2026-04-08

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

Projektbedömning | 94113241 | LOC 2026-3526
Informationssäkerhetsklass: K

Projektbedömning för DS By 22 Renovering och anpassning till mottagning och administration

Locum genomför projektbedömningar för att i ett tidigt skede kunna göra en övergripande uppskattning – avseende funktion, tid, kostnad och risk – för ett önskemål om hyresgästanpassning eller investering.

Sammanfattning

Mot bakgrund av Danderyds sjukhus genomförda behovsanalys daterad 2026-03-19 är rekommendationen att gå vidare till förstudieskede för teknisk upprustning och hyresgästanpassning av byggnad 22.

Behovet grundar sig i sjukhusets långsiktiga lokalförsörjningsplan där byggnad 22 bedöms kunna möjliggöra en flexibel hybridlösning med slutenvård, dagvård, mottagningsverksamhet samt administrativa funktioner. Projektet är komplext med tanke på byggnadens centrala placering men bedöms strategiskt viktigt för att säkerställa framtida vårdkapacitet och effektiva flöden.

Underlag

Behovsanalysrapport Byggnad 22, daterad 2026-03-19, undertecknad av Caroline Hällsjö Sander

Bedömning av funktion

Byggnad 22 föreslås genomgå en teknisk upprustning samt anpassas för att inrymma flera vårdnära funktioner i en sammanhållen struktur.

På plan 3-5 ser verksamheten behov av en hybridlösning med slutenvård, dagvård och mottagning

Plan 6 kan nyttjas till administration och jourrum. Akutmottagning kvarstår på plan 2 med en hyresgästanpassning.

Begränsningar finns avseende takhöjder och dagsljus, vilket måste hanteras vidare inom förstudien.

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

2026-04-08

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

Projektbedömning 94113241 | LOC 2026-3526
Informationssäkerhetsklass: K

Bedömning av tid

Förstudien uppskattas till ca 6 månader från det att beslut fattas i arbetsutskottet och förstudieavtal signeras. Den totala tiden för projektet är uppskattad till ca 5 år från förstudie till färdig lokallösning.

En övergripande uppskattning av ekonomin och prioriteringar

Investeringen för byggnad 22 bedöms till totalt 700 mkr inklusive teknisk upprustning, Danderyds sjukhus hyresgästanpassning av lokalerna bedöms i dagsläget till 350 mkr.

Funktion	**Uppskattad ombyggnadsarea (m^2 BTA)**	Uppskattad ombyggnads-kostnad (tkr)	Uppskattad hyra vid ombyggnad (tkr) År 2031
Hyresgästanpassning	12 283	350 000	54 000-71 000

Bedömning av risker

- **Finansiering:** Projektet kan komma att bli nedprioriterat i Regionens investeringsplan, vilket medför fortsatt nyttjande av tekniskt uttjänta lokaler och risk för att sjukhuset inte kan möta sitt vårduppdrag.
- **Tid:** Byggnaden behöver hanteras då flertalet tekniska system bedöms ha nått sin tekniska ålder och nuvarande lokaler uppfyller inte dagens krav och är inte anpassade för den verksamhet som ska nyttja lokalerna.

  Fördröjda beslut riskerar också att försvåra evakuering.
- **Teknik:** Locum ser ett omfattande behov av teknisk upprustning av byggnad 22. Byggnaden har nått eller passerat sin tekniska livslängd vilket innebär att modernisering 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. Utan en teknisk upprustning finns det risk att det blir en negativ påverkan för verksamheten vid akuta händelser till följd av fel i de tekniska systemen.
- **Verksamhet:** Kvarvarande verksamheter i byggnaden måste hanteras genom tillfälliga eller permanenta omlokaliseringar.
- **Produktion:** Byggnaden är centralt placerad vilket ger stora utmaningar vid en större ombyggnad med hänsyn till omkringliggande verksamheter samt tredje man.

2026-04-08

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

Projektbedömning 94113241 | LOC 2026-3526
Informationssäkerhetsklass: K

Bedömning av kostnad för förstudieskede för projektet

Förstudiekostnad bedöms uppgå till 5 mkr, med hänsyn till byggnadens komplexitet, tekniska utredningsbehov och krav på fördjupad verksamhetssamverkan.

I förstudiekostnaden ingår även den tekniska förstudien som behöver löpa parallellt med förstudien för hyresgästanpassningen.

Underskrift

Ovanstående projektbedömning är framtagen av Sara Hultberg och Anders Lööv

Datum: Enligt digital signatur

Sara Hultberg
Namnförtydligande

Anders Lööv
Anders Lööv (13 maj 2026 09:42:29 GMT+2)
Namnförtydligande

Delges

Registratur/Akten

Mall reviderad: 2024-11-28