

## **Inriktningsbeslut avseende Dalens sjukhus – Teknisk upprustning av stammar**

---

### **Ärendet**

Investeringen avser stambyte på Dalens sjukhus, byggnad 06.

Beslutet avser inriktningsbeslut och den totala investeringen uppskattas till 100 000 000 kr och kostnaden för inriktningsskedet uppgår till 2 000 000 kr.

### **Beslutsunderlag**

1. Behovsanalys
2. Situationsplan
3. Hållbarhetsbedömning
4. Riskanalys och riskbedömning

### **Förslag till beslut**

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

att fatta inriktningsbeslut för investeringsobjektet teknisk upprustning av stammar på Dalens sjukhus till en investeringsutgift om högst 100 000 000 kronor, inom ram för specificerade fastighetsinvesteringar 2022-2031 för Landstingsfastigheter Stockholm.

Anette Henriksson  
Verkställande direktör

## Bakgrund

På Dalens sjukhus finns bland annat regionens största geriatriska- och palliativa vårdavdelningar. De drivs både av Region Stockholm och i privat regi. På sjukhuset finns också vårdcentral, BVC, rehab, hörselklinik, minnesmottagning och röntgen.

Av den totala ytan på drygt 39 487 m<sup>2</sup> BTA så är 6 000 m<sup>2</sup> outhyrt på grund av att stammarna inte klarar det ökade trycket ett fullt uthyrt hus medför.

I avvaktan på beslut om Dalens sjukhus framtida vårdinnehåll har samtliga stammarna såsom avloppsstammar, kallvattenstammar, varmvattenstammar, varmvatten-cirkulationsstammar, radiatorstammar, dagvattenstammar och gasstammar i fastigheten blivit allt sämre och de senaste 6-7 åren har många akuta läckage behövts åtgärdats. Åtgärderna har genomförts med stor påverkan på verksamheten.

Det har utförts flera besiktningar och inventeringar som styrker behovet av skyndsamma åtgärder.

## Överväganden

Dalens sjukhus är behov av stor upprustning för att motsvara ett modernt sjukhus med ändamålsenliga lokaler där verksamheten inte störs av läckage från stammarna. Som framgår av behovsanalysen har stammarna blivit sämre med åren och risken för allvarliga störningar för hyresgästerna och skador på fastigheten har ökat. Tre våningsplan i höghusdelen har behövts tomställas för att inte belasta ett redan ansträngt stamnät. Det har också medfört ett intäktsbortfall och kostnaderna för det akut felavhjälpande har ökat för varje år.

För att göra det möjligt att fortsätta bedriva vårdverksamhet i lokalerna behöver samtliga stammar bytas ut.

Konsekvensen om projektet inte genomförs är att antalet vårdplatser inte kan upprätthållas och att skador på fastigheten kan uppstå.

## Miljökonsekvenser

Miljökonsekvenserna kommer tas fram i senare skede.

## Ekonomi

Arbetet under inriktningsskedet med framtagande av underlag till kommande planeringsbeslut kommer att innebära att 2 000 000 kr kommer att upparbetas. Den totala investeringsutgiften är bedömd till 100 000 000 kr och finns med i investeringsplan 2022-2031 för Landstingsfastigheter Stockholm.

Om förstudien resulterar i att beslut fattas om att inte genomföra projektet kommer investeringsutgiften att kostnadsföras inom Landstingsfastigheter Stockholm.

## Behovsanalys Dalens sjukhus – Teknisk upprustning av stammar

Beställarens referenser
Ansvarig beställare. Namn, e-post, telefon: Magnus Klemets, <a href="mailto:magnus.klemets@regionstockholm.se">magnus.klemets@regionstockholm.se</a> , 08-123 174 67
Kostn.Ställen: Division/Klinik/Sektion/Kostnadsställe/Namn/mm: 7740
Förvaltningsobjekt: Dalens sjukhus

### Sammanfattning av behovsanalysen

Dalens sjukhus ligger strax söder om Stockholm, nära Globen. Sjukhuset byggdes i slutet av 1970-talet och var helt färdigt i början av 80-talet. Sjukhuset är en huskropp med en lägre del och en högdal med totalt 10 våningsplan byggnaden är totalt 39 487 m<sup>2</sup> BTA. Det är hus 06 (högdal) som är i akut behov av teknisk upprustning. Dalens sjukhus är en vårdgalleria med flertalet hyresgäster men har mest geriatrisk och palliativ vård.

I en rapport framtagen redan 2009 bedömdes avloppsstammarna vara i dåligt skick. Det har de senaste åren även visat sig att värmestammarna är i dåligt skick. De har nått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut för att säkerställa god vård i byggnaden.

Under senare år har ett antal avlopps och värmestamsläckage uppstått och detta har orsakat störningar i vårdverksamheten.

I samband med ett stambyte finns det även en möjlighet att ytskiktsrenovera. Syftet med stambytet är att skapa förutsättningar för att bedriva säker vård och undvika stora skador på fastigheten över tid.

## Innehåll

Behovsanalys Dalens sjukhus – Teknisk upprustning av stammar.....	1
Sammanfattning av behovsanalysen.....	1
Beskrivning av verksamheten, nuläge.....	3
Beskrivning av verksamheten .....	3
Verksamhetens lokalutnyttjande.....	3
Behovet, bakgrund till behovet.....	3
Verksamhetsutveckling – framtidsbild.....	3
Styrande förutsättningar, krav och avgränsningar.....	3
Krav .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Viktning av styrande kriterier.....	3
Avgränsningar .....	4
Syfte och effektmål .....	4
Syfte .....	4
Effektmål .....	4
Risker .....	4
Åtgärdsval: Tänk om, Optimera och effektivisera.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Åtgärdsval steg 1: Tänk om .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Åtgärdsval steg 2: Optimera och effektivisera.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Behovsanalysens deltagare .....	4
Nästa steg.....	5
Rekommendation till beslut .....	5
Underskrift .....	6
Bilagor	

Bilaga	Upprättad	Reviderad
1. Hållbarhetsbeskrivning	2022-11-15	
2. Riskanalys - byggprojekt	2022-11-11	
3. Situationsplan		

## Beskrivning av verksamheten, nuläge

### Beskrivning av verksamheten

På Dalens sjukhus är merparten geriatrisk och palliativ vård, som bedrivs både av Region Stockholm och i privat regi. I byggnaden finns också primärvård såsom vårdcentral och BVC. Det finns dessutom rehab, hörselklinik, minnesmottagning och röntgen. Av den totala ytan på drygt 39 487 m<sup>2</sup> BTA så är 6 000 m<sup>2</sup> outhyrt, pga att stammarna inte klarar det ökade trycket detta skulle innebära. Sjukhuset och dess verksamheter är öppna dagtid medan Geriatrik och Palliativ avdelning arbetar dygnet runt samtliga dagar.

## Behovet, bakgrund till behovet

### Bakgrund

Avloppsstammarna på Dalens sjukhus, har sedan många år tillbaka nått sin tekniska livslängd. Första större utredning gjordes 2015-06-25 det har dock varit känt sedan 2009 att åtgärder på stammarna måste utföras. Redan då uppskattades det att den tekniska livslängden uppnåtts och utbytet är akut.

Då utvecklingen av sjukhuset tidigare har varit något osäker så har inget byte genomförts med mängder av akuta reparationer som resultat, vilka har genomförts med stor påverkan på verksamheten. På ett flertal platser har det varit läckor under längre tid och som inte upptäckt förrän svartmögel har trängt genom väggar. Senaste större läcka skedde i slutet av 2021 och påverkade vårdcentralens verksamhet.

### Omfattning och behov

Behovet av teknisk upprustning i hus 06 berör i princip samtliga stammar förutom sprinkler som är i gott skick. Delar av avloppssystemet (takavvattning) kommer att åtgärdas av takprojektet som pågår just nu.

### Verksamhetsutveckling – framtidsbild

Projektet syftar till att kunna erbjuda vårdverksamheterna samt locka nya intressenter till fungerande lokaler under de kommande 20åren.

## Styrande förutsättningar, krav och avgränsningar

### Viktning av styrande kriterier

Kvalitet	Ekonomi	Tid
----------	---------	-----

40%	20%	40%
-----	-----	-----

## Avgränsningar

Sprinkler stammar.

## Syfte och effektmål

### Syfte

Syftet är att säkerställa att vården fortsatt kan bedrivas på Dalens sjukhus utan stora störningar på grund av rörläckage av olika slag.

Målet är att sjukhuset ska få en livstidsförlängning av stammarna och att det finns möjlighet att utveckla verksamheten i lokalerna om behovet skulle finnas.

### Effektmål

- Efter genomfört projekt så kan hela hus 06 kunna användas.
- Nya värmestammar.
- Nya VVC ledningar.
- Nya varm/kallvatten stammar.
- Nya gasstammar.
- Nya dagvattenstammar.
- Nya spillvattenstammar.
- Utredda möjligheten att byta elförsörjningen i schakt i samband med projektet.
- Utredda möjligheten att minska energiförbrukningen i ventilationsanläggningen.

## Risker

Risk	Sannolikhet	Effekt/Konsekvens	Åtgärd
Störning/säkerhet	Hög	Hög	Medel
Farligt avfall	Hög	Medel	Låg

## Behovsanalysens deltagare

Namn	Roll	Organisation
Magnus Klemets	Teknikförvaltare	Locum

Mall reviderad: 2021-12-15

Andreas Sandin	Projektledare	Locum

## Nästa steg

---

Nästa steg är att Locum genomför en projektbedömning utifrån genomförd behovsanalys.

## Rekommendation till beslut

Förvaltningen förordar att inriktningsbeslut tas för att kunna påbörja genomförande av förstudie.

2022-04-28

Behovsanalysrapport | Projektnr: 93110501 | LOC 2022-0247  
Informationssäkerhetsklass: K1

## Underskrift

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

Ort och datum: Stockholm 2022-04-28

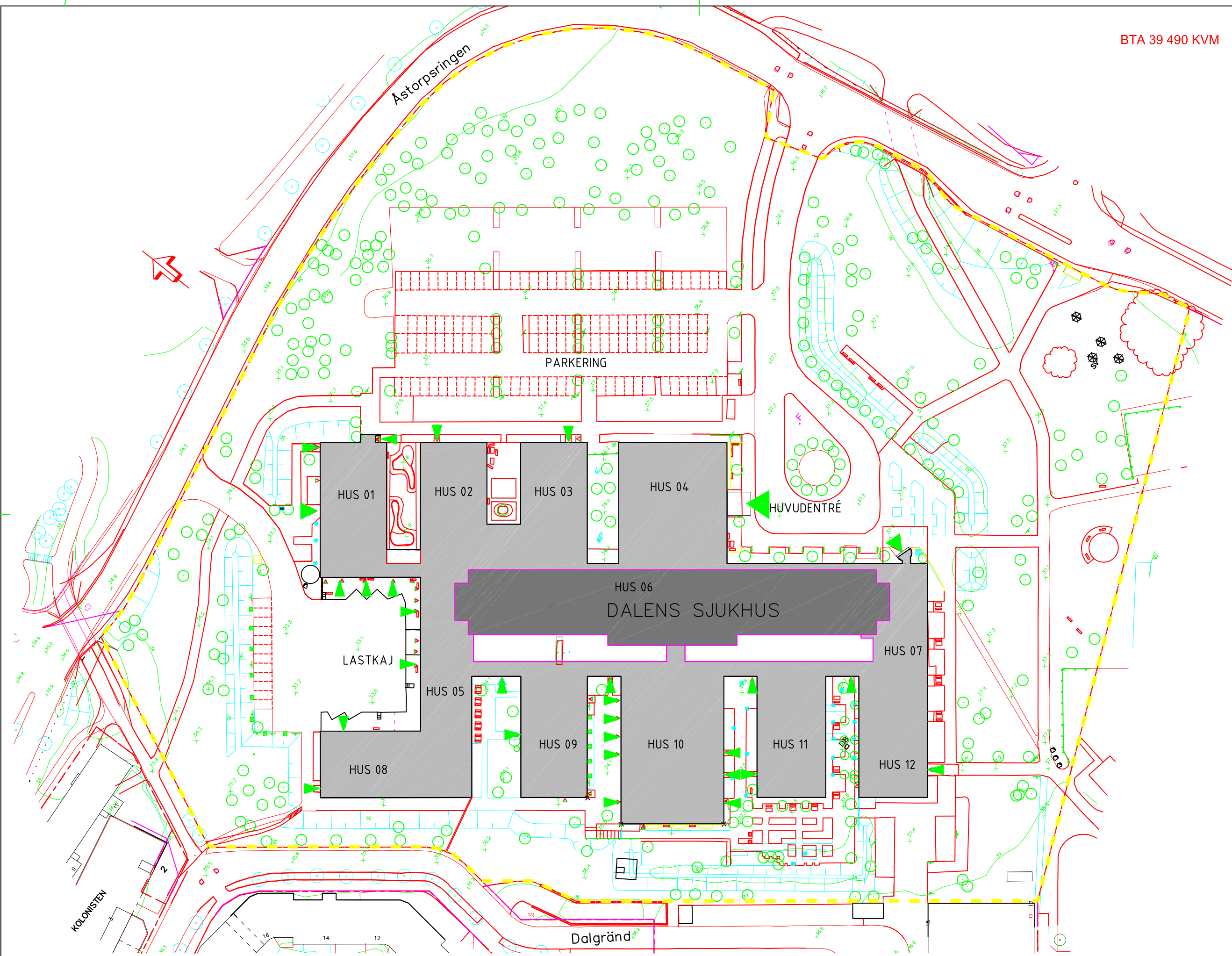
-----  
Magnus Klemets

Namnförtydligande

**Delges**

Registratur/Akten





BTA 39 490 KVM

- FÖRKLARINGAR**
- FASTIGHETSGRÄNS
- PARKERINGSPLATSER
- HUS 01  
BYGGNADS-ID:689970 BTA 1 630 KVM  
BEHANDLING OCH VÅRD
  - HUS 02  
BYGGNADS-ID:689970 BTA 1 480 KVM  
BEHANDLING OCH VÅRD
  - HUS 03  
BYGGNADS-ID:68997 BTA 1740 KVM  
BEHANDLING OCH VÅRD
  - HUS 04  
BYGGNADS-ID:68997 BTA 2 000 KVM  
BEHANDLING OCH VÅRD
  - HUS 05  
BYGGNADS-ID:68997 BTA 1 070 KVM  
BEHANDLING OCH VÅRD
  - HUS 06  
BYGGNADS-ID:68997 BTA 22 790 KVM  
BEHANDLING OCH VÅRD
  - HUS 07  
BYGGNADS-ID:68997 BTA 340 KVM  
BEHANDLING OCH VÅRD
  - HUS 08  
BYGGNADS-ID:68997 BTA 2 060 KVM  
BEHANDLING OCH VÅRD
  - HUS 09  
BYGGNADS-ID:68997 BTA 1 730 KVM  
BEHANDLING OCH VÅRD
  - HUS 10  
BYGGNADS-ID:68997 BTA 3 040 KVM  
BEHANDLING OCH VÅRD
  - HUS 11  
BYGGNADS-ID:68997 BTA 820 KVM  
BEHANDLING OCH VÅRD
  - HUS 012  
BYGGNADS-ID:68997 BTA 790 KVM  
BEHANDLING OCH VÅRD
- MARKAREA 50519 KVM.  
SERVITUT MARKSERVITUT FINNS (SV)
- GRUNDKARTA FRÅN STOCKHOLM  
STADSBYGGNADSKONTOR 2013-06-27
- KOORDINATSYSTEM SWEREF 99 18 00  
HÖJDSYSTEM RH2000

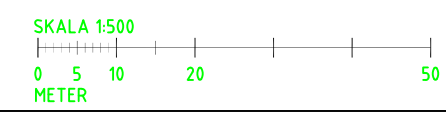
BET	ANT	THORNGEN AVSER	SON	DATUM

**SITUATIONSPLAN**



BYGGNAD		LOCUM AB		Tel. 08-690 70 00
BYGGNAD		A SWECO ARCHITECTS		Fax 08-690 70 30
K				Tel. 087522 952 00
V				Fax -
E				Tel. -
				Fax -
UPPDRAG NR	RTAD AV	HANDLIGGARE		
-	NPER	HEFC		
DATUM	ANSVARIG			
2013-08-30				
DALENS SJUKHUS				
KV, DALEN 2				
SITUATIONSPLAN				
SKALA	RITNINGSNUMMER	BET		
A1-1500/A3	1:100	01.0-002		-

SITUATIONSPLAN DALENS SJUKHUS  
1:500



REF.

## Hållbarhetsbeskrivning (behovsanalys)

### Instruktion

- Fasta hållbarhetsaspekter som ingår i hållbarhetsunderlagen, eventuellt tillkommande aspekter utreds i nästa skede.
- Ingen bedömning av hållbarhetspåverkan förväntas göras i detta skede. Endast information om att dessa aspekter kommer utredas framöver bör

Område	Hållbarhetsaspekt
Klimatpåverkan	Klimatpåverkan i samband med byggnation och drift? <b>Ny kyla installeras i de lokaler som hyresgsten flyttar till, samtidigt som den demonteras i de lokaler de lämnar. Kylbehovet kommer vara oförändrat.</b>
Energianvändning	Fastighets- och verksamhetsenergin? Andel förnybar/närproducerad energi? Görs val av tekniska system ur ett livscykelkostnadsperspektiv? <b>Ja, i projektet.</b>
Biologisk mångfald	Exploatering av de gröna markytorna och hotet mot den biologiska mångfalden? <b>Ej aktuell.</b>
Klimatanpassning, robusthet	Att byggnaden ska kunna klara framtida klimatförändringar (ökad nederbörd och temperatur mm)? <b>Ej aktuell, vad vi kan se i nuläget.</b>
Resurseffektivitet och kemikalier	Resurseffektiv användning av material och avfall? Är återanvändning möjligt? Undviks miljö- och hälsoskadliga kemikalier? Finns föroreningar som hanteras? <b>Ja, skadliga kemikalier undviks. Återanvändning bedöms ej möjligt men frågan kommer studeras under förstudien</b>
Inomhusmiljö	Att säkerställa en god inomhusmiljö, såsom utsläpp av kvävedioxid (från trafik mm), tillgång till dagsljus, bullernivåer i samband med investeringen? <b>Ej aktuellt i projektet</b>
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? <b>Ej aktuell.</b>
Arbetsrättsliga villkor och arbetsmiljö	Att säkerställa en god arbetsmiljö under byggtid och vid användning av lokalerna? <b>Ja.</b>
Tillgänglighet, jämställdhet och jämlikhet	Att säkerställa god fysisk och kommunikativ tillgänglighet? <b>Ja.</b>
Robusthet	Att säkerställa trygga, säkra och robusta lokaler? <b>Ja, i den mån det är aktuellt</b>
Barnperspektivet, jämställdhet och jämlikhet	Att jämlikhet och barnperspektivet integreras i investeringen? <b>Ej aktuell</b>
Hållbara vårdmiljöer	Framtida flexibilitet? Läkande och hälsofrämjande vårdmiljö? <b>Inte aktuellt i detta projektet</b>
Antikorruption och uppförandekoden	Att undvika korruption och mutor i samband med investeringen? Genomförs hållbar upphandling? <b>Ja.</b>

<b>Sjukhus</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Projektnr</b>	<b>Datum</b>	<b>Informationssäkerhetsklass</b>
Dalens Sjukhus	06	93110501	2022-11-11	K1
<b>Projektledare</b>	<b>Projektskede</b>	<b>Loc-nr</b>	<b>Projekttnamn</b>	
Andreas Sandin	Behovsanalys	LOC 2022-0247	Teknisk upprustning av stammar	

ID	Risk Beskriv identifierad risk	Orsak	Konsekvens	Konsekvensområde	Samolikhet (S)	Konsekvens (K)	Risk- produkt S x K	Riskbehandling Hur ska risken hanteras?	Anledning till att risk ej åtgärdas	Riskägare/ Ansvarig	Åtgärder Vad ska genomföras för att eliminera/minska effekterna av risken?	Status hantering av åtgärd	Kostnad inlagd i budgetreserv i projektkalkyl (tkr)	Senaste uppdateringe n av risken åååå-mm-dd	Komment ar
1	Leveranser till och från området	Ingen bygghiss	Försenade byggtider	tid	5	3	15	Åtgärdas		Andreas Sandin	En befintlig transport hiss dedikeras till kommande produktion	Ej påbörjad		2022-11-11	
2	Störningar och buller	Ombyggnation	Störning för hyresgäster	tid och kostnad	4	3	12	Bevakas		Andreas Sandin	Se över möjlighet till omlokalisering/evakuering	Ej påbörjad		2022-11-11	
3	Brand	Brandfarliga heta arbeten utförs i fastigheten	Sak och personsador	Funktion och kontroll under produktion	2	5	10	Åtgärdas		Andreas Sandin	SBA arbete och dagliga kontroller	Ej påbörjad		2022-11-11	
4	Vattenskador	Olycka	Skador och förseningar	Tid och kostnad	2	3	6	Bevakas		Andreas Sandin	Säkerställ korrekta avstängningar innan rivning	Ej påbörjad		2022-11-11	
5	Sophantering	Utrymme container	Kostnader	Tid och kostnad	5	3	15	Åtgärdas		Andreas Sandin	Dela yta med verksamheten	Ej påbörjad		2022-11-15	
6	Evakuering av verksamheter	Störningar	Kostnader	Tid och kostnad	4	2	8	Åtgärdas		Andreas Sandin	Ordningställa tomma lokalytor för evakuerade verksamheter	Ej påbörjad		2022-11-15	