

Handläggare: Jenny Skagstedt  
Fastighetsförvaltningen  
Projektenheten/15  
Tel: 08 50826489  
Jenny.skagstedt@gfk.stockholm.se

Dnr 03-770-1096

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Ombyggnad av fastigheten Rio 8, Gärdet. Genomförandebeslut**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att upphandla och genomföra ombyggnaden av byggnad 02 i fastigheten Rio 8.
2. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges godkännande.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Lena Karlsson

### **UTLÅTANDE**

#### **BAKGRUND**

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 8-1.000 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 avstyckats från Rio 8 och benämns nu Rio 11.

Arbetet med byggnad 01 redovisas i särskilt ärende till nämnden.

## **ANALYS**

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.

**Kontorets förslag/synpunkter**

Fastighetsförvaltningen 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.

**SLUT**