



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

2000-12-27

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Inriktningsbeslut angående nybyggnad av sjukhem på fastigheten
kv Ruddammen 24, numera Kattrumpstullen 5, Roslagstull
Stockholm.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighetsförvaltningen föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt förvaltningen att påbörja projektering av byggnaden på kv Kattrumpstullen 5 samt återkomma till nämnden med ett förslag till genomförandebeslut.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Eva Olsson

SAMMANFATTNING

I stadens mål ingår att bygga ut äldreomsorgen så att alla som behöver en plats i särskilt boende får detta. Många av de äldre inom Östermalm har små utsikter att kunna få bo kvar i sin stadsdel på grund av för få platser inom äldreboendet.

Genom ett markbyte, beslutat i kommunfullmäktige, har kontoret erhållit fastigheten Kattrumpstullen 5 (del av kv Ruddammen 24) i syfte att uppföra ett äldreboende. Fastigheten som ligger i anslutning till Nationalstadsparken har en byggrätt, enligt gällande stadsplan från 1939, uppskattad till ca 4 000 – 5 000 kvm. Byggrätten medger nyskapande av minst 75 enrumslägenheter till en kalkylerad kostnad av ca 100Mkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I stadens mål ingår att bygga ut äldreomsorgen så att alla som behöver en plats i särskilt boende får detta. Många av de äldre inom Östermalm har små utsikter att kunna få bo kvar i sin stadsdel på grund av för få platser inom äldreboendet. Östermalms stadsdelsnämnd har som förslag angivit kv Ruddammen som en lämplig tomt för äldreboende.

I syfte att snabbt kunna starta byggandet av ett nytt äldreboende inom stadsdelen Östermalm beslutade kommunfullmäktige den 18 september om ett markbyte mellan staden och landstinget (Locum AB) där staden lämnat mark inom fastigheten Sabbatsberg 23 och Vasastan 1:61 och erhållit fastigheten Ruddammen 24.

Den norra delen av fastigheten Ruddammen 24 har enligt beslut i GFN den 21 november 2000 överlåtits till AB Svenska Bostäder. Den södra delen, numera Kattrumpstullen 5, som enligt detaljplan är en A-tomt (allmänt ändamål) ligger vackert i anslutning till Nationalstadsparken med nybebyggelse och bevarad kulturhistorisk värdefull bebyggelse. En viktig målsättning är att det nya äldreboendet skall kunna uppföras inom gällande detaljplan.

Detaljplanen medger en byggrätt uppskattad till 4 000 – 5 000 kvm vilket medger nyskapande av minst 75 enrumslägenheter. Förvaltningen arbetar för att tillskapa så många lägenheter som möjligt, genom att ställa krav på god utformning av byggnaden, vilket kan möjliggöra större byggrätt, och en god yteffektivitet.

Kontoret har gått ut med en inbjudan till parallellt arkitektuppdrag. Uppdraget omfattar gestaltning av ett nytt äldreboende med tillhörande tomtmark. Fyra arkitektkontor, som kontoret har ramavtal med, har inbjudits att delta i uppdraget. Ersättning utgår med 75 000 kr till varje arkitektkontor och bekostas av Äldreomsorgsberedningens kansli, SLK. En utvärdering av uppdraget enligt angivna kriterier pågår och beslut om vilket förslag som bäst uppfyller utvärderingskriterierna kommer tas i slutet av januari.

Konsekvenser

-ekonomiska

Den uppskattade kostnaden för nybyggnad av ett nytt äldreboende med minimum 75 lägenheter och med en byggyta på 5 000 kvm är ca 100 Mkr.

Förvaltningen kommer att ta fram de ekonomiska konsekvenserna för fastighetsförvaltningen så fort det finns ett bättre underlag för att mer exakt bestämma byggnadsyta och antalet lägenheter. Förvaltningen återkommer dä med en redovisning i ett ärende, förslag till genomförandebeslut, till nämnden.

-miljö

Fastighetens läge i nationalstadsparken med vidsträckt utsikt och närhet till gammal och ny bebyggelse som bl a fysikcentrum gör att byggnadens utformning, materialval och miljötänkande blir särskilt angelägen.

För ombyggnadsprojektet kommer kontoret att arbeta enligt de riktlinjer som nämnden tagit beslut om i ärendet Program för ekologiskt byggande.

-tidplan

Beräknad byggtid inklusive projektering är ca 2 år och med en beräknad byggstart hösten 2001 ska byggnaden kunna tas i bruk vid årsskiftet 2002-2003.

-måluppfyllelse

Att nyskapa minst 75 lägenheter med god utformning med avseende på såväl standard, tillgänglighet och handikappanpassning som på verksamhetseffektivitet. Planeringen genomförs i nära samarbete med Östermalms stadsdelsförvaltning.

Lägenheterna ska ha möjlighet till annan framtida användning ex studentboende alternativt forskarbostäder utan allt för omfattande ombyggnad.

Kontorets förslag/synpunkter

Fastighetsförvaltningen föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner fortsatt planering, i samarbete med Östermalms stadsdelsförvaltning, av nybyggnad av äldreboende på kv Kattrumpstullen 5. Samt att nämnden uppdrar åt kontoret att påbörja projektering av byggnaden och återkomma till nämnden med ett förslag till genomförandebeslut.

SLUT