



Handläggare: Eva Olsson
Fastighetsförvaltningen
AO Sjukhem
Tel: 08 508 268 50
eva.olsson@gfk.stockholm.se

2001-07-10

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Fastigheten Gamlebo 8, Stureby sjukhem, ombyggnad av hus 21 o 22 till äldreboendeplatser. Inriktnings- och genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra ombyggnad av hus 21 o 22, Gamlebo 8, inom beräknad kostnadsram 23 Mkr.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Eva Olsson

SAMMANFATTNING

Fastighetsförvaltningen har av socialtjänstnämnden fått i uppdrag att genomföra ombyggnation av hus 21 o 22, Gamlebo 8 i Stureby, för ett äldreboende för hemlösa. Bilaga 1.

Förvaltningen har i samarbete med socialtjänstförvaltningen tagit fram ett program för ombyggnaden. Efter ombyggnad kommer det att finnas 29 lägenheter med eget hygienutrymme samt gemensamhetsutrymme och verksamhetslokaler. Samtliga lägenheter kommer att förhyras av socialtjänstförvaltningen.

Kostnaden för ombyggnaden är kalkylerad till 23 Mkr. Med nuvarande hyresmodell för sjukhem kommer fastigheten att gå med en förlust på ca 500 Tkr om året.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Hus 21 o 22 färdigställdes 1957 och användes som ålderdomshem fram till 1993. Under ombyggnaden av Stureby sjukhem användes byggnaderna som evakueringsbostäder. Efter det stod byggnaderna tomma i ett par år. Fr o m hösten -99 och till juni -01 har lokalerna, i avvaktan på beslut från socialtjänstförvaltningen, varit tillfälligt uthyrda för annat boende.

Husen är byggda i två våningar plus souterrängvåning och sammanbundna med en länkbyggnad som innehåller trapphus. Husens totala area är 2.135 kvm.

Fastighetsförvaltningen har av socialtjänstnämnden fått i uppdrag att genomföra ombyggnation av de båda husen till ett äldreboende för hemlösa.

Förvaltningen har i samarbete med socialtjänstförvaltningen tagit fram ett program för ombyggnaden. Efter ombyggnad kommer det att finnas 29 lägenheter med eget hygienutrymme samt gemensamhetsutrymme och verksamhetslokaler. Samtliga lägenheter kommer att förhyras av socialtjänstförvaltningen.

Ombyggnadskostnaden är beräknad till ca 23 Mkr, varav projekteringskostnaden utgör 2,5 Mkr.

Konsekvenser

-tidplan

Ombyggnadsarbetena är beräknade att påbörjas i november i år och inflyttning beräknad till den 1 september 2002.

-ekonomiska

Den kalkylerade ombyggnadskostnaden på 23 Mkr innebär en kostnad på knappt 11.000 kr/kvm eller 0,8 Mkr/lägenhet. Efter ombyggnad kommer förvaltningens kapitalkostnader tillsammans med driftkostnader inte att kunna täckas av de hyresintäkter som dagens hyresmodell för sjukhem erbjuder. Med nuvarande hyresmodell kommer fastigheten att gå med en förlust på ca 500 Tkr om året.

Förvaltningen 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 de fyra återstående sjukhemmen samt nybyggnad av ett sjukhem. Ärendet har ännu inte behandlats i kommunstyrelsen.

-miljö

För ombyggnadsprojektet kommer kontoret att arbeta enligt de riktlinjer som framgår av fastighetsförvaltningens miljöprogram. 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.

-måluppfyllelse

Genom ombyggnaden nyskapas 29 lägenheter med god utformning med avseende på standard, tillgänglighet och verksamhetseffektivitet. Planeringen genomförs i nära samarbete med socialtjänstförvaltningen. Genomförandegruppen för äldreboende tillstyrkte projektet i sin bedömningsrapport 29 maj 2001.

Kontorets förslag/synpunkter

Att bygga om hus 21 o 22, på fastigheten Gamlebo 8 i Stureby, för att lösa en del av stadens behov av äldreboende för hemlösa anser fastighetsförvaltningen som en bra lösning under förutsättning att finansieringsfrågan löses.

Fastighetsförvaltningen föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra ombyggnaden av hus 21 o 22, Gamlebo 8, inom beräknad kostnadsram om ca 23 Mkr.

SLUT