms inom gällande detaljplan. Målet med detta är att öka möjligheten för vården att ytterligare effektivisera sitt lokalnyttjande.

Samtliga alternativ ska utreda genomförbarheten. Arbetet kommer att behöva ske i etapper, vilket kräver en genomarbetad evakueringsplan. Även andra vårdplatser inom sjukhusområdet kan komma att behöva nyttjas temporärt om möjligt.

En förstudie för närakutens lokaler har genomförts under 2025 inom ramen för ospecificerade fastighetsinvesteringar och kommer inkluderas i denna förstudie.

Effektmål

- 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 kommande skede.

Om projektet inte kan genomföras och nödvändiga åtgärder uteblir bedöms risken för driftstörningar, ökade kostnader samt en försämrad vård- och arbetsmiljö öka avsevärt. De potentiella konsekvenserna omfattar följande:

Ökad driftstörning

- De tekniska systemen är redan uttjänta, vilket medför att akuta fel uppstår i större omfattning.
- Vid fel i äldre komponenter saknas ofta reservdelar, något som kan förlänga åtgärdstiderna avsevärt.
- Akut underhåll är kostsamt och kan bli dyrare än en väl planerad teknisk upprusning.

Försämrad vårdmiljö och arbetsmiljö

- Bristande ventilation, värmesystem och avsaknad av kyla riskerar att påverka både patienter och personal negativt.
- Risk för vattenskador och andra driftsrelaterade problem ökar, vilket kan leda till ytterligare evakueringar och verksamhetsstörningar framöver.

Förlorad möjlighet att nyttja paviljongerna vid evakuering

- Bygglovet för paviljongerna på innergården löper ut den 31 december 2028. Om projektet skjuts upp ytterligare kan möjligheten att använda dessa som tillfälliga lokaler vid evakuering gå förlorad.

Projektet kan medföra omlokalisering av enskilda vårdavdelningar, vilket innebär en temporär påverkan på personal och patienter. Även störningar i drift av ventilation, värmesystem och vattenförsörjning kan uppstå. För att minimera verksamhetspåverkan kommer en tydlig evakueringsplan och etappindelning vara avgörande.

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.

En teknisk upprustning bedöms initialt ha en negativ påverkan på den ekologiska hållbarheten till följd av ökad resursanvändning. På längre sikt förväntas åtgärderna bidra positivt till både ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet genom minskade energikostnader, minskad energiförbrukning vid drift samt förbättrad tillgänglighet. Genom införandet av mer energieffektiva

tekniska system bedöms exempelvis energiförbrukningen minska. Samtidigt skapas ett förbättrat inomhusklimat som gynnar både patienter och personal. Vidare innebär uppgraderingar av brandskydd, tillgänglighet och klimatlösningar en högre säkerhetsnivå, minskade risker vid brand samt en väsentligt förbättrad komfort för patienter och personal.

En hållbarhetbedömning kommer att genomföras i förstudieskedet, varpå en plan kommer att tas fram under programskedet för att säkerställa att åtgärder vidtas för att främja den sociala-och ekologiska hållbarheten i projekten.

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

Åtgärder kopplat till detta specifika projekt kommer att utvärderas och redovisas i kommande skeden utifrån de hållbarhetsaspekter som identifierats i hållbarhetsbedömningen.

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 innebär att 10 000 000 kronor kommer att upparbetas och finns upptagna som förstudiemedel inom ramen för 2026 års investeringsbudget för Landstingsfastigheter Stockholm inom fastighets- och servicenämnden. Projektet innefattar både en fastighetsägarinvestering och en hyresgästinvestering. Investeringsutgiften för inriktningsfasen uppgår till totalt 10 000 000 kronor varav 7 000 000 kronor består av fastighetsägarinvestering och 3 000 000 kronor av hyresgästinvestering (SLSO 2 000 000 kronor och Södertälje sjukhus 1 000 000 kronor).

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-06-08

FSN dnr 2026-0473

LOC nr 2026-362

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Total utgift bedöms i nuläget till 750 000 000 kronor varav 400 000 000 kronor avser teknisk upprustning och 350 000 000 kronor avser verksamhetsanpassning.

Merkostnader kan komma att uppstå på grund av evakuering och provisoriska lösningar samt att projektet delvis utförs under pågående verksamhet.

Tomställda ytor på plan 4 och 5 kommer efter projektet att vara uppgraderade, ändamålsenliga och attraktiva för uthyrning. Utan en upprustning kommer dessa ytor inte vara uthyrningsbara.

På lång sikt leder projektet till lägre driftskostnader genom minskat akut underhåll, ökad energieffektivitet och färre driftstörningar.

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 förstudiemedel för fastighetsägarinvesteringen på 7 000 000 kronor att kostnadsföras inom Landstingsfastigheter Stockholm och förstudiemedel för verksamhetsanpassning bekostas av hyresgästerna, 2 000 000 kronor av SLSO och 1 000 000 kronor av Södertälje sjukhus.

Victoria Hörnedal
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Regionledningskontoret, registrator
Locum AB
Akt