



Handläggare: Martin Holmberg
Fastighetsförvaltningen
AO Sjukhem
Tel: 508 269 60
martin.holmberg@gfk.stockholm.se

2001-03-13

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ombyggnad av fastigheten Pilträdet 8, Serafens sjukhem. Genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra ombyggnad av Serafens sjukhem, Pilträdet 8, inom beräknad kostnadsram 162 Mkr.
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att inte genomföra någon påbyggnad till sjukhemmet.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Eva Olsson

Bakgrund

Fastighetsförvaltningen har i samarbete med stadsdelsförvaltningen utarbetat ett lokalprogram för ombyggnad av Serafen. Syftet med ombyggnaden är att åstadkomma ett mer hemlikt boende med mindre enheter/grupper samt att kunna erbjuda de boende lägenheter med egna hygienutrymmen. Det förslag som tagits fram inrymmer lika många boendeplatser, 149st, som Serafen har idag. Detta har åstadkommits genom omplanering av bottenvåningen så att mer yta används till lägenheter och mindre till lokaler.

Projektering har utförts i enlighet med beslut i GFN 2000-09-05 och kontoret avser nu att gå ut med EU- annonsering av huvudentreprenaderna.

Stadsdelsnämnden har uttryckt önskemål om tillskapande av ytterliggare boendeplatser. Fastighetsförvaltningen har funnit det tekniskt möjligt att bygga på en våning och därmed skapa ytterliggare 27 platser. En sådan påbyggnad kräver troligen ny detaljplan. Påbyggnadsalternativet har beräknats till 48 Mkr, vilket innebär en investering på ca. 2 Mkr per boende.

Byggekostnaderna har stigit med ca 10% sen kontoret gjorde sin kalkyl för drygt ett år sedan. Förvaltningen uppskattar idag den totala ombyggnadskostnaden till 162 Mkr, exkl påbyggnad, mot tidigare kalkylerade 147 Mkr. Mot bakgrund av rådande konjunkturläge på byggmarknaden förordar kontoret att man inte utför någon påbyggnad på fastigheten.

-evakuering

Serafens sjukhem har evakuerats till lokaler i Långbro. Lokaler som stadsdelsnämnden hyr.

-ekonomiska

Den tidigare uppskattade ombyggnadskostnaden (exklusive påbyggnad) 147 Mkr har räknats upp med 10 % till 162 Mkr, detta p.g.a. rådande konjunktur på byggmarknaden. Förvaltningens kapitalkostnader tillsammans med driftkostnader kommer inte att kunna täckas av de hyresintäkter som dagens hyresmodell för sjukhem erbjuder.

Förvaltningen har i ett tidigare ärende till nämnden, GFN 010206, redovisat de ekonomiska konsekvenserna av de stora investeringarna i samband med ombyggnaderna av de fyra återstående sjukhemmen.

-miljö

För ombyggnadsprojektet kommer kontoret att arbeta enligt de riktlinjer som framgår av fastighetsförvaltningens miljöprogram för 1999. I denna ingår följande punkter.

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

-tidplan

Tidplanen följer kommunstyrelsens beslut om tidplan för ombyggnad av de fyra ej ombyggda sjukhemmen. Upphandling av huvudentreprenaderna beräknas kunna påbörjas i juni. Själva ombyggnaden planeras pågå i ca. 2 år.

Kontorets förslag/synpunkter

Fastighetsförvaltningen föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra ombyggnaden av Serafens sjukhem, inom beräknad kostnadsram om 162 Mkr. Samt beslutar att inte genomföra någon påbyggnad till sjukhemmet.

SLUT

