



Handläggare: Mona Persson
Fastighetsförvaltningen
AO Sjukhem/50
Tel: 508 269 89
mona.persson@gfk.stockholm.se

2003-04-29

Dnr 03-770-1096

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ombyggnad av fastigheten kv Rio 8, Gärdet. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att projektera ombyggnad av fastigheten kv Rio 8, byggnad 02.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att kontakta Svenska Bostäder om förutsättningar finns för en överlåtelse av fastigheten Rio 8, byggnad 01, till Svenska Bostäder.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Eva Olsson

SAMMANFATTNING

Av de tretton sjukhem som kommunfullmäktige beslutat bygga om till moderna tillgängliga lokaler för äldreboende, är Gärdets sjukhem det sista i raden. Fastighetsförvaltningen har tillsammans med Östermalms stadsdelsförvaltning utarbetat ett förslag på ombyggnad av Gärdets sjukhem.

Fastigheten består av två byggnader, hus 01 och 02, sammanbundna av en länkbyggnad. Under programarbetet har det framkommit att det långsiktiga behovet av äldreplatser för Gärdet är ca 110 platser mot dagens 230. I programförslaget ingår också lokalytor för de verksamheter som landstinget bedriver i byggnaden. Det förslag som tagits fram visar att behovet av äldreplatser inryms i byggnad 02 liksom lokalytor för landstingets

verksamhet. Det nya idéförslaget ger god yt- och verksamhetseffektivitet samt möjlighet till ny effektiv teknisk försörjning. Byggnad 01 som Östermalms stadsdelsförvaltningen inte längre har behov av föreslås till annan verksamhet alternativt försäljning.

UTLÅTANDE

Av de tretton sjukhem som kommunfullmäktige beslutat bygga om till moderna tillgängliga lokaler för äldreboende är Gärdets sjukhem det sista i raden. Gärdets sjukhem består av 2 byggnader, hus 01 och hus 02, sammanbundna genom en länkbyggnad. Byggnaderna är från 1960- respektive 1980- talet och byggt i åtta våningsplan. Sjukhemmet innehåller idag vårdavdelningar med ca 230 äldreboendeplatser. I hus 02 finns dessutom vårdcentral, geriatrik-, barnmorske- och tandläkarmottagning. Dessutom inryms servicefunktioner som storkök m.m. Byggnaderna är i dåligt tekniskt skick och boendet uppfyller inte dagens standardkrav. Lägenheterna är inte handikappanpassade.

Östermalms stadsdelsförvaltning har genomfört en behovsinventering och kommit fram till att för Rio 8 finns endast behov av 100-110 äldreboendeplatser mot dagens 205 platser. Östermalms nya sjukhem Katrumpstullen står inflyttningsklart i juli för 97 boende.

Fastighetsförvaltningen har tillsammans med Östermalms stadsdelsförvaltning utarbetat ett programförslag samt idéskiss till planlösning av de olika våningsplanen. Målsättningen med programarbetet har varit att utreda möjligheterna att inrymma sjukhemsverksamheten på det mest yt- och verksamhetseffektiva sättet samt att anpassa övriga ytor till de av landstingets verksamhet som önskar en återflyttning. Under utredningen har det framkommit att hela antalet sjukhemsplatser samt landstingets lokalbehov inryms i byggnad 02.

I programförslaget är lägenheterna samlade i grupper om 8 respektive 10 lägenheter med gemensamma matrum/allrum och tvättstuga i varje grupp. Önskemål finns om några bostäder med dubbelrum varför tre bostäder föreslås för parboende. Lägenheterna för en person har en yta på ca 30 kvm medan lägenheterna för två personer är på mellan 32-37 kvm. Stor hänsyn har tagits till tillgängligheten, i rummen ska sängen kunna ställas såväl med långsidan utmed väggen som fritt ut från väggen. I hygienutrymmet finns god plats för en vårdare samt för duschbädd om så erfordras.

Byggnad 01, som består av 8.475 kvm BTA, föreslås för annan verksamhet alternativt försäljning. Översiktliga studier har gjorts som visar möjligheter att inrymma 100-120 studentbostäder alternativt vanligt permanent boende, gruppboende eller kontor i denna byggnad. Fastighetsförvaltningen har inte kategorin vanliga bostäder och anser det därför lämpligt att kontakta Svenska Bostäder angående ev överlåtelse eftersom de är ägare av grannfastigheten, servicehuset Rio 9, samt intilliggande studentbostäder.

-evakuering /ersättningslokaler

Ombyggnaden av Gärdets sjukhem var planerad att genomföras efter Blackebergs ombyggnad. De boende skulle flytta till Beckomberga under ombyggnaden. Östermalms SDF önskar tidigarelägga den planerade ombyggnaden. Vid en ev tidigareläggning går det inte att använda Beckomberga som evakueringsbostäder. Alternativa ersättningslokaler finns. Förvaltningen för diskussioner med JM om ev förhyrning av Långbro sjukhem. Sökande efter evakueringslokaler åt landstinget pågår. Landstinget har upptagningsområde på Östermalm och är därför geografiskt snävt bundna.

-tidplan

Beräknad byggtid inklusive projektering är ca 1,5 – 2 år. Byggstarten är beroende på när de boende inklusive landstingets verksamhet kan flytta till ersättningslokaler.

-ekonomiska

Ombyggnadskostnaderna för hus 02 är kalkylerade till ca 170 mnkr. Ombyggnadskostnaden kommer generera kapitalkostnader som tillsammans med driftkostnader ej kommer att kunna täckas av de hyresintäkter som dagens hyresmodell för sjukhem erbjuder.

Förvaltningen har i ett tidigare ärende till nämnden, GFN 010206, med hemställan till kommunstyrelsen redovisat de ekonomiska konsekvenserna av de stora investeringarna i samband med ombyggnaderna. Ärendet har ännu inte behandlats i kommunstyrelsen.

-miljö

För ombyggnadsprojektet kommer kontoret att arbeta enligt de riktlinjer som framgår av fastighetsförvaltningens miljöprogram för 2003. I denna ingår följande punkter.

- ? Miljöinventering för befintlig byggnad skall göras.
- ? Rivningsmaterial källsorteras.
- ? Projektanpassat miljöprogram upprättas.
- ? Installationer görs energieffektiva.
- ? Acceptabelt inomhusklimat skall uppnås.
- ? Byggvarudeklarationer skall i största möjliga utsträckning inkrävas.

Kontorets förslag/synpunkter

Förvaltningen föreslår att kontoret får i uppdrag att genomföra projektering för ombyggnad av byggnad 02 enligt ovan samt att ta kontakt med Svenska Bostäder om förutsättningar finns för en överlåtelse av fastigheten Rio 8, byggnad 01, till Svenska Bostäder.

SLUT