

Utlåtande 2004:174 RIII (Dnr 316-1637/2004)

Hemställan om att hus 23 och 24 vid Stureby sjukhem används till bostäder

Hemställan från Enskede-Årsta stadsdelsnämnd

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Hemställan från Enskede-Årsta stadsdelsnämnd att hus 23 och 24 vid Stureby sjukhem byggs om till bostäder besvaras med vad föredragande borgarråd anför.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att anmoda AB Familjebostäder att i samråd med Enskede-Årsta stadsdelsnämnd utreda framtida användning av hus 23 och 24 vid Stureby sjukhem.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Hemställan

Enskede-Årsta stadsdelsnämnd har i skrivelse den 25 mars 2004 hemställt att kommunfullmäktige beslutar ge gatu- och fastighetsnämnden i uppdrag att använda hus 23 och 24 vid Stureby sjukhem till bostäder. Fastigheten Gamlebo 8 är en del av det omfattande sjukhemsområdet som går under populärnamnet Stureby sjukhem. Allt sedan slutet på 1930-talet har området använts för sjukhemsverksamhet.

Stadsdelsnämnden beslutade den 27 mars 2003 att avveckla sjukhemsverksamheten i hus 23 och 24 vid Stureby sjukhem. Av ärendet framgår att det inte finns behov av sjukhemsplatserna samt att stadsdelsnämnden anser att gatu- och fastighetsnämnden bör planera för alternativ användning av fastigheterna/ marken, som till exempel student- och

marken, som till exempel student- och ungdomsbostäder eller personalbostäder.

Under 1990-talets andra hälft har delar av sjukhemmet byggts om. För att bryta dominansen av institutionsboende i området har den uttalade planeringsinriktningen varit att den norra sidan ska användas för vanliga bostäder. Så har också skett med den norra sidans äldre byggnader som idag är bostadsrätter. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 21 augusti 2001 om en ombyggnad av hus 21 och 22 till 29 lägenheter för boende för äldre hemlösa med stort omvårdnadsbehov.

Enskede-Årsta stadsdelsförvaltning hyr hus 23 och 24. Avveckling av sjukhemsverksamheten har pågått under andra halvåret 2003 och förvaltningens hyresåtaganden avslutades den 31 mars 2004. I Enskede-Årsta överskrider antalet äldreboendeplatser väl stadsdelsområdets behov.

Samhällsplaneringen syftar till att skapa goda stadsmiljöer med en varierad befolkningsstruktur. Planeringen som syftar till att bryta den dominerande institutionsmiljön vid Stureby sjukhem bör enligt stadsdelsnämnden därför fortsätta. Tomställda fastigheter har byggts om till bostäder, vilket också bör ske med hus 23 och 24. Stadsdelen Stureby och stadsdelsområdet i övrigt behöver ett tillskott på bostäder för familjer och unga.

Remisser

Ärendet har remitterats för synpunkter till stadsledningskontoret, gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder.

Stadsledningskontoret avstår från att svara på remissen med hänvisning till AB Familjebostäders svar.

Gatu- och fastighetsnämnden anser att framställan från Enskede-Årsta stadsdelsnämnd bör tillmötesgå. Eftersom det finns starka önskemål från en enig stadsdelsnämnd och från medborgarna i området att Stureby sjukhemsområde blir ett bostadsområde och att fastigheter som inte behövs för nuvarande verksamheter byggs om till bostäder. I den mån fastigheter blir aktuella att användas för andra verksamheter skall samråd med stadsdelsnämnden ske. Arbetet bör därmed inledas för att bygga om de aktuella fastigheterna till bostäder upplåtna med hyresrätt.

Stadsbyggnadsnämnden påpekar att den nya detaljplanen från 2000 för den aktuella delen av området innebär att husen får användas till såväl vård som bostäder. Flertalet byggnader norr om Tussmötevägen har också byggts om till bostäder under de senaste åren. Kombinationen av kulturhistoriskt intressanta

byggnader i park, nära service och kommunikationer har resulterat i en mycket attraktiv boendemiljö.

En fortsatt omvandling även av dessa båda hus till exempelvis ungdoms- eller studentbostäder, som stadsdelsnämnden föreslår, skulle enligt stadsbyggnadsnämndens mening vara mycket positiv för området och dessutom ge bostadsmarknaden ett välkommet tillskott. Att planändringen redan är gjord är bara ännu en positiv omständighet och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker således förslaget.

AB Familjebostäders dotterbolag *FB Servicehus AB* anser, med hänsyn till det starka intresset i stadsdelen att bygga fler bostäder, att arbetet med att starta projektering och finna intressenter för att omvandla de berörda fastigheterna till bostäder bör ske omgående. *FB Servicehus AB* kommer att träffa ledningen för Enskede-Årsta stadsdelsförvaltning inom kort för att diskutera förutsättningarna för fastigheternas användning och bolaget avser att samarbeta med Enskede-Årsta stadsdelsförvaltning i ärendet.

Mina synpunkter

Stadsdelsnämnden har i samråd med stadens ledning avvecklat de verksamheter som inte behövs eller är otidsenliga. De flesta av byggnaderna norr om Tussmötevägen har redan byggts om till bostäder under de senaste åren. På grund av det vackra och trivsamma läget i en kulturhistoriskt präglad miljö med mycket grönska har det blivit ett mycket uppskattat område.

Efter det att Enskede-Årstas hemställen inkommit till kommunstyrelsen har fastigheten den 1 juni 2004 överförts från gatu- och fastighetsnämndens fastighetsförvaltning till *Familjebostäders* dotterbolag *FB Servicehus AB*. Dessutom är läget nu sådant att stadsdelsnämnden eventuellt behöver fastigheten till vårdverksamhet. Med anledning av detta anser jag att stadsdelsnämnden och *Familjebostäder* ska få i uppdrag att tillsammans utreda den framtida användningen av hus 23 och 24 vid Stureby sjukhem.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. i första hand använda lokalerna för vårdverksamhet
2. därutöver anföras.

Det framgår klart och tydligt av gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande i ärendet att hus 23 och 24 är mycket svåra att bygga om till bostäder. Husen lämpar sig helt enkelt inte till bostäder eftersom strukturen med dubbelkorridorer och ett husdjup på upp till 23 meter, innebär alldeles för mörka lägenheter. Eftersom det dessutom finns flera intressenter om uppvaktat förvaltningen om att fortsätta bedriva vårdverksamhet i lokalerna, borde lokalerna även i fortsättningen innehålla vårdverksamhet – vilket de är utformade och byggda för.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Hemställan från Enskede-Årsta stadsdelsnämnd att hus 23 och 24 vid Stureby sjukhem byggs om till bostäder besvaras med vad föredragande borgarråd anför.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att anmoda AB Familjebostäder att i samråd med Enskede-Årsta stadsdelsnämnd utreda framtida användning av hus 23 och 24 vid Stureby sjukhem.

Stockholm den 24 november 2004

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Mikael Söderlund* och *Kristina Alvendal* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Enskede-Årsta stadsdelsnämnd beslutade den 25 mars 2004 att hemställa att kommunfullmäktige uppdrar till gatu- och fastighetsnämnden att hus 23 och 24 vid Stureby sjukhem används till bostäder.

Enskede-Årsta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 17 mars 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden beslutade 2003-03-27 att avveckla sjukhemsverksamheten i hus 23 och 24 vid Stureby sjukhem. Av förvaltningens tjänsteutlåtande framgår att det inte finns behov av sjukhemplatserna och att gatu- och fastighetsnämnden bör planera för alternativ användning av fastigheterna/ marken som till exempel student- och ungdomsbostäder eller personalbostäder.

Förvaltningens synpunkter

Stureby sjukhem byggdes på 1930-talet. Under 1960-talet kompletterades området med fyra ytterligare byggnader, hus 21, 22, 23 och 24. Fram till början av 1990-talet drevs verksamheten av landstinget som ett utpräglat långvårdssjukhus. Därefter övergick verksamheten till kommunen i och med den s.k. Ädelreformen. Under 1990-talets andra hälft har delar av sjukhemmet byggts om. För att bryta dominansen av institutionsboende i området har den uttalade planeringsinriktningen varit att den norra sidan ska användas för vanliga bostäder. Så har också skett med den norra sidans äldre byggnaderna som idag är bostadsrätter.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001-08-21 om en ombyggnad av Hus 21 och 22 till 29 lägenheter med eget hygienutrymme, gemensamhetsutrymme samt verksamhetslokaler för boende för äldre hemlösa med stort omvårdnadsbehov. Lägenheterna blockförhyrs av socialtjänstförvaltningen. Enskede - Årsta stadsdelsförvaltning hyr hus 23 och 24. Avveckling av sjukhemsverksamheten har pågått under andra halvåret 2003 och förvaltningens hyresåtaganden avslutas 2004-03-31, efter nio månaders uppsägningstid. Söderort är väl försett med äldreboenden, såväl i kommunal som privat regi. I Enskede - Årsta överskrider antalet platser väl stadsdelsområdets behov. Stadsdelsnämnden har ett löpande tillsynsansvar för verksamheter för äldre människor, även när de drivs i privat regi, enligt socialtjänstlagen. Tillsynen innefattar uppföljning av den medicinska kvaliteten och omvårdnaden för verksamheten som helhet medan placerande stadsdel/kommun ansvarar för uppföljning på individnivå. Samhällsplaneringen syftar till att skapa goda stadsmiljöer med en varierad befolkningsstruktur. Planeringen som syftar till att bryta den dominerande institutionsmiljön vid Stureby sjukhem bör därför försätta. Förvaltningens bestämda uppfattning är att ytterligare institutioner inte bör tillskapas inom Stureby sjukhemsområde. Tomställda fastigheter har byggts om till bostäder, vilket också bör ske med hus 23 och 24. Stadsdelen Stureby och stadsdelsområdet i

bör ske med hus 23 och 24. Stadsdelen Stureby och stadsdelsområdet i övrigt behöver ett tillskott på bostäder för familjer och unga.

REMISSER

Ärendet remitterades för synpunkter till stadsledningskontoret (SLK), gatu- och fastighetsnämnden (GFN), stadsbyggnadsnämnden (SbN) och AB Familjebostäder.

Stadsledningskontoret avstår från att svara på remissen med hänvisning till AB Familjebostäders svar.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 22 juni 2004 att besvara kommunstyrelsens remiss av ärendet med gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Särskilt uttalande gjordes av *Jan Valeskog m.fl. (s)*, *Ann-Marie Strömberg (v)* och *Per Bolund (mp)* enligt följande.

Staden har ett övergripande ansvar för att de äldres behov av servicehus och andra boendeformer för äldre och för att utbudet stämmer med behovet. Stureby har tidigare varit en mycket stor anläggning och när delar av detta fastighetsbestånd omvandlas är det för att få bort institutionskaraktären och samtidigt kunna tillgodose stadens stora behov av bostäder.

Enskede Årsta stadsdelsnämnd har i samråd med stadens ledning avvecklat de verksamheter som inte behövs eller är otidsenliga. Det är därför anmärkningsvärt att kontoret utan samråd med stadsdelsförvaltningen medverkar till att nedlagda verksamheter öppnas i annan regi. Detta förfaringssätt påverkar både stadens och stadsdelsnämndens verksamheter och ekonomi i högsta grad. Över huvud taget är det önskvärt att kontoret samverkar både med stadsdelsförvaltningar och andra förvaltningar när det gäller hur stadens fastighetsbestånd används.

Beträffande Stureby sjukhem finns det starka önskemål från en enig stadsdelsnämnd, från stadsdelsförvaltningen och från medborgarna i området att Stureby sjukhemsområde blir ett bostadsområde och att fastigheter som inte behövs för nuvarande verksamheter byggs om till bostäder. I den mån fastigheter blir aktuella att användas för andra verksamheter skall samråd med stadsdelsnämnden ske.

Framställan från Enskede Årsta stadsdelsnämnd bör tillmötesgå. Arbete bör inledas för att bygga om de aktuella fastigheterna till bostäder upplåtna med hyresrätt.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 maj 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Enskede-Årsta stadsdelsnämnd har till kommunfullmäktige hemställt att gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att använda hus 23 och 24 till bostäder.

Fastigheten Gamlebo 8 är en del av det omfattande sjukhemsområdet som går under populärnamnet Stureby Sjukhem. Allt sedan slutet på 1930-talet har området använts för sjukhemsverksamhet. På Gamlebosidan har Staden under 1990-talet i två omgångar sålt de byggnader som byggdes på 1930-talet. De sålda byggnaderna lämpade sig väl för att bygga om till bostadsrätter. De kvarvarande byggnaderna hus 21, 22, 23 samt 24 färdigställdes 1957 och ritades av Tengboms Arkitektkontor. Husen har för sin verksamhet speciellt anpassad utformning med stor arkitektonisk kvalitet både rent rumsligt och sammanlagt i plan och fasad. Sammantaget ger det intrycket av en konsekvent utformad helhet.

1995 genomförde Gatu- och fastighetskontoret en stor utredning , ”Stureby sjukhem, november 1995 arkitektkontor BRINK liss moss” , rörande områdets framtida användning. För hus 23 och 24 konstaterades redan då att byggnaderna är mycket svåra att bygga om till bostäder. I februari 2004 genomfördes en förstudie av hus 23 för framtida användning, ”Gamlebo 8 hus 23 ombyggnad förstudie februari 2004”. Där konstaterades ånyo att husen ej lämpar sig för bostäder på grund av strukturen med dubbelkorridorer med mörk kärna och husdjup upp till 23 meter. Markområdet runt hus 23 och 24 ger heller inget utrymme för ytterligare exploatering. Gällande detaljplan medger idag vårdverksamhet och fastighetsförvaltningen har på Stadens uppdrag byggt om hus 21 och 22 till ett modernt äldreboende som idag förhys av Socialtjänstförvaltningen.

Alltsedan Enskede –Årsta sdf, från och med den 1 april 2004, frånträtt förhyrningen av hus 23 och 24 har förvaltningen aktivt arbetat för nya hyresgäster och även uppvaktats av flera starka intressenter för fortsatt vårdverksamhet. Från och med den 1 juni 2004 överförs fastigheten i enlighet med kommunfullmäktiges beslut till FB Servicehus AB.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden beslutar att överlämna kontorets utlåtande som svar på remissen.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 13 maj 2004 att överlämna och åberopa stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 27 april 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Enligt en ny plan från 2000 för den aktuella delen av området innebär att husen får användas till såväl vård som bostäder. Flertalet byggnader norr om Tussmötevägen har också byggts om till bostäder under de senaste åren. Kombinationen av kulturhistoriskt intressanta byggnader i park, nära service och kommunikationer har resulterat i en mycket attraktiv boendemiljö.

En fortsatt omvandling även av dessa båda hus till exempelvis ungdoms- eller studentbostäder, som stadsdelsnämnden föreslår, skulle enligt kontorets mening vara mycket positiv för området och dessutom ge bostadsmarknaden ett välkommet tillskott. Att planändringen redan är gjord är bara ännu en glädjande omständighet och kontoret tillstyrker således förslaget.

AB Familjebostäders dotterbolag **FB Servicehus AB** beslutade den 23 september 2004 att godkänna FB Servicehus tjänsteutlåtande som yttrande.

FB Servicehus AB:s tjänsteutlåtande har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Allt sedan Enskede-Årsta stadsdelsförvaltning, den 1 april 2004, frånträtt förhyrningen av hus 23 och 24 har gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning aktivt arbetat för att finna nya hyresgäster och även uppvaktats av flera starka intressenter för fortsatt vårdverksamhet.

Den 1 juni 2004 överfördes fastigheten i enlighet med kommunfullmäktiges beslut till FB Servicehus AB där detta arbete nu fortsätter.

FB Servicehus AB:s synpunkter

Med hänsyn till det starka intresset i stadsdelen att bygga fler bostäder så anser vi att arbetet med att starta projektering och finna intressenter för att omvandla de berörda fastigheterna till bostäder bör ske omgående. FB Servicehus AB kommer att träffa ledningen för Enskede-Årsta stadsdelsförvaltning inom kort för att diskutera förutsättningarna för fastigheternas användning och bolaget avser att samarbeta med Enskede-Årsta stadsdelsförvaltning i ärendet.

Om beslut fattas om att husen skall byggas om till bostäder bör styrelsen uppdra åt VD att undersöka förutsättningarna att sälja fastigheten.