Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-06-08

FSN dnr 2026-0472

LOC nr 2026-3526

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Inriktningsbeslut avseende byggnad 22, renovering och anpassning till mottagningar och administration på Danderyds sjukhus

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ett inriktningsbeslut om att inleda och genomföra en förstudie för teknisk upprustning samt en hyresgästanpassning av byggnad 22 på Danderyds sjukhusområde. Den totala investeringsutgiften för inriktningsfasen uppgår till 5 000 000 kronor utifrån en total indikativ investeringsutgift till 700 000 000 kronor.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Behovsanalys
Situationsplan
Hållbarhetsbeskrivning
Riskanalys och riskbedömning (ingår i behovsanalysen)
Förstudieavtal **Kommer senare**

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslår att regionstyrelsen beslutar följande.

1. Fastighets- och servicenämnden medges rätt att inleda inriktningsfasen för byggnad 22, renovering och anpassning till mottagningar och administration på Danderyds sjukhus inom ramen för 2026 års investeringsbudget och planår 2027-2035, till en investeringsavgift på 5 000 000 kronor utifrån en total indikativ investeringsutgift på 700 000 000 kronor.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-06-08

FSN dnr 2026-0472

LOC nr 2026-3526

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Ärendet avser ett inriktningsbeslut om att inleda och genomföra en förstudie för teknisk upprustning samt en hyresgästanpassning av byggnad 22 på Danderyds sjukhusområde. Byggnad 22 byggdes till stora delar i början av 1960-talet. Den östra delen av byggnaden är tillbyggd på slutet på 1970-talet. Flertalet av de tekniska systemen har uppnått sin tekniska livslängd och är i stort behov av upprustning.
Arbetet under inriktningsfasen med framtagande av underlag till kommande placeringsbeslut kommer att innebära att investeringsmedel till 5 000 000 kronor kommer upparbetas. Om förstudien resulterar i att beslut fattas om att inte genomföra projektet kommer investeringsutgiften att bekostas av Landstingsfastigheter Stockholm samt av Danderyds sjukhus som kommer att dela på investeringsutgiften.

Bakgrund

Byggnad 22 byggdes till stora delar i början av 1960-talet. Den östra delen av byggnaden är tillbyggd på slutet på 1970-talet. Byggnaden har passerat sin tekniska livslängd, vilket innebär att en uppgradering av tekniska system såsom installationer, ventilation, el, brandskydd och andra grundläggande funktioner är en nödvändig förutsättning för fortsatt och ändamålsenlig användning. Den tekniska upprustningen utgör därmed en central del i möjligheten att nyttja byggnaden för framtida vårdverksamhet.

Danderyds sjukhus har ett ökat behov av centralt placerade och ändamålsenliga lokaler för att kunna säkerställa framtida vårdkapacitet och effektiva flöden. Byggnaden är strategiskt belägen på sjukhusområdet och har god tillgänglighet till såväl interna som externa kommunikationsstråk.

Locums genomförda möjlighetsanalys för byggnaden visar att byggnad 22, efter teknisk upprustning och hyresgästanpassning, kan möjliggöra en flexibel användning för slutenvård, dagvård, mottagning och administrativa funktioner och därigenom bidra till att möta sjukhusets långsiktiga lokal- och vårdbehov.

ÖvervägandenBehovsanalysen visar att Danderyds sjukhus har ett betydande behov av centralt placerade och flexibla lokaler för att möjliggöra fler godkända vårdplatser, dagvårdsverksamhet, mottagningar samt tillhörande administrativa funktioner. Byggnad 22 är strategiskt belägen på sjukhusområdet och bedöms, efter teknisk upprustning och hyresgästanpassning, kunna stödja en effektiv och sammanhållen vårdkedja med förbättrade flöden, ökad patientsäkerhet och bättre arbetsmiljö.

Behovet avseende vårdplatser (slutenvård/dagvård), mottagningar och administration behöver säkerställas för att möta såväl nuvarande som framtida vårdbehov samt för att möjliggöra ersättningslokaler i samband med planerad rivning av andra byggnader på sjukhusområdet. Danderyds sjukhus och Locum bedömer projektet som strategiskt viktigt för att säkerställa framtida vårdkapacitet och effektiva flöden.

Om projektet inte genomförs finns risk för otillräcklig vårdkapacitet, ineffektivt lokalutnyttjande och begränsade möjligheter till evakuering och verksamhetsutveckling. Detta kan i förlängningen påverka sjukhusets förmåga att uppfylla sitt vårduppdrag samt leda till ökade kostnader och sämre funktionella samband inom sjukhusområdet.

Utöver detta bedömer Locum att stora delar av byggnaden kommer ha begränsad uthyrningsbarhet i befintligt skick då den tekniska statusen är låg och medför en förhöjd för allvarliga driftstörningar.

Effektmål

Danderyds sjukhus effektmål

1. Förbättrade flöden och ökad patientsäkerhet
Genom samlokalisering av slutenvård, dagvårdsverksamhet och mottagningsverksamhet ska effektivare flöden och samband skapas, en god arbets- och vårdmiljö, med lokaler som uppfyller dagens myndighetskrav och att Danderyds sjukhus lever upp till sjukhusets kapacitetsbehov vilket bidrar till ökad patientsäkerhet.

2. Effektivare arbetssätt genom närhetsprincipen
Närhetsprincipen ska tillämpas för att skapa bättre arbetsförutsättningar för personalen och en mer sammanhållen upplevelse för patienterna.

3. Minskad tidsåtgång för förflyttningar
Tiden för förflyttning av både personal och patienter ska reduceras genom förbättrad planering av lokaler och funktioner.

Locum förvaltnings effektmål

1. Fastighetens utveckling och rationalisering

- 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.
- Flexibilitet: Tekniska installationer och rumsindelning ska möjliggöra omställning till nya vårdformer.

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

- Livscykelkostnad (LCC): Totala drift- och underhållskostnader ska minska med minst 25 % över en 15-årsperiod.

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.

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.

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 med framtagande av underlag till kommande placeringsbeslut kommer att innebära att 5 000 000 kronor kommer att upparbetas. Total indikativ investeringsutgift för fastighetsinvesteringen uppgår till 700 000 000 kronor. I regionfullmäktiges beslutade investeringsbudget 2026 med planår 2027–2035 (RS 2025-0026) för Landstingsfastigheter Stockholm inom fastighets- och servicenämnden, finns investeringsutgift upptagen för förstudiearbete motsvarande 5 000 000 kronor.

Investeringsmedel för utrustning och eventuella utrangeringar kommer att utredas vidare under inriktningsfasen.
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 investeringsutgiften att bekostas av Landstingsfastigheter Stockholm samt av Danderyds sjukhus som kommer att dela på investeringsutgiften.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-06-08

FSN dnr 2026-0472

LOC nr 2026-3526

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Victoria Hörnedal
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Regionledningskontoret, registrator
Locum AB
Akt

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

Behovsanalys

Beställarens referenser
Ansvarig beställare. Namn, e-post, telefon: Caroline Hällsjö Sander, caroline.hallsjo-sander@regionstockholm.se, 0702-59 29 34
Beställarens kontaktperson. Namn, e-post, telefon: Eva Boer eva.boer@regionstockholm.se tel.: 08 123 57 662
Verksamhetens kontaktperson(-er). Namn, e-post, telefon: Eva Boer eva.boer@regionstockholm.se tel.: 08 123 57 662
Kostn.ställenr: Division/Klinik/Sektion/Kostnadsställe/Namn/mm:
Förvaltningsobjekt: Danderyds sjukhus, by 22

Sammanfattning av behovsanalysen

Byggnad 22 (by 22) är centralt belägen på sjukhusområdet med bra kommunikationer. Det finns tillgång till kulvert och hissar, och huset ligger i direkt anslutning till huvudentré och tunnelbana samt närhet till patientparkering.

Sjukhuset har behov av centralt placerade lokalytor, vilket byggnad 22 möjliggör, för att skapa en sammanhållen och flexibel vårdkedja. En sådan placering bidrar till ökad effektivitet och bättre samordning mellan verksamheter.

Danderyds sjukhus ser ett stort behov av en flexibel lösning (hybridlösning) med blandade funktioner som slutenvård, dagvård och mottagning på plan tre till fem. Dagens Akutmottagning ska vara kvar på plan två och plan sex kan med fördel vara administration samt jourrum (ca 14).

Detta omfattar även en samlad lokalisering av jourrum för sjukhusets behov (byggnad 19/20, byggnad 61 och byggnad 22), i syfte att uppfylla närhetsprincipen och säkerställa en effektiv vård.

Byggnad 22 ingick tidigare som en del av projektet "Ny- och ombyggnation av behandlingsbyggnad" (byggnad 22 och 52). På grund av bland annat utmaningar kopplade till evakueringar samt otillräckliga takhöjder för avancerad vård i den befintliga byggnaden, utgick de planerade åtgärderna i byggnad 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

Dessa åtgärder ersattes i stället delvis inom ramen för projektet "Ny vårdbyggnad" (byggnad 61).

Förutsättningarna för att upprusta byggnaden är bättre idag – arbetsområde kan anordnas där by 58 har stått under många år men som nu demonterats och om by 22 får budget i tillräckligt god tid finns de evakueringsmöjligheter som krävs.

Enligt fastighetsutvecklingsplanen ska byggnad 42 rivas, vilket innebär att Danderyds sjukhus behöver evakuera de verksamheter som idag är lokaliserade där.

För att möjliggöra planering och omlokalisering av verksamheter, exempelvis till byggnad 22, och samtidigt säkerställa patientsäkra, effektiva och flexibla flöden för både patienter och personal, krävs att byggnad 22 genomgår en teknisk upprustning samt hyresgästanpassning.

Syftet är att optimera lokalernas användning så att de motsvarar sjukhusets behov och stödjer de identifierade strategiska utvecklingsområden som verksamheten behöver prioritera.

I samband med pågående allokeringar på sjukhusområdet har en strategisk lokalförsörjningsplanering utförts och en målbild på ca 10 års sikt har arbetats fram.

Det finns även ett stort behov av moderna slutenvårdsplatser, cirka 12–15 enkelrum med egna våtutrymmen som uppfyller gällande lagkrav.

Vidare finns ett behov av dagvårdsverksamhet omfattande 12–14 platser, med möjlighet till isolering samt tillhörande dagrum för patienter. Därtill finns behov av mottagningsverksamhet med behandlings- och undersökningsrum, centralt placerade inom området vid Danderyds sjukhus.

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

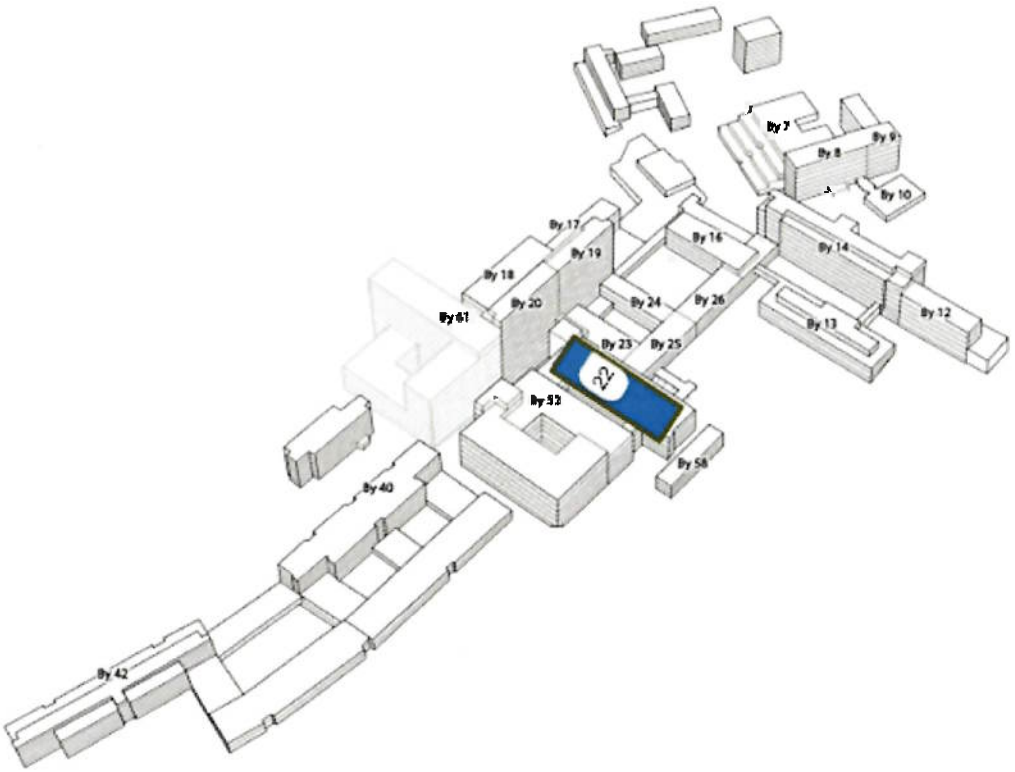
Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

Genom en upprustning och anpassning av By 22 kan följande uppnås:

- förbättrade flöden och samband jämfört med verksamheter i mer perifert belägna byggnader
- ökade möjligheter att tillgodose behov inom identifierade strategiska områden



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

Innehåll

Behovsanalys 1
Sammanfattning av behovsanalysen 1
Bilagor 5
Bakgrund och nuläge 6
Strategisk lokalförsörjningsplan 6
Budgetförutsättningar 6
Teknisk status 6
Historik kring by 22 och beslut 7
Beskrivning av verksamheten, nuläge 7
Behovet, bakgrund till behovet 8
Verksamhetsutveckling – framtidsbild 9
Styrande förutsättningar, krav och avgränsningar 9
Krav 9
Viktning av styrande kriterier 9
Avgränsningar 9
Syfte och effektmål 10
Syfte 10
Effektmål 10
Risker 11
Åtgärdsval: Bygg om 11
Behovsanalysens deltagare 12
Nästa steg 12
Rekommendation till beslut 12
Underskrift 13

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

Bilagor

Bilaga	Upprättad	Reviderad
1. Möjlighetsanalys by 22	2024-11-22	2025-01-31

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

Bakgrund och nuläge

Byggnad 22 (by 22) är centralt belägen på sjukhusområdet med bra kommunikationer. Det finns tillgång till kulvert och hissar, och huset ligger i direkt anslutning till huvudentré och tunnelbana.

Strategisk lokalförsörjningsplan

Ny vårdbyggnad, By 61 färdigställdes under år 2025, Verksamheter från olika delar av sjukhusområdet har flyttat in. Detta har medfört tomställande av lokaler i framför allt by 19/20 och även by 22.

Mot bakgrund av detta har en strategisk lokalförsörjningsplan tagits fram. Slutsatsen av denna är en målbild på 10 års sikt. För att uppnå målbilden har även en genomförandeplan som redovisar förslag på ordningsföljd för flyttar, anpassningar osv, tagits fram.

I det utförda arbetet föreslås en upprustning och anpassning av by 22, för att möta de behov som Danderyds sjukhus har av byggnaden.

Budgetförutsättningar

Investeringen i by 22 beräknas kosta mer än 100 mkr, och ingår som ett separat objekt i Regionens 10-åriga investeringsplan. I skrivande stund finns by 22 med som objekt i Regionens investeringsplan med en förstudie under 2027.

Behovet i denna rapport beskrivs på en övergripande nivå.

Teknisk status

Locum har tagit fram en teknisk statusrapport ("Statusrapport By 22", daterad 2023-01-16 (bilaga 1)) för by 22. (Locum ska skicka in)

De tekniska systemen delas i Locums rapport in i tre klasser; grön, gul och röd, beroende på status.

- Grön= inga kortsiktiga eller långsiktiga åtgärder behöver göras.
- Gult= inga kortsiktiga åtgärder behövs men långsiktiga åtgärder behöver göras.
- Rött= både kortsiktiga och långsiktiga åtgärder behöver göras.

Den tekniska statusen sammanfattas enligt nedan:

Sprinkler	Brandlarm	Brandtätning	El	Rör	Vent	OVK	Med. gas	Hissar

I rapporten konstateras även utmaningar kring knappa takhöjder samt begränsningar avseende dagsljus i byggnaden, samt följande:

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

"By 22 bör inte hyras ut efter 2028 då de tekniska systemen är slut. Ett beslut över by 22 framtid behöver finnas framme till dess inkluderat finansiering. Inga ytterligare kortsiktiga hyresgästanpassningar rekommenderas för huset."

Historik kring by 22 och beslut

Det finns en historik kring by 22 kopplad till by 61. Ur Locums statusrapport (bilaga 1):

"Det finns ett politiskt beslut på att byggnad 22 ska rivas efter att hyresgästerna flyttat in i den nya vårdbyggnaden, byggnad 61.

Det politiska beslutet togs utifrån att byggnad 22 inte kunde möta vårdlokalbehovet. Pengarna som planerades att användas för byggnad 22 flyttades i stället till byggnad 61 där vårdbyggnaden kunde anpassas efter behovet och budgeten utökas från ca 530 mkr till 1,8 miljarder kr. Anledningarna till att man valde att inte gå vidare med byggnad 22 berodde bland annat på de låga takhöjderna som inte klarar takpendlar. Evakueringen för verksamheterna i by 22 var inte löst och arbetsområdet utanför by 22.

Hur rivningen av byggnad 22 skulle gå till och vad en rivning skulle innebära för sjukhuset har aldrig undersökts närmare varför rivningsbeslutet togs utan vetskap om påverkan på sjukhuset. Om det fanns någon plan på hur mycket av huset som skulle rivas har inte gått att få fram."

"Sedan beslutet om att byggnad 22 skulle rivas så har större förutsättningar förändrats; omfattningen av evakueringen är betydligt mindre och arbetsområdet framför by 22 kan utvidgas när by 58 tas bort. Kylmaskinerna i By 06 kommer att vara utbyggda inom de närmsta åren, vilket möjliggör för kylleverans till huset."

Förutsättningar för evakuering och tillskapande av arbetsområde är bättre kommande år jämfört med när beslut om rivning togs. Verksamheterna i by 22 är färre i och med flytten till by 61.

Eftersom by 58 nu demonterad finns där utrymme för arbetsområde för by 22.

Beskrivning av verksamheten, nuläge

Efter färdigställandet av by 61 är stora delar av by 22 tomställd men det finns fortfarande verksamheter som har fortsatt behov av ytor i by 22.

Verksamheter som finns i by 22 idag och som har behov av att stanna i byggnaden
Akuten har idag Neurologisektionens verksamhet, jourrum för läkare och ett konferensrum, samt en del förrådsyta, i 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

Röntgen, administration

I by 22 finns några administrativa utrymmen för VO Radiologi.

ÖNH – Öron-näsa-hals

Verksamheten inom Öron-näsa-hals bedrivs i samverkan mellan Danderyds sjukhus och Karolinska sjukhuset. Verksamheten har tre operationssalar och en del administrativa ytor i by 22. De har även verksamhet i intilliggande by 25 samt mottagning i by 20.

Administration

Plan sex i by 22 har idag administrativa arbetsplatser för olika verksamheter.

Behovet, bakgrund till behovet

För att hantera Danderyds sjukhus behov av moderna slutenvårdsplatser, mottagningsverksamhet, dagvårdsverksamhet och administration tillhörande vårdverksamhet och flera andra funktioner behövs ytor centralt på sjukhuset.

Förstudien behöver se över möjliga lösningar för Danderyds sjukhus kommande behov. – bland annat till exempel utifrån rivning av by 42.

Danderyds sjukhus ser ett stort behov av en flexibel lösning (hybridlösning) med blandade funktioner som slutenvård, dagvård och mottagning på plan tre till fem. Dagens Akutmottagning ska vara kvar på plan två och plan sex kan med fördel vara administration samt jourrum (ca 14)

Danderyds sjukhus ser ett stort behov av att effektivisera och samla verksamheterna centralt.

Det finns även ett stort behov av teknisk upprustning, se Locums rapport (bilaga 1).

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

Verksamhetsutveckling – framtidsbild

Danderyds sjukhus har idag enligt dagens myndighetskrav 315 godkända vårdplatser av sjukhusets totalt budgeterade 465 vårdplatser. Det finns ett starkt önskemål att öka upp dessa och i en förstudie genomlysa möjligheter till slutenvårdsplatser i by 22.

By 22 var alltså tidigare tänkt att rivas och ersättas med en ny byggnad, men rekommenderas nu att genomgå en hyresgästanpassning och teknisk upprustning.

Målet är att skapa effektiva och ändamålsenliga lokaler som möjliggör en välfungerande vårdverksamhet. Lokalerna ska stödja dagvårdsverksamhet, mottagningsverksamhet samt slutenvårdsplatser, med fokus på flexibilitet och ett resurseffektivt nyttjande över tid. Danderyds sjukhus har en förhoppning om att byggnaden ska vara driftsatt ca.2031.

Styrande förutsättningar, krav och avgränsningar

Krav

Fortsatt arbete tillsammans med verksamhetsområdena (VO) krävs för att säkerställa krav kopplade till mottagningsverksamhet, dagvårdsverksamhet, slutenvårdsverksamhet, administrativa arbetsplatser samt övriga verksamhetsbehov.

Arbetet omfattar även fördjupade utredningar av arbetsmiljörelaterade aspekter, däribland dagsljusförhållanden som hittills endast delvis har analyserats, samt säkerställande att gällande myndighetskrav uppfylls.

Viktning av styrande kriterier

Det är långt ifrån säkert att by 22 kommer att beviljas finansiering inom Regionens 10-åriga investeringsplan 2026. Ekonomin inom regionen är alltmer ansträngd och därför är detta kriterium högst prioriterat.

För att hinna med fönstret för evakuering av by 22 innan nästa möjlighet (sannolikt tidigast 2034 då by 40 eventuellt tillgängliggörs) krävs en hantering av by 22 inom ett till två år. Om investeringen beviljas finansiering med start 2026 kan by 19/20 ha börjat nyttjas på ett sätt som inte är fördelaktigt vad gäller evakuering av by 22.

Kvalitet	Ekonomi	Tid
30%	40%	30%

Avgränsningar

Projektet omfattar by 22 som berörs i högsta grad av vad som planeras för by 19/20, 42 osv. Men förhållningssättet i behovsanalysen har varit att försöka beskriva behovet, så långt som möjligt.

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

Syfte och effektmål

Syfte

Upprustning och anpassning av byggnad 22 bör genomföras, då byggnaden är centralt belägen och det finns ett betydande behov av de ovan beskrivna verksamheterna i detta läge. Byggnaden bedöms vara väl lämpad för ändamålet.

Det kan även finnas möjlighet till evakuering i samband med genomförandet.

Genom att anpassa byggnad 22 kan Danderyds sjukhus på ett yt- och kostnadseffektivt sätt nyttja en centralt placerad byggnad och därigenom stärka den samlade vårdstrukturen.

Effektmål

1. Förbättrade flöden och ökad patientsäkerhet

Genom samlokalisering av slutenvård, dagvårdsverksamhet och mottagningsverksamhet ska effektivare flöden och samband skapas, en god arbets- och vårdmiljö, med lokaler som uppfyller dagens myndighetskrav och att Danderyds sjukhus lever upp till sjukhusets kapacitetsbehov vilket bidrar till ökad patientsäkerhet.

2. Effektivare arbetssätt genom närhetsprincipen

Närhetsprincipen ska tillämpas för att skapa bättre arbetsförutsättningar för personalen och en mer sammanhållen upplevelse för patienterna.

3. Minskad tidsåtgång för förflyttningar

Tiden för förflyttning av både personal och patienter ska reduceras genom förbättrad planering av lokaler och funktioner.

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

Risker

Risk	Sannolikhet	Effekt/Konsekvens	Åtgärd
Ingen finansiering	Hög	Ineffektivt nyttjande av nedgångna lokaler, risk att inte behoven uppfylls och Danderyds sjukhus kan inte uppfylla vårduppdraget.	Fortsätta arbeta för finansiering över tid.
Byggnaden måste tömmas senast 2028 enligt Locums rekommendation.	Hög/medel	Kvarvarande verksamheter måste få en annan placering	Bibehålla ytor som inte hade behövt behållas, tex by 42.

Åtgärdsval: Bygg om

Förbättringsåtgärder vid behov, dessa kan vara om- eller tillbyggnader.

Hyresgästanpassning av by 22 kan innebära större eller mindre insatser, beroende på behovet. Vid närmare studier av hur behovet kan omsättas i byggnaden, och vilket behov som prioriteras, kan det finnas möjligheter att göra avvägningar kring anpassningarna. Dock kräver byggnaden omfattande teknisk upprustning.

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

Behovsanalysens deltagare

Namn	Roll	Organisation
Eva Boer	Enhetschef	Danderyds sjukhus
Maria Sundsjöö	Lokalstrateg	Danderyds sjukhus
Christina Lorenzen	Vårdlokalutvecklare	Locum

Nästa steg

När ovanstående är fullföljt genomför Locum en projektbedömning utifrån genomförd behovsanalys.

Rekommendation till beslut

By 22 är en central byggnad på sjukhusområdet, och att den kvarstår är avgörande för Danderyds sjukhus lokalbehov samt produktiva flöden och samband. Att rusta upp och anpassa byggnaden skapar ett effektivt och hållbart lokalnyttjande för Danderyds sjukhus. Rekommendationen är att gå vidare i investeringsprocessen.

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

Underskrift

Ovanstående Behovsanalys är framtagen i samarbete mellan företrädare för verksamhet och ansvarig hos Locum.

Verksamhetsföreträdare (namn och funktion)

Caroline Hällsjö Sander, Sjukhusdirektör

Verksamhet

Ort och datum: Danderyd 260319

Ansvarig

Namnförtydligande

Delges
Registratur/Akten

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

2026-05-05

Sara Hultberg
Fastighetsförvaltare
08-123 173 59
sara.hultberg@regionstockholm.se

LOC
Informationssäkerhetsklass: K

Bilaga 2 – Danderyds sjukhus Situationsplan



VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

2026-05-05

Sara Hultberg
Fastighetsförvaltare
08-123 173 59
sara.hultberg@regionstockholm.se

LOC
Informationssäkerhetsklass: K

Bilaga 3 – Danderyds sjukhus - Hållbarhetsbedömning

Område	Hållbarhetsaspekt
Klimatpåverkan	Klimatpåverkan i samband med byggnation och drift?
Energianvändning	Fastighets- och verksamhetsenergin? Andel förnybar/närproducerad energi? Görs val av tekniska system ur ett livscykelkostnadsperspektiv?
Biologisk mångfald	Exploatering av de gröna markytorna och hotet mot den biologiska mångfalden?
Klimatanpassning, robusthet	Att byggnaden ska kunna klara framtida klimatförändringar (ökad nederbörd och temperatur mm)?
Resurseffektivitet och kemikalier	Resurseffektiv användning av material och avfall? Är återanvändning möjligt? Undviks miljö- och hälsoskadliga kemikalier? Finns föroreningar som hanteras?
Inomhusmiljö	Att säkerställa en god inomhusmiljö, såsom utsläpp av kvävedioxid (från trafik mm), tillgång till dagsljus, bullernivåer i samband med investeringen?
Kultur, hållbart arbetsliv	Investeringens bidrag till kulturövning/kulturutbud och/eller service i området? (ex restauranger, kiosk, apotek mm). Bevarande eller utveckling av kulturhistoriska aspekter på plats?
Arbetsrättsliga villkor och arbetsmiljö	Att säkerställa en god arbetsmiljö under byggtid och vid användning av lokalerna?
Tillgänglighet, jämställdhet och jämlikhet	Att säkerställa god fysisk och kommunikativ tillgänglighet?
Robusthet	Att säkerställa trygga, säkra och robusta lokaler?
Barnperspektivet, jämställdhet och jämlikhet	Att jämlikhet och barnperspektivet integreras i investeringen?
Hållbara vårdmiljöer	Framtida flexibilitet? Läkande och hälsofrämjande vårdmiljö?
Antikorruption och uppförandekoden	Att undvika korruption och mutor i samband med investeringen? Genomförs hållbar upphandling?

2026-04-08

Sara Hultberg
Fastighetsförvaltare
08-123 173 59
sara.hultberg@regionstockholm.se

Förstudieavtal | Projektnr: 94113241 | LOC 2026-3526
Informationssäkerhetsklass: K

Förstudieavtal avseende DS By 22 Renovering och anpassning till mottagning och administration

Hyresvärd:	Region Stockholm, genom Locum AB	232100-0016
	Box 17 201	
	104 62 Stockholm	
Hyresgäst:	Danderyds sjukhus	556575-6169
	Entrévägen 2	
	182 57 Danderyd	
Lokalen :	Danderyds kommun	Danderyds sjukhus
	Entrévägen 2	Fastighet: Sjukhuset 5

Avdelning/Institution: Sjukhusgemensam verksamhet
Verksamhet:
Projektbenämning: DS By 22 Renovering och anpassning till mottagning och administration
Projektnummer: 94113241
LOC nr: 2026-3526

Hyresgästen uppdrar åt Hyresvärden att utföra uppdrag på i detta avtal angivna villkor, i det följande kallat uppdraget.

Parterna är överens om att avsikten med uppdraget är att fastställa hur lokalen ska anpassas för den verksamheten som hyresgästen avser bedriva i lokalen och att ett hyresavtal ska tecknas för lokalen.

1 Uppdragets omfattning

Hyresvärden åtar sig att genomföra en förstudie för 5 000 000 kr.

För uppdraget gäller följande handlingar och specifikationer:

1. Förstudieavtal

2026-04-08

Sara Hultberg
Fastighetsförvaltare
08-123 173 59
sara.hultberg@regionstockholm.se

Förstudieavtal | Projektnr: 94113241 | LOC 2026-3526
Informationssäkerhetsklass: K

2. Timprislista för projektledare/konsulter bilaga 1

Handlingarna kompletterar varandra. Om det i handlingarna förekommer motstridiga uppgifter gäller handlingarna i ovan angiven ordning.

Uppdraget ska redovisa:

Alternativa lösningar,

Lokalprogram med ytbehov (blocklayout), samband, byggnadsutformning och gestaltning

Utredning av åtgärder som erfordras gällande teknisk försörjning

Förslag på projektorganisation med namn

Störningsbedömning

Bedömd tidsåtgång

Kostnadsbedömning

Hyresbedömning

2 Handlingar mm som Hyresgästen ska tillhandahålla under uppdragets genomförande

Behovsanalys.

3 Underkonsulter

Arkitekt samt eventuella konsulter för specifika tekniska utredningar kopplade till hyresgästens anpassningar så som VVS, konstruktör mfl.

4 Kostnader

Hyresgästen ska som ersättning för uppdraget betala hyresvärden för upparbetat arvode samt omkostnader såsom konsultkostnad och kopiering etc. För omkostnader debiteras ett påslag om 10%.

Kostnaden för uppdragets genomförande är maximerad till 5 000 000 kr exkl. moms.

2026-04-08

Sara Hultberg
Fastighetsförvaltare
08-123 173 59
sara.hultberg@regionstockholm.se

Då byggnaden är i stort behov av teknisk upprustning krävs en förstudie av byggnadens tekniska system. Den ska genomföras parallellt med förstudien för Danderyds sjukhus hyresgästanpassning. Då det i tidigt skede är svårt att bedöma kostnadsfördelningen mellan hyresgästanpassning och teknisk förstudie, påbörjas förstudien med en kostnadsfördelning där parterna svarar för hälften vardera av förstudiekostnaden.

Om beslut inte fattas om programskede efter avslutad förstudie kommer hyresvärden fakturera ut samtliga kostnader för utfört arbete med förstudien. Kostnaderna fördelas med 50 procent på hyresvärden och 50 procent på hyresgästen.

Hyresvärden ska snarast meddela hyresgästen om omständigheter inträffar som påverkar uppdragets kostnader.

5 Tider

Uppdraget ska utföras enligt senare upprättad tidplan. Bedömd tidsåtgång är 6 månader.

Tidplanen förutsätter att besked lämnas av hyresgästen inom angiven tid. Hyresvärden ska snarast meddela hyresgästen om omständigheter inträffar som påverkar tidplanen.

6 Betalning

Om programavtal ej, inom tre månader efter avslutat uppdrag, sluts mellan parterna ska hyresvärden fakturera hyresgästen för arbetet i sin helhet enligt 4.

Om det enligt förstudieavtalet utförda arbetet följs av att programavtal sluts mellan hyresvärd och hyresgäst, i enlighet med det i förstudieavtalet framtagna förstudien, ska samtliga i punkt 4 angivna kostnader, överföras till programskedet.

7 Avbeställning, förgävesprojektering

Hyresgästen har rätt att avbryta uppdraget. Detta sker genom att hyresgästen till hyresvärden skriftligen meddelar att uppdraget ska avbrytas. Hyresgästen ska, mot faktura, ersätta hyresvärden för allt dittills nedlagt arbete enligt 4 samt för skälig kostnad för avveckling av uppdraget.

8 Handlingar m m

Hyresvärden har äganderätt till upprättade handlingar liksom datafiler och elektroniska konfigurationer som handlingarna framställts ur.

Nyttjanderätt upplåts till hyresgästen efter behov.

2026-04-08

Sara Hultberg
Fastighetsförvaltare
08-123 173 59
sara.hultberg@regionstockholm.se

Förstudieavtal | Projektnr: 94113241 | LOC 2026-3526
Informationssäkerhetsklass: K

9 Särskilda bestämmelser

Avtalet är villkorat av att beslut om förstudie fattas i Regionens arbetsutskott.

10 Ombud och organisation

Ombud för hyresvärden under den tid som projektet pågår är Christer Wickberg. Ombudet är behörig att företräda hyresvärden i alla frågor som gäller uppdraget.

Ombud för hyresgästen under den tid som projektet pågår är Caroline Hällsjö Sander. Ombudet är behörigt att företräda hyresgästen i alla frågor som gäller uppdraget.

Projektorganisation med definierade befogenheter och arbetsuppgifter ska upprättas och hållas uppdaterad.

11 Tvist

Uppstår tvist avseende villkoren i detta avtal, med därtill knutna bilagor, ska parterna begära medling i landstingets hyresråd. Parterna förbinder sig att följa det utlåtande som lämnas av hyresrådet. Förändras huvudmannaskapet för någon av parterna ska uppkomna tvister avgöras enligt punkten ovan.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna erhållit var sitt.

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd	Hyresgäst
För Region Stockholm genom Locum AB	Danderyds sjukhus
Mats Abrahamsson Mats Abrahamsson (25 maj 2026 12:44:23 GMT+2)	Caroline Hällsjö Sander Caroline Hällsjö Sander (22 maj 2026 17:14:27 GMT+2)
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Mats Abrahamsson	Caroline Hällsjö Sander
Befattning	Befattning
Fastighetsdirektör	Sjukhusdirektör
Namnförtydligande	

Mall reviderad: 2022-12-14
Hantering av personuppgifter, se Locum.se

2026-04-08

Sara Hultberg
Fastighetsförvaltare
08-123 173 59
sara.hultberg@regionstockholm.se

Förstudieavtal | Projektnr: 94113241 | LOC 2026-3526
Informationssäkerhetsklass: K

Christer Wickberg (25 maj 2026 11:35:03 GMT+2)

Christer Wickberg

Befattning

Förvaltningsområdeschef