

Utlåtande 2005:91 RIII (Dnr 314-4492/2004)

**Ombyggnad av fastigheten Rio 8, Gärdets sjukhem.
Genomförandebeslut
Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Att genomföra ombyggnaden av byggnad 02 i fastigheten Rio 8 till en investeringsutgift om 146 mnkr.
2. Att investeringsutgifterna får rymmas inom fastighets- och saluhallsnämndens investeringsplan för 2005 med inriktning för åren 2006 och 2007.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 2 november 2004 att uppdra åt gatu- och fastighetskontoret att upphandla och genomföra ombyggnaden av Gärdets sjukhem. Gatu- och fastighetskontoret har tillsammans med Östermalms stadsdelsförvaltning utarbetat ett program för ombyggnaden.

Remisser

Ärendet har för yttrande remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser i sitt svar att en ombyggnad av byggnad 02 i fastigheten Rio 8 ska genomföras. Investeringsutgiften bör vara 24 mnkr lägre än gatu- och fastighetsnämnden beslutat om, dvs. 146 mnkr. Detta har skett i samråd med Östermalms stadsdelsförvaltning och gatu- och fastighetskontoret.

Stadsledningskontoret anser att följande delar i projektet kan utgå för att minska investeringskostnaden med 24 mnkr: storköket utgår, antalet lägenheter fastställs till 88 stycken, de två understa våningsplanen förhyrs inte till Östermalms stadsdelsnämnd utan dessa våningsplan övertas av FB Servicehus AB för andra ändamål.

Mina synpunkter

Kommunfullmäktige har tidigare beslutat att modernisera tretton av stadens sjukhem. I och med detta beslut, att bygga om Rio 8 (byggnad 02), genomför staden den sista i raden av ombyggnationer av sjukhem och därmed fullföljs kommunfullmäktiges beslut.

Gärdets sjukhem är i dåligt skick och uppfyller inte dagens boendekrav. Bland annat gäller detta tillgängligheten för personer med funktionshinder. Äldreboendet har planerats enligt de högt ställda krav staden har på tillgänglighet i samråd med gatu- och fastighetskontorets tillgänglighetsprojekt.

Beslutet är en del i stadens anpassning av verksamhetslokaler. I och med denna förändring sker en anpassning till de behov som föreligger.

Stades sjukhem ska vara moderna, funktionella och trivsamma samt uppfylla dagens boendekrav, vilket de gör i och med dessa ombyggnader.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Att genomföra ombyggnaden av byggnad 02 i fastigheten Rio 8 till en investeringsutgift om 146 mnkr.
2. Att investeringsutgifterna får rymmas inom fastighets- och saluhallsnämndens investeringsplan för 2005 med inriktning för åren 2006 och 2007.

Stockholm den 11 maj 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 2 november 2004 att uppdra åt gatu- och fastighetskontoret att upphandla och genomföra ombyggnaden av Gärdets sjukhem. Gatu- och fastighetskontoret har tillsammans med Östermalms stadsdelsförvaltning utarbetat ett program för ombyggnaden.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 2 november 2004 att godkänna kontorets förslag till beslut att ge gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att upphandla och genomföra ombyggnaden av byggnad 02 i fastigheten Rio 8 samt att begära kommunfullmäktiges godkännande.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 2 november 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att upphandla och genomföra ombyggnaden av Gärdets sjukhem i byggnad 02 enligt ovan samt att arbeta vidare med överlåtelsen av byggnad 01 till Svenska Bostäder.

Av de tretton sjukhem som kommunfullmäktige beslutat bygga om till moderna tillgängliga lokaler för äldreboende, är Gärdets sjukhem det sista i raden. Fastighetsförvaltningen inom GFK har tillsammans med Östermalms stadsdelsförvaltning utarbetat program handlingar för ombyggnad av Gärdets sjukhem, i enlighet med inriktningsbeslut fattat av GFN 2003-05-27. Projektering av systemhandlingar har nyligen inletts.

I beslutet att överföra alla sjukhems- och vårdfastigheter till Familjebostäder Servicehus AB ingick att de planerade ombyggnaderna skulle fullföljas hos GFK, fastighetsförvaltningen. Efter genomfört projekt överförs byggnaden till det nya bolaget i färdigt skick.

Fastigheten består av två byggnader, hus 01 och hus 02, sammanbundna av en länkbyggnad. Byggnaderna är från 1960 resp 1980 talet och byggda i åtta våningsplan. De innehåller förutom boendeyta även storkök och kontorsytor samt teknik och garageplatser i källarplan. Byggnaderna är i dåligt skick och uppfyller inte dagens boendekrav. Boendeenheter är inte handikappanpassade och innehåller inte våtutrymmen.

I programarbetet har antalet platser för äldreboende i hus 02 planerats till 100 lägenheter, varav 6 dubletter, jämfört med dagens ca 230 boendeplatser. I programförslaget ingår även ombyggnad av stadsdelens lokalytor i hus 02. Då

landstinget framöver inte kommer att förhyra lokaler kan lokalytan effektiviseras och hållas samman med boendeytan inom byggnad 02.

Storköket dimensioneras för 800-1.000 lagade måltider per dag för att kunna försörja även andra sjukhem.

Fastighetsförvaltningen har i enlighet med inriktningsbeslutet även haft kontakt med Svenska Bostäder som visat intresse av att överta byggnad 01 för eventuellt studentboende. Östermalms stadsdelsförvaltning har inte längre behov av byggnad 01 för lokalförsörjning.

En försäljning av fastigheten förutsätter ändrad och antagen detaljplan. Detaljplanearbetet påbörjades av Stadsbyggnadskontoret sommaren 2004 och beräknas vara klart vid årsskiftet 2004/2005. Byggnad 01 med mark har avstreckats från Rio 8 och benämns nu Rio 11.

Arbetet med byggnad 01 redovisas i särskilt ärende till nämnden.

En behovsinventering har genomförts i staden och den har visat att Gärdets sjukhem behövs i den omfattning som nu föreslås. Minskningen från tidigare beslut är en anpassning till det behov som nu föreligger inom staden.

Samråd

Östermalms stadsdelsförvaltning har deltagit i arbetet med planeringen av det nya ombyggda sjukhemmet. Eftersom Familjebostäder Servicehus AB kommer att ta över fastigheten efter genomförd ombyggnad deltar även de i arbetet. Därtill har samråd med SLK om inriktningen skett.

Konsekvenser

-ekonomiska

Staden kommer att sälja fastigheten till Familjebostäder Servicehus AB efter genomfört projekt. Alla kostnader skall godkännas av det bolaget som sedan skriver kontrakt med stadsdelsförvaltningen. Det pågår nu diskussioner mellan bolaget och staden om principer för hyressättning.

GFK, Fastighetsförvaltningen kommer att få ersättning för nedlagda kostnader i samband med övergången till det nya bolaget.

Investeringskostnad uppgår till 170 mnkr för ombyggnaden av hus 02, inkl konstnärlig utsmyckning och markanpassning.

Fastighetsförvaltningen har i ett tidigare ärende till gatu- och fastighetsnämnden 2001-02-06, med hemställan till kommunstyrelsen redovisat de ekonomiska konsekvenserna av de stora investeringarna i samband med ombyggnaderna av sjukhemmen. Ärendet har ännu inte behandlats i kommunstyrelsen.

-evakuering

Ombyggnad av hus 02 förutsätter evakuering av de boende.

Detta planeras göras under våren 2005 då lokaler på Beckomberga sjukhus tomställs efter det att Blackebergs sjukhem står färdigt efter ombyggnad.

-tidplan

Produktion beräknas påbörjas i juni 2005 och ska fortgå till och med oktober 2006. Inflyttning beräknas ske i december 2006.

-miljö

Fastighetsförvaltningen kommer att arbeta enligt de riktlinjer som återfinns i fastighetsförvaltningens miljöprogram för 2005-2006.

Utbyte av tekniska installationer medför energisparande.

Fastighetsförvaltningen planerar att ansluta byggnad 02 till grannfastighetens sopsugsanläggning vilket medför effektivare hantering och mindre trafik.

- näringsliv och jobb i regionen

Ombyggnadsprojekt genererar många arbetstillfällen för ett stort antal yrkeskategorier inom byggnadssektorn, vilket är gynnsamt för Stockholmsregionen.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

Ombyggnaden kommer inte att kräva mer grönyta. Däremot planeras en Sinnenas trädgård på idag hårdgjord yta.

-tillgänglighet

Äldreboendet projekteras enligt rådande normer och utifrån högt ställda krav på tillgänglighet i samråd med gatu- och fastighetskontorets tillgänglighetsprojekt.

-påverkan på barn

Projektet omfattar i princip endast de berörda byggnaderna som ska användas för äldreboende och påverkar inte barnens situation och miljö i området. Möjligen kan den kommande ombyggnaden av den fastigheten som ska säljas till Svenska Bostäder komma att påverka barnens miljö. Det går inte att överblicka idag, utan får behandlas i särskilt ärende för den fastigheten.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 20 april 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktige har år 1994 fattat beslut om ombyggnad av tretton sjukhem varav ombyggnaden av Gärdets sjukhem, Rio 8, är det sista i raden. När ombyggnaden är klar förs sjukhemmet över till FB Servicehus AB.

Stadsledningskontoret föreslår en investeringsutgift om 146 mnkr vilket är 24 mnkr lägre än det belopp som gatu- och fastighetsnämnden tagit beslut om. Östermalms

stadsdelsnämnd kommer med detta förslag att bedriva verksamhet på våningsplanen 3-8. De två understa våningsplanen kommer inte att ingå i Östermalms stadsdelsnämnds förhyrning av äldreboendet utan dessa våningsplan kommer FB Servicehus AB att överta efter färdigställandet av Rio 8 för förhyrning till annat ändamål/intressent.

I enlighet med av gatu- och fastighetsnämnden fattat inriktningsbeslut av den 27 maj 2003 har nämnden tillsammans med Östermalms stadsdelsnämnd utarbetat programhandlingar för ombyggnad av Gärdets sjukhem, byggnad 02. När ombyggnaden fullföljts är avsikten att den färdiga byggnaden ska föras över till FB Servicehus AB. Eftersom stadsdelsnämnden inte har behov av byggnad 01 har gatu- och fastighetsnämnden haft inledande kontakter med AB Svenska Bostäder som visat intresse av att ta över denna byggnad för eventuellt studentboende.

I programarbetet har antalet platser för äldreboende i hus 02 planerats till 100 lägenheter, varav 6 dubletter. Ett storkök som kan leverera 800 – 1000 lagade måltider per dag ingår i projektet. Köket är dimensionerat för att även försörja övriga sjukhem inom stadsdelsnämnden med lagad mat.

Gatu- och fastighetsnämnden refererar till en behovsinventering som gjorts som gjorts visar att Gärdets sjukhem behövs i nu föreslagen omfattning. Behovsinventeringen utgår ifrån att Östermalms stadsdelsnämnd minskar köpen av platser från privata anordnare och istället i utökad omfattning bedriver verksamheten i egen regi.

Ombyggnaden förutsätter evakuering av de boende under våren 2005. Inflyttning beräknas ske i december 2006.

Den av gatu- och fastighetsnämnden beslutade investeringsutgiften har beräknats uppgå till 170 mnkr. Någon driftskalkyl fanns inte med i besluts- underlaget. Den kalkyl som gatu- och fastighetsförvaltningen kompletterade nämndens ärende med visade att kostnaden per lägenhet och år beräknats till 198,6 tkr.

Stadsledningskontoret tillstyrker en ombyggnad av byggnad 02 i fastigheten Rio 8 till en investeringsutgift om 146 mnkr. Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkände en av Östermalms stadsdelsnämnd framställd beställning av investeringen vid sammanträde den 20 april 2005.

Stadsledningskontoret föreslår således en investeringsutgift om 146 mnkr vilket är 24 mnkr lägre än det belopp som gatu- och fastighetsnämnden tagit beslut om.

Den driftskalkyl som stadsledningskontoret begärde in från gatu- och fastighetsförvaltningen visade att kostnaden för den föreslagna investeringen skulle uppgå till närmare 200 tkr per lägenhet och år. Stadsledningskontoret tog då upp en diskussion med Östermalms stadsdelsförvaltning och gatu- och fastighetsförvaltningen om en omprövning av projektets omfattning. Denna diskussion ledde till att projektet bantades på följande punkter. Det föreslagna storköket med en kapacitet på 800–1000 portioner lagad mat per dag utgår. Antalet lägenheter för äldreboende reduceras till 88 stycken. För socialtjänstens behov byggs sex lägenheter som ett gruppboende eller stödboende. En yttervägg som skulle rivas kommer att stå kvar. Administrativa komplement, rehabilitering, karbad, och personalutrymmen samlokaliseras för både Gärdets äldreboende och Rio servicehus på plan 3. Verksamheten som Östermalms

stadsdelsnämnd nu kommer att bedriva i Rio 8 koncentreras till våningsplanen 3-8. De två understa våningsplanen kommer därmed inte att ingå i Östermalms stadsdelsnämnds förhyrning av äldreboendet utan dessa våningsplan kommer FB Servicehus AB att överta efter färdigställandet av Rio 8 för förhyrning till annat ändamål/intressent. FB Servicehus AB har deltagit i arbetet med programhandlingarna och är också införstått med de nu föreslagna förändringarna.

En reviderad driftskalkyl föreligger utifrån de nya förutsättningarna. Den totala investeringen för Rio 8 uppgår nu till 146 mnkr varav 140 mnkr avser den del som Östermalms stadsdelsnämnd kommer att hyra. Genom de föreslagna åtgärderna minskas således den del av investeringen som avser Östermalms stadsdelsnämnd med 30 mnkr jämfört med ursprungligt förslag. FB Servicehus AB offererar under dessa förutsättningar Östermalms stadsdelsnämnd en årshyra om 14,5 mnkr. Stadsdelsnämnden beräknar nettohyreskostnaden till ca 7 mnkr och år.

Kostnaden uppgår efter förändringarna till ca 146 tkr per lägenhet och år vilket är en minskning med ca 23 % jämfört med ursprungskalkylen.