

BESLUT

Diariennr
2024-0544
Informationssäkerhetsklass: K1
Projektnr. 93113777

Planeringsbeslut avseende teknisk upprustning i byggnad 88 på S:t Görans sjukhus

Ärendet

Ärendet avser planeringsbeslut avseende teknisk upprustning och tillbyggnad av hissar i byggnad 88 på S:t Görans sjukhus. Investeringsutgiften för planeringsfasen uppgår till 4 010 000 kronor. Den totala indikativa investeringsutgiften bedöms till 92 000 000 kronor.

Beslutsunderlag

1. Förstudierapport
2. Investeringskalkyl inklusive resultatanalys
3. Situationsplan
4. Hållbarhetsanalys
5. Riskanalys och riskbedömning

Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

att inleda planeringsfasen för investeringsobjektet teknisk upprustning i byggnad 88 på S:t Görans sjukhus till en investeringsutgift om högst 4 010 000 kronor, inom ramen för ospecificerade fastighetsinvesteringar 2026-2035 för Landstingsfastigheter Stockholm, utifrån en total indikativ investeringsutgift på 92 000 000 kronor.

Victoria Hörnedal
Verkställande direktör

Lars Fornander
Teknikförvaltare

BESLUT

Diariennr
2024-0544
Informationssäkerhetsklass: K1
Projektnr. 93113777

Sammanfattning

Ärendet avser ett planeringsbeslut för att inleda planeringsfasen för investeringsobjektet teknisk upprustning i byggnad 88 på S:t Görans sjukhus. Syftet med upprustningen är att genomföra en varsam renovering med bibehållande av tidstypiska och kulturhistoriskt värdefulla detaljer, förbättra tillgängligheten samt uppgradera byggnadens tekniska system.

Bakgrund

Byggnad 88 är en av de äldsta byggnaderna inom S:t Görans sjukhusområde och uppfördes i två etapper omkring år 1880 respektive 1920. Under de senaste åren har inga omfattande renoveringsåtgärder genomförts. Ytskikt såsom golv och undertak samt installationer för el, belysning, avlopp och tappvatten har passerat sin tekniska livslängd.

Byggnaden saknar hiss, vilket innebär att endast delar av bottenplanet är tillgängliga. Tillgängliga hygienutrymmen för personal och besökare saknas. Även ljudisolerade dörrar till mötes- och samtalsrum har efterfrågats, då befintliga innerdörrar är av äldre modell och inte uppfyller gällande ljudkrav för samtals- och mottagningsrum.

Med hänsyn till att byggnadens uthyrningsgrad är låg och att evakuering av nuvarande hyresgäster är möjlig bedöms en kostnadseffektiv teknisk upprustning, inklusive installation av hiss, kunna genomföras för att tillskapa ändamålsenliga lokaler för administrativa funktioner och enklare mottagningsverksamhet. Fasader och fönster är i gott skick och kräver inga åtgärder.

Syftet med upprustningen är att genomföra en varsam renovering med bibehållande av tidstypiska och kulturhistoriskt värdefulla detaljer, förbättra tillgängligheten samt uppgadera byggnadens tekniska system.

Överväganden

Det bedöms finnas goda förutsättningar att rusta upp byggnaden till gällande standard samtidigt som tidstypiska och kulturhistoriskt värdefulla element bevaras. Målsättningen är att tillskapa ändamålsenliga och tillgängliga lokaler på samtliga våningsplan, avsedda för administrativa funktioner och mottagningsverksamhet. Investeringen ska även möjliggöra uthyrning av utrymmen i källarplanet.

Upprustningen omfattar underhåll och uppgradering av tekniska system för att säkerställa byggnadens långsiktiga värde. I anslutning till entréerna kan en mindre parkyta anordnas för att skapa en läkande utemiljö.

Det finns goda förutsättningar för att kunna evakuera nuvarande hyresgäster till andra lokaler på området. Om byggnaden är helt tom kan en rationell och kostnadseffektiv upprustning genomföras.

Om ingen upprustning utförs bedöms det som fortsatt svårt att hyra ut lokaler i byggnaden, RWC uppfyller inte riktlinjer avseende tillgänglighet och användbarhet. Utan hissar är endast del av plan 0 tillgänglighetsanpassat.

Effektmål

- Möta krav på fysisk tillgänglighet
- Tillgängliggöra flera våningsplan i byggnaden
- Minskad vakansgrad och ökade hyresintäkter
- Tillskapa ett fungerande miljörum i källarplanet med förbättrad källsortering

- Energieffektivisering genom renovering av elanläggning och ventilationssystem
- Förbättrad Nöjd kundupplevelse genom uppgradering av utemiljön för personal och besökare

Miljökonsekvenser

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

Projektet kommer i samband med ett genomförande arbeta med att försöka minska klimatpåverkan i den mån det är möjligt, främst genom optimering och materialval. Vid materialval följs Byggvarubedömningen för att säkerställa att inbyggt material följer miljölagstiftningen. Kontinuerlig uppföljning av avfallshanteringen kommer genomföras enligt gällande riktlinjer.

Ekonomi

Arbetet med investeringen har beretts i enlighet med regionens krav, anvisningar och riktlinjer. Investeringskalkyl och resultatanalys har upprättats.

Arbetet under planeringsskedet med framtagande av underlag till kommande genomförandebeslut kommer att innebära att 4 010 000 kronor kommer att upparbetas. Den totala investeringsutgiften är bedömd till 92 000 000 kronor och finns med i investeringsplan 2026-2035 för Landstingsfastigheter Stockholm inom ramen för ospecificerade investeringar.

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

Ulrica Ericson
Projektledare (Konsult)
070-7285052
ulrica.ericson@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93113777 | LOC
Informationssäkerhetsklass: K1
Förvaltningsobjekt: St Görans
STG Teknisk upprustning BY88

Förstudierapport

Sammanfattning av Förstudierapport

Förstudien har haft som uppdrag att utreda omfattning för teknisk upprustning av Byggnad 88, adress Bågljusvägen 28-30 på St Görans sjukhusområde. Förstudien utgår från den behovsanalys som upprättats av Locum dat 25-08-27.

Ulrica Ericson
Projektledare (Konsult)
070-7285052
ulrica.ericson@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93113777 | LOC
Informationssäkerhetsklass: K1
Förvaltningsobjekt: St Görans
STG Teknisk upprustning BY88

Innehåll

Förstudierapport	1
Sammanfattning av Förstudierapport	1
Syfte och effektmål	3
Syfte	
Effektmål	3
Behovet, bakgrund till behovet	4
Verksamhetsutveckling – framtidsbild	4
Beskrivning av verksamheten	4
Nuläge	4
Styrande förutsättningar och avgränsningar	4
Krav	
Viktning av styrande kriterier	4
Avgränsningar	5
Risker för projektet	5
Alternativa lösningar	5
Alternativ 0 – Inga åtgärder	5
Alternativ 1 – Teknisk upprustning, installation av hissar	5
Alternativ 2 – Endast teknisk upprustning	6
Analys och jämförelse mellan alternativ	6
Beskrivning av rekommenderat alternativ	7
Arbetsmiljörisker i rekommenderat alternativ	7
Genomförande av rekommenderat alternativ	8
Förstudiens projektorganisation	8
Styrgrupp	8
Projektgrupp	8
Underskrift	8
Nästa steg	10
Genomförande av rekommenderat alternativ	10
Projektets resursbehov för rekommenderat alternativ	10
Rekommendation till beslut	10

Beställarens referenser

Ansvarig beställare. Namn, e-post, telefon:

Locum AB

Beställarens kontaktperson. Namn, e-post, telefon:

Lasse Fornander, teknikförvaltare St Görans

Verksamhetens kontaktperson(-er). Namn, e-post, telefon:

Ulrica Ericson
Projektledare (Konsult)
070-7285052
ulrica.ericson@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93113777 | LOC
Informationssäkerhetsklass: K1
Förvaltningsobjekt: St Görans
STG Teknisk upprustning BY88

-
Kostn.Ställennr: Division/Klinik/Sektion/Kostnadsställe/Namn/mm:
Objekt (Fastighetsområde/Hus/Plan/Rum): Byggnad 88, Bågljussvägen 28-30, St Görans sjukhus.

Syfte och effektmål

Syfte

Byggnad 88 är en av de äldsta byggnaderna på St Görans sjukhusområde, uppfört i två etapper ca 1880 samt 1920. Syftet med upprustningen är en varsam modernisering och tillgängliggörande av byggnaden samt uppgradering av tekniska system.

Projektmål:

- Förbättra den fysiska tillgängligheten (hiss, tillgängliga toaletter)
- Möjliggöra uthyrning av ytor + miljörum i källarplanet
- Eliminera risk för stopp och ledningsbrott i avloppssystemet, för att slippa översvämningar och verksamhetsavbrott för hyresgästerna
- Uppgradering av ytskikt och belysning skapar attraktiva hyreslokaler
- Renovering av elanläggning och ventilationssystem => energieffektivisering
- Säkra byggnadens värde över tid
- Förbättra utemiljön
- Varsam upprustning

Effektmål

- Uppfylla Locums riktlinjer avseende tillgängliga toaletter
- Tillgängliggöra flera våningsplan i byggnaden
- Minskad vakansgrad och högre hyra
- Tillskapa ett fungerande miljörum i källarplanet => förbättrad källsortering
- Renovering av elanläggning och ventilationssystem => energieffektivisering
- Uppgradera utemiljön för personal och besökare => förbättrad NKI

Behovet, bakgrund till behovet

Inga större renoveringar har gjorts på ett antal år, ytskikt såsom golv och undertak samt elanläggning, avlopp och tappvatten har passerat sin tekniska livslängd. Byggnaden saknar hiss, tillgängliga WC för personal och besökare saknas. RWC för besökare har efterfrågats av nuvarande hyresgäster. Även ljudisolerade dörrar till mötes- och samtalsrum har efterfrågats, flertalet innerdörrar i fastigheten är av äldre modell.

Verksamhetsutveckling – framtidsbild

Vi ser en möjlighet att rusta upp byggnaden till modern standard samtidig som vi tar tillvara vissa element i byggnadens ursprungliga karaktär. Målet är att skapa attraktiva och tillgängliga lokaler på samtliga våningsplan. Byggnaden kan nyttjas för mottagning och kontor, ej klinisk verksamhet. Vi vill även möjliggöra uthyrning av utrymmen i källarplanet. Underhåll och uppgradering av tekniska system görs för att säkra byggnadens värde över tid. Läkande utemiljö i anslutning till byggnadens entréer.

Det finns goda förutsättningar för att kunna evakuera nuvarande hyresgäster till andra lokaler på området. Om byggnaden är helt tom kan en rationell och kostnadseffektiv upprustning genomföras.

Beskrivning av verksamheten

Lokalerna hyrs ut till kontor och enklare mottagning.

Nuläge

I dagsläget är ca 30 % av byggnaden uthyrd. Hyresgäster är Beroendecentrum KBT-teamet och Capio ASIH. Tidigare hyresgäst BUP har flyttat ut pga att de behövde mer lokalyta. Capio ASIH har meddelat att de är intresserade av att utöka sin mottagning.

Styrande förutsättningar och avgränsningar

Krav

De renoverade lokalerna ska uppfylla gällande myndighetskrav samt Locums krav och riktlinjer enligt PTS mm. Det kan bli aktuellt att utreda hyresgästanpassning i planeringsskedet.

Viktning av styrande kriterier

Om byggnaden evakueras i sin helhet bör tiden inte vara en styrande parameter. Pga byggnadens kulturhistoriska kvaliteter bör en högre nivå på materialval och detaljer eftersträvas. Hyressättning bör spegla både dessa kvaliteter samt den ökade standarden (nya hissar och WC).

Kvalitet/Omfattning	Ekonomi	Tid
---------------------	---------	-----

Ulrica Ericson
Projektledare (Konsult)
070-7285052
ulrica.ericson@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93113777 | LOC
Informationssäkerhetsklass: K1
Förvaltningsobjekt: St Görans
STG Teknisk upprustning BY88

50 %	30 %	20 %
------	------	------

Avgränsningar

Värmesystem, styrcentraler samt fasader omfattas ej av upprustningen då de är i gott skick. Samtliga fönster är renoverade 2022.

Risker för projektet

Risk	Sannolikhet	Effekt/ Konsekvens	Åtgärd
Brist på intressenter/ hyresgäster	Låg	Hög	För en proaktiv dialog med potentiella hyresgäster under programskedet om vad de behöver, planera för hyresgästpassningar, dialog om lokalutformning, kvalitetsnivå mm
Miljöfarliga ämnen (asbest,pcb mm)	Mellan	Låg	Utför miljöinventering, ta höjd för sanering i kalkyl och tidplan
Vi nekas bygglov för hissar pga invändningar från Stadsmuséet	Hög	Hög	Anlita KUL-sakkunnig, ta fram konsekvensanalys som tillstyrker det vi vill göra (redan klart).
Hyresnivån blir för hög så ingen vill hyra	Mellan	Hög	För dialog med hyresgäster om rimliga hyresnivåer, diskutera avkastningskrav, vad vill HG betala för resp inte, utred kostnadsbesparande åtgärder i programskedet

Alternativa lösningar

Alternativ 0 – Inga åtgärder

Detta är inte ett alternativ, byggnaden behöver rustas upp för att kunna hyras ut.

Alternativ 1 – Teknisk upprustning, installation av hissar

För att uppfylla projekt- och effektmål förordas detta alternativ.

Projektmål	Uppföljning genom
Förbättra den fysiska tillgängligheten	TIL-besiktning, kontroll mot riktlinjer
Möjliggöra uthyrning av ytor i källarplanet	Hyresavtal
Eliminera risk för stopp och ledningsbrott i avloppssystemet, för att slippa översvämningar och verksamhetsavbrott för hyresgästerna	Besiktning, uppföljning felanmälan

Ulrica Ericson
Projektledare (Konsult)
070-7285052
ulrica.ericson@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93113777 | LOC
Informationssäkerhetsklass: K1
Förvaltningsobjekt: St Görans
STG Teknisk upprustning BY88

Projektmål	Uppföljning genom
Uppgradering av ytskikt och belysning skapar attraktiva hyreslokaler	Projektmätning, NKI
Säkra byggnadens värde över tid	Underhållsplan
Förbättra utemiljön	Projektmätning, NKI

Alternativ 2 – Endast teknisk upprustning

Projekt- och effektmål uppnås ej i detta alternativ, hela byggnaden blir inte tillgänglig.

Projektmål	Uppföljning genom
Förbättra den fysiska tillgängligheten	TIL-besiktning, kontroll mot riktlinjer
Möjliggöra uthyrning av ytor i källarplanet	Möjliggörs ej
Eliminera risk för stopp och ledningsbrott i avloppssystemet, för att slippa översvämningar och verksamhetsavbrott för hyresgästerna	Besiktning, uppföljning felanmälan
Uppgradering av ytskikt och belysning skapar attraktiva hyreslokaler	Projektmätning, NKI
Säkra byggnadens värde över tid	Underhållsplan
Förbättra utemiljön	Projektmätning, NKI

Analys och jämförelse mellan alternativ

Skriv här

Urvalskriterier	Alternativ 0	Alternativ 1	Alternativ 2
Uppfylla Locums riktlinjer avseende tillgängliga toaletter	x	Uppfylls på alla våningsplan	Uppfylls på plan 0
Tillgängliggöra flera våningsplan i byggnaden	x	Uppfylls	Uppfylls ej
Minskad vakansgrad och högre hyra	x	Uppfylls	Uppfylls delvis
Tillskapa ett fungerande miljörum i källarplanet	x	Uppfylls	Uppfylls ej
Ekonomisk ram	x	N/A	N/A
Tidsram	x	N/A	N/A
Flexibilitet	x	Uppfylls på alla våningsplan	Uppfylls på plan 0
Lokalutnyttjande/ Lokaleffektivitet	x	Uppfylls	Uppfylls delvis
Ekologisk hållbarhet	Värdering: -1	Värdering: 3	Värdering: 4

Mall reviderad: 2025-06-16
[Hantering av personuppgifter, se Locum.se](#)

Ulrica Ericson
Projektledare (Konsult)
070-7285052
ulrica.ericson@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93113777 | LOC
Informationssäkerhetsklass: K1
Förvaltningsobjekt: St Görans
STG Teknisk upprustning BY88

Urvalskriterier	Alternativ 0	Alternativ 1	Alternativ 2
Social hållbarhet	Värdering: -2	Värdering: 11	Värdering: 9
Hållbar arbetsmiljö i bruksskedet	x	Uppfylls	Uppfylls
Patientsäkerhets-aspekter	x	N/A	N/A
Vårdhygieniska aspekter	x	N/A	N/A
Tillgänglighet i bruksskedet	x	Uppfylls på alla våningsplan	Uppfylls på plan 0

Notering avseende utvärdering av hållbarhet. I projektet har 5 aspekter för ekologisk hållbarhet samt 8 aspekter för social hållbarhet utvärderats. Varje aspekt utvärderas var för sig, alla alternativ tilldelats poäng baserat på den påverkan aktuellt alternativ har på aspekten.

Skalan -3 till +3 används, där 0 motsvarar ingen påverkan eller ej relevant. -3 anger stor negativ påverkan och +3 stor positiv påverkan. Poängen har summerats för respektive alternativ och redovisas i tabell ovan.

Sammanfattning hållbarhetsunderlag:

Alt 0: Att inte göra några åtgärder innebär negativ påverkan på energiförbrukning samt tillgänglighet och Locums möjligheter att hyra ut byggnaden.

Alt 1: Teknisk upprustning inkl installation av hissar har en initialt negativ påverkan på den ekologiska hållbarheten pga resursanvändning. På lång sikt har åtgärderna en positiv påverkan på både ekologisk och social hållbarhet pga minskad energiförbrukning vid drift samt en byggnad som är tillgänglig för alla.

Alt 2: Teknisk upprustning innebär på sikt att energiförbrukningen minskar i byggnaden samt ger bättre förutsättningar för uthyrning. Utan hissar blir dock endast del av bottenplanet tillgängligt.

Beskrivning av rekommenderat alternativ

Teknisk upprustning med installation av hissar skapar tillgängliga och attraktiva hyreslokaler, säkrar fastighetens värde över tid, minskar energianvändningen, bidrar till läkande utemiljöer, tillvaratar byggnadens kulturhistoriska värden.

Arbetsmiljörisker i rekommenderat alternativ

Fall/olycksrisker i samband med takarbeten samt hissarbetena (tunggrivning, tunga lyft, damm och buller).

Ulrica Ericson
Projektledare (Konsult)
070-7285052
ulrica.ericson@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93113777 | LOC
Informationssäkerhetsklass: K1
Förvaltningsobjekt: St Görans
STG Teknisk upprustning BY88

Risker i samband med eventuell asbestsanering.

Genomförande av rekommenderat alternativ

Se Nästa steg

Förstudiens projektorganisation

Styrgrupp

Styrgrupp initieras till nästa skede. Förslag på medverkande:

Namn	Roll	Organisation
Lasse Fornander	Teknikförvaltare	Locum
Adam Westerholm	Förvaltare	Locum
Caroline Kvillström-Brand	Projektområdeschef	Locum
Christer Wickberg	Förvaltningsområdeschef	Locum
William Billowes	Projektledare	Locum
Ulrica Ericson	Projektledare	Locum

Projektgrupp

Följande personer har deltagit i förstudiearbetet:

Namn	Roll	Organisation
Lasse Fornander	Teknikförvaltare, projektägare	Locum
Adam Westerholm	Förvaltare	Locum
William Billowes	Projektledare	Locum
Ulrica Ericson	Projektledare	Locum
Christina Andersson	Byggnadsantikvarie Sakkunnig KUL	Sweco

Underskrift

Ovanstående Förstudie är framtagen i samarbete mellan teknikförvaltare, förvaltare och projektledare hos Locum.

Ort och datum: Stockholm 2025-09-30

.....

Lasse Fornander, teknikförvaltare

Adam Westerholm, förvaltare

Ulrica Ericson
Projektledare (Konsult)
070-7285052
ulrica.ericson@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93113777 | LOC
Informationssäkerhetsklass: K1
Förvaltningsobjekt: St Görans
STG Teknisk upprustning BY88

Ulrica Ericson, projektledare

William Billowes, projektledare

Bilagor:

1. Behovsanalys dat 2025-08-27
2. K-PM hissar dat 2023-07-06, Sweco Sverige AB
3. BY88 Hissutredning dat 2023-09-06, Rulltekk
4. Förslag planlösning plan 0 och 2 inkl tillgängliga wc och hissar
5. Statusrapport tekniska system dat 2025-09-29
6. Statusrapport filmning avloppssystem dat 2022-10-23, Rugab
7. Statusrapport utemiljö och entréer dat 2025-09-29
8. Statusrapport ytskikt, inredning, trapphus och kpl dat 2025-09-30
9. Statuskontroll tak fönster fasader dat 2025-07-18, Ahlberg Plåt & Byggkonsult
10. Antikvarisk förstudie dat 2025-09-23, Sweco Sverige AB
11. Analytisk verifiering brandgasventilation hissar dat 2023-11-02, Säkerhetspartner
12. Utrymningsstrategi BY88, Säkerhetspartner
13. Arbetsmiljöplan och riskanalys för rekommenderat alternativ dat 2025-09-11
14. Projektrisker
15. Projektkalkyl dat 2025-09-25
16. Hållbarhetsunderlag dat 2025-09-24

Ulrica Ericson
Projektledare (Konsult)
070-7285052
ulrica.ericson@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93113777 | LOC
Informationssäkerhetsklass: K1
Förvaltningsobjekt: St Görans
STG Teknisk upprustning BY88

Nästa steg

Genomförande av rekommenderat alternativ

Översiktlig tidplan:

- Inriktningsbeslut Locums styrelse januari 2026
- Programarbete, RFP och programkalkyl mars- juni 2026
- Genomförandebeslut i Locums styrelse september 2026
- Projektering FU oktober 2026 – april 2027
- Upphandling byggtreprenad och TE hiss maj - aug 2027
- Iordningställande evakueringslokaler september – november 2027
- Byggstart december 2027
- Inflyttningsklart Q4 2028

Projektets resursbehov för rekommenderat alternativ

- Projektägare (teknisk förvaltare)
- Styrgrupp
- Förvaltare
- Projektledare
- Projekteringsgrupp (arkitekt, konstruktör, geo, landskap, elkonsult, V-konsult, hisskonsult)
- Vårdlokalutvecklare
- Ev hyresgästrepresentanter
- Upphandlare
- Kalkylator

Rekommendation till beslut

För att säkra byggnadens värde över tid, uppfylla lagkrav på varsamhet vid renovering samt möjliggöra uthyrning rekommenderas att teknisk upprustning enligt alternativ 1 genomförs.

2025-09-30

Ulrica Ericson
Projektledare (Konsult)
070-7285052
ulrica.ericson@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93113777 | LOC
Informationssäkerhetsklass: K1
Förvaltningsobjekt: St Görans
STG Teknisk upprustning BY88

Underskrift

Lasse Fornander

Delges
Registratur/Akten



Förvaltning/bolag:

LFS

Lokalisering:

St Görans sjukhus

Kontaktperson:

Christer Wickberg

Kalkyl upprättad datum:

2025-12-01

Byggnadsobjekt:

S:t Görans sjukhus

Motivering:
Kalkyl avser hela St Görans sjukhus. Grundscenario före investeringen inkluderar övriga pågående projekt. Skillnad nedan visar påverkan av resultatet för St Görans sjukhus till följd av denna investering.

Byggstart (månad, år):

December, 2027

Driftstart (månad, år):

Augusti, 2028

Klassificering:

Ersättningsinvestering

Initierat av:

Fastighetsägare

Hyresgäst:

Extern

Samråd med ägaren:

Nej

Samråd med beställaren:

Nej

Total investeringsutgift (tkr):

91 650

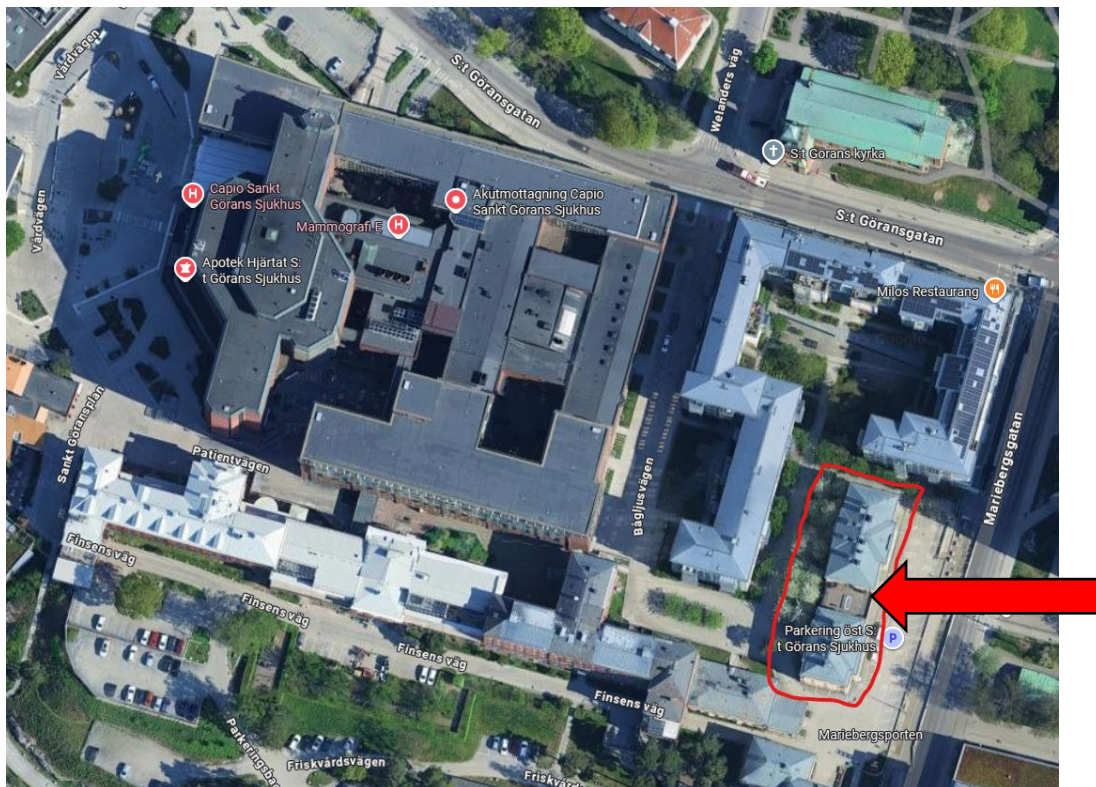
Genomsnittlig avskrivningstid (år):

31

Lokalens årliga intäkter och kostnader (tkr)	Före investering	Efter investering	Skillnad
Koncernexterna intäkter	485 384	485 384	0
Koncerninterna intäkter	0	0	0
Totala intäkter	485 384	485 384	0
Personalkostnader			0
Material och läkemedelskostnader			0
Hyreskostnader			0
Avskrivningskostnader	-163 630	-167 541	-3 910
Räntekostnader	-40 698	-42 478	-1 780
Övriga driftkostnader	-104 310	-104 310	0
Totala kostnader	-308 638	-314 329	-5 691
Totalt resultat	176 746	171 056	-5 691

Resultatanalys
Efter investering

Årliga intäkter och kostnader (tkr)	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	År 2034	År 2035	År 2036	År 2037
Koncernexterna intäkter	485 384	495 092	504 994	515 094	525 396	535 903	546 622	557 554	568 705	580 079
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totala intäkter	485 384	495 092	504 994	515 094	525 396	535 903	546 622	557 554	568 705	580 079
Personalkostnader										
Material och läkemedelskostnader										
Hyreskostnader										
Avskrivningskostnader	-167 541	-163 755	-161 584	-161 026	-160 998	-152 584	-152 542	-146 264	-142 936	-143 829
Räntekostnader	-42 478	-40 691	-38 317	-35 732	-33 147	-30 562	-27 978	-25 393	-22 808	-22 717
Övriga driftkostnader	-104 310	-106 396	-108 524	-110 695	-112 908	-115 167	-117 470	-119 819	-122 216	-124 660
Totala kostnader	-314 329	-310 843	-308 425	-307 453	-307 054	-298 313	-297 989	-291 476	-287 960	-291 207
Totalt resultat	171 056	184 249	196 569	207 641	218 342	237 591	248 632	266 078	280 745	288 873



Hållbarhetsanalys (förstudie)

Instruktion

- Ange hur förutsättningarna för respektive hållbarhetsaspekt ser ut för alternativen som utreds i samband med förstudien.

- Använd en skala mellan -3 - +3, där 0 motsvarar ingen påverkan eller ej relevant. -3 anger stor negativ påverkan och +3 stor positiv påverkan. **Observera att rätt prefix måste anges för att summeringen i excell ska bli rätt.**

- Bedömningen ska göras utifrån vilken hållbarhetspåverkan respektive alternativ har i förhållande till varandra. Skalan är en uppskattning över hur stor skillnaden är mellan de olika alternativen.

- Ange namn för respektive alternativ så att det är likvärdigt benämningen i förstudierapporten. Lägg även till fler alternativ om behov finns.

Namn och kort beskrivning av respektive alternativ

- Alt 0Inga åtgärder utförs (ej aktuellt)
- Alt 1Teknisk upprustning samt installation av 2 hissar
- Alt 2Endast teknisk upprustning, inga hissar

Bedömning av hållbarhetsaspekter - Hur ser förutsättningarna ut för:	Alt 0	Alt 1	Alt 2	Kommentar (beskriv vad det är som skiljer de olika alternativen mot varandra) Ange de åtgärder som görs specifikt för det här projektet.
Ekologisk hållbarhet				
Klimatpåverkan i samband med byggnation och drift?	0	-2	-1	2 hissar är tänkt att installeras, påverkar stomme mm, stål i schakt och schaktväggar. Nya ytskikt och installationer följer Locums riktlinjer avseende miljövänliga produkter.
Fastighets- och verksamhetsenergin? Andel förnybar/närproducerad energi? Görs val av tekniska system ur ett livscykelkostnadsperspektiv?	-1	2	2	Fönsterrenovering inkl innerbåge m energiglas är utfört 2022. Åtgärder görs i ventilationssystemet för att minska energianvändningen. All gammal belysning byts till ny energieffektiv LED inkl nya centraler. Byggnaden har fjärrvärme, central bytt 2022. Alt 0 innebär på sikt negativ påverkan
Exploatering av de gröna markytorna och hotet mot den biologiska mångfalden?	0	2	2	Befintlig grönyta vid byggnaden ska rustas upp med möbler och planteringar. Inga tillkommande asfaltytor.
Att byggnaden ska kunna klara framtida klimatförändringar (ökad nederbörd och temperatur mm)?	0	0	0	Gammal stenbyggnad med energifönster och solfilm påverkas inte i så stor grad av att det är varmt ute. Fungerande DV-system finns redan idag. Inga tillkommande asfaltytor.
Resurseffektiv användning av material och avfall? Är återanvändning möjligt? Undviks miljö- och hälsoskadliga kemikalier? Finns föroreningar som hanteras?	0	1	1	Samtliga elinstallationer, golvmattor och undertak mm är gammalt och ska rivas. Svårt att återvinna. Utred om bef gamla dörrar kan byggas om. Kan vi återanvända WC-porslin från andra projekt när vi bygger nya wc? Förslag att behålla befintliga sten- och trägolv som finns under plasmattorna (återbruk). Miljöinventering görs i programskedet om det inte redan finns en (tidigare) inventering. Nya ytskikt och installationer följer Locums riktlinjer avseende miljövänliga produkter. Plats finns vid byggnaden för att kunna källsortera avfallet.
Ytterligare projektspecifika aspekter? Ta med dessa från tidigare skede om det tillkommit.				
Ytterligare projektspecifika aspekter? Ta med dessa från tidigare skede om det tillkommit.				
Total ekologisk hållbarhet	-1	3	4	
Social hållbarhet				
Att säkerställa en god inomhusmiljö, såsom utsläpp av kvävedioxid (från trafik mm), tillgång till dagsljus, bullernivåer i samband med investeringen?	0	1	1	Inomhusmiljön idag är god, inga klagar på värme/kyla etc. Renovering av ventilationen bör inverka positivt på inneklimatet. Befintliga gamla dörrar klarar ej ljudkrav, dessa ska bytas ut eller byggas om vilket ger en bättre ljudmiljö. Vissa rum som inte har undertak kommer få det, bla trapphusen, vilket förbättrar också.
Investeringens bidrag till kulturövning/kulturutbud och/eller service i området? (ex restauranger, kiosk, apotek mm). Bevarande eller utveckling av kulturhistoriska aspekter på plats?	0	2	2	Konstnärlig utsmyckning ska ingå. En del i projektet är att återställa vissa tidstypiska element som entréer, innerdörrar, golv.
Att säkerställa en god arbetsmiljö under byggtid och vid användning av lokalerna?	0	2	2	Samtliga hyresgäster evakueras under byggtiden. För att ev minska störningar för hyresgästerna utreds möjlighet till permanent flytt istället för evakuering och återflytt. De lokaler som finns för evakuering kan anpassas för att bättre passa verksamheternas behov. En rimlig tidplan för genomförandet minskar risk för psykosocial ohälsa/stress. Förustättningar för bra byggetablering
Att säkerställa god fysisk och kommunikativ tillgänglighet?	-2	3	1	Endast del av bottenplanet är tillgängligt idag, och det saknas tillgängliga toaletter. Hissarna kommer göra samtliga våningsplan till/frångångliga, nya RWC ska installeras, trösklar ska byggas bort. Väl fungerande planlösning idag, kommer ändras marginellt.
Att säkerställa trygga, säkra och robusta lokaler?	0	0	0	Det fungerar bra i dagsläget, vi gör inte negativa förändringar.
Att jämlikhet och barnperspektivet integreras i investeringen?	0	1	1	Trappräcken i trapphusen säkras upp för att uppfylla BBR kap 8. Eventuella anpassningar till specifik verksamhet görs när hyresgäst är beslutad. Förutsättningarna för att göra anpassningar i form av t ex skötbord i WC, barnhörna i väntrum, plats för barnvagnar mm är goda.
Framtida flexibilitet? Läkande och hälsofrämjande vårdmiljö?	0	2	2	Lokalerna är så flexibla som byggnaden medger. En bra blandning av större och mindre rum som kan funka för olika typer av verksamhet. Vi gör en generell upprustning med målet att skapa lokaler för mottagning och administration som kan fungera för flera olika hyresgäster och verksamheter. Dock ingen klinisk vård. Vi skapar trevliga parkytor utanför entréerna.
Att undvika korruption och mutor i samband med investeringen? Genomförs hållbar upphandling?	0	0	0	Vi följer Locums riktlinjer, LOU-uppphandling, ID06, byggplatskontroller mm.
Ytterligare projektspecifika aspekter? Ta med dessa från tidigare skede om det tillkommit.				
Ytterligare projektspecifika aspekter? Ta med dessa från tidigare skede om det tillkommit.				
Total social hållbarhet	-2	11	9	
Total ekologisk och social hållbarhet	-3	14	13	

Hållbarhetsbedömning alternativ 0	
Ekologisk hållbarhet	-1
Social hållbarhet	-2
Sammanfattande kommentar	Att inte göra några åtgärder innebär negativ påverkan på energiförbrukning samt tillgänglighet och locums möjligheter att hyra ut byggnaden

Hållbarhetsbedömning alternativ 1	
Ekologisk hållbarhet	3
Social hållbarhet	11
Sammanfattande kommentar	Teknisk upprustning inkl installation av hissar har en initialt negativ påverkan på den ekologiska hållbarheten pga resursanvändning. På lång sikt har åtgärderna en positiv påverkan på både ekologisk och social hållbarhet pga minskad energiförbrukning vid drift samt en byggnad som är tillgänglig för alla.

Hållbarhetsbedömning alternativ 2	
Ekologisk hållbarhet	3
Social hållbarhet	9
Sammanfattande kommentar	Teknisk upprustning innebär på sikt att energiförbrukningen minskar i byggnaden samt ger bättre förutsättningar för uthyrning. Utan hissar blir dock endast del av bottenplanet tillgängligt.

Sammanfattande kommentar

Beskriv kortfattat resultatet från analysen ovan, denna text kan användas som stöd i förstudierapporten eller då förvaltning tar fram investeringsbeslut.

Sjukhus	Byggnad	Projektnr	Datum	Informationssäkerhetsklass
St Göran	Byggnad 88	93113777	2025-09-25	K1
Projektledare	Projektskede	Loc-nr	Projektnamn	
Ulrica Ericson, William Billowes	Förstudie	LOC 2024-0544	By 88 - Teknisk upprustning	

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	Ökad projekteringskostnader för upprättande av CAD-ritningar	Saknas digitala relationshandlingar	Längre projekteringstid och osäkerheter för färdiga bygghandlingar	Kostnad	5	1	5	Åtgärdas	Inventering av befintliga relationshandlingar görs i planeringsskedet						
2	Stomförstörande arbeten	Placering av hissar inte optimalt för stommens egenskaper	Omfattande stomförstärkande åtgärder	Kostnad	1	5	5	Åtgärdas	Åtgärd behövs ses över i planerings och projekteringsskedet						
3	Psykosocial arbetsmiljö sänks	Korta tidsramar för varje skede	Stress och ohälsosam belastning på organisationer	Social hållbarhet	2	2	4	Bevakas			Tidplanera skedena för att det finns tid för att rationellt utföra varje skede				
4	Klagomål från övriga fastigheter	Fastigheterna intill klagar på oljud när det är byggarbetsplas	Behov för omplanering	Tid	2	3	6	Åtgärdas	Diskussion etableras med intilliggande hyresgäster under planeringsskedet						
5	förlängd tidplan	Oförutsädda utmaningar uppstår i de olika skedena	tid och kostnad påverkas	Kostnad	3	3	9	Bevakas	Under planeringsskedet arbeta vidare med risker						
6	Brand utbryter	Brandfarliga heta arbeten ska utföras	Sakskador och även personsador kan förekomma	Funktion och kvalitet under byggnation	2	5	10	Åtgärdas							
7	SBK nekar bygglov för hiss	pga byggnadens kulturklassning	Byggnaden blir ej fullt tillgänglig	Funktion, kostnad (svårare att hyra ut)	3	4	12	Åtgärdas	Bygglov ej sökt ännu		Anlita KUL-sakkunnig, ta fram konsekvensanalys som tillstyrker det vi vill göra (redan klart).				