

FRAMTÍÐARSTEFNA UM NOTKUN ST. JÓSEFSSPÍTALA

25. JANÚAR 2017

NÆSTU SKREF



STARFSHÓPUR

GUÐRÚN BERTA DANÍELSDÓTTIR, KARL GUÐMUNDSSON, SIGRÍÐUR BJÖRK
JÓNSDÓTTIR, ELVA DÖGG ÁSU- OG KRISTINSDÓTTIR.
STARFSMAÐUR OG VERKEFNASTJÓRI: SIGRÍÐUR KRISTINSDÓTTIR

INNGANGUR

Þann 15. október 2017 lagði starfshópur um mótun framtíðarstefnu um notkun St. Jósefsspítala, fram skýrslu með þremur tillögum að nýtingu hússins. Á fundi sínum þann 2. nóvember 2017 samþykkti bæjarráð að fela starfshópnum að útfæra nánar tillögu 1 um Lífsgæðasetur. Afrakstri þeirrar vinnu átti að skila til bæjarráðs eigi síðar en 15. janúar 2018.

Hópurinn hefur hist 6 sinnum á síðustu 6 vikum. Áhersla hefur verið lögð á að skoða húsnæðið betur og kanna hvers konar starfsemi eigi best við og hvað þarf að gera til að rekstur geti hafist sem fyrst. Einnig var ástand húsnæðisins skoðað betur með tilliti til þeirrar starfsemi sem lagt er upp með og hvað þurfi sem lágmarks viðgerðir áður en húsið verði opnað.

LÍFSGÆÐASETUR

Í tillögu starfshópsins byggði fyrsta tillagan á því að efla Hafnarfjörð sem heilsuþæ og halda einnig í heiðri því fræðslustarfi sem systurnar á St. Jósefsspítala unnu ötullega að alla tíð.

Fjölbreytt starfsemi á sviði heilsuverndar og sköpunar myndi veita fólki úrræði á fyrstu stigum heilsuþæsts eða til forvarnar og auka þannig lífsgæði og stuðla að hamingjuvexti Hafnfirðinga.

Lagt er til að í húsinu verði samfélag sem býður upp á forvarnir, heilsuvernd, snemmtæka íhlutun, fræðslu og skapandi setur.



AÐFERÐAFRÆÐI OG NÁLGUN

Hér eru settar fram nánari hugmyndir um nýtingu hússins miðað við þær hugmyndir sem áður voru settar fram í fyrri skýrslu starfshópsins, tillaga 1*, sem nú hefur verið ákveðið að vinna áfram með.

Hafa verður í huga að þessar tillögur eru settar fram með fyrirvara um nánari ástands- skoðun húsnæðis, eða úttekt á einstökum bygginga- hlutum, sem æskilegt er að fari fram sem fyrst, en gera má ráð fyrir einhverjum breytingum síðan síðasta skoðun fór fram einkum hvað varðar lagnir og rafmagn**.

Starfshópurinn hefur farið yfir hverja hæð fyrir sig og skoðað möguleika til frekari nýtingar í samræmi við þá tillögu sem ákveðið hefur verið að þróa áfram.

Húsnæðið er þannig úr garði gert að um er að ræða fjölmörg og ólík rými, sem sum hver eru vel nýtanleg eins og þau eru í dag en önnur ekki.

Til skýringar er gengið út frá því í umfjölluninni að þetta séu þrjú hlutar, eða miðjan (upphaflega byggingin), norðurhluti (2.áfangi) og

suðurhluti (3.áfangi) á hverri hæð auk kapellu og kjallara. Að auki eru geymslur á lóð sem ekki er fjallað sérstaklega um í þessari skýrslu.

Það er ljóst að ekki er allur grunnflötur hveðrar hæðar nýtanlegur, sbr umfjöllun hér á eftir. Tölur um nýtanlegt rými á hverri hæð eru settar fram með fyrirvara um nánari úttekt og mælingar.

Starfshópurinn studdist við málsettar teikningar frá nóvember 1998.

Húsið var byggt í áföngum á sínum tíma og fékk að þróast með þeirri starfsemi sem þar var.

Hugmyndir starfshópsins ganga út frá því að nú sem fyrr verði húsið tekið í notkun í áföngum. Þannig verði húsið smám saman gert upp í samræmi við þá starfsemi sem þar verður. Hins vegar þarf að gera ráð fyrir að í upphafi verði hlutfallslega mestum fjármunum varið í viðhald og viðgerðir.

Lögð er áhersla á að einhver starfsemi geti hafist í húsinu sem fyrst án verulegs tilkostnaðar. Nánar er fjallað um áfanga og viðhald síðar í skýrslunni.

*Lokaskýrsla starfshóps um framtíðarstefnu um notkun St. Jósefsspítala, 15 október 2017, bls. 12.

**Sjá frummatsskoðun Strendings ehf. fyrir Hafnarfjarðarbæ. Mars 2017

NÝTING RÝMA

STARFSEMI

- 05** **KAPELLAN**
Samkomustaður
- 07** **KJALLARINN**
Tilraunaeldhúsið
- 09** **FYRSTA HÆÐIN**
Heilsuefning og forvarnir
- 11** **ÖNNUR HÆÐIN**
Skapandi kjarni
- 13** **ÞRIÐJA HÆÐIN**
Samtalsris og fjölnota salur
- 14** **REKSTRARFORM**
Félag, stýring, næstu skref
- 16** **ÁSTAND OG NÝTING**
Forgangsröðun



Kapellan - 112 m²

Kapellan verður samkomustaður hússins og mætti nýta í fjölbreytt mannamót. Á undanförunum mánuðum hefur hún m.a. verið nýtt fyrir listasýningu sem heppnaðist mjög vel. Kapellan getur nýst vel sem fundarsalur, undir námskeið, léttu leikfimi (jóga, stólaleikfimi ofl.). Utan opnunartíma væri hægt að leigja hana fyrir fundi, til félagasamtaka og atburða á vegum þeirra sem reka starfsemi í St. Jósefs-spítala. Þó er ekki mælt með því að kapellan verði nýtt fyrir veislur.

Kapellan er hugsuð sem aðstaða fyrir þá rekstaraðila eru með starfsemi í húsinu og þurfa tímabundið á auknu rými að halda. Kapellan er mikilvæg fyrir lífsgæðasetur og mun virka sem n.k. útvíkkun á starfsemi þeirra aðila sem munu leigja rými í húsinu og því verður mikilvægt að koma rýminu í notkun sem fyrst.

KAPELLAN

ÁSTAND OG FRAMKVÆMDIR

Ástand kapellunnar er nokkuð gott í dag, en gera þarf ýmsar úrbætur svo sem á salernisaðstöðu í anddyri. Þá er lagt til að teppi á gólfi kapellu verið fjarlæggt og gólf þar undir látið njóta sín. Einnig þarf að huga að viðhaldi glugga og setja í skreytta glugga að innanverðu.

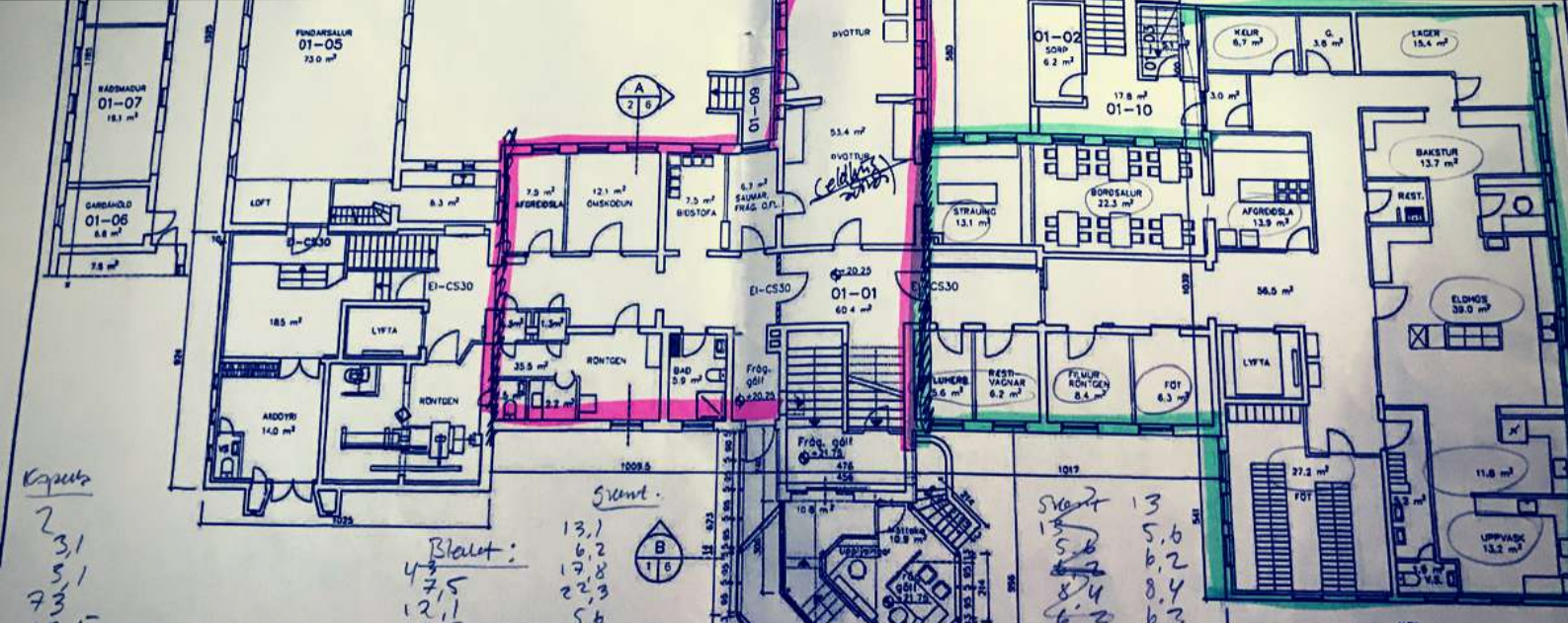
Starfshópurinn leggur til að teknar verða saman upplýsingar um hönnuð glugganna og sögu kapellunnar sem settar verði fram á kynningarspjaldi í rýminu ásamt ljósmyndum af kapellunni þegar hún var notuð sem slík.

Yfirfara þarf lýsingu í rýminu og tryggja aðgengi að viðunandi funda aðstöðu, s.s. sýningatjaldi og nettengingu. Borð og stóla til notkunar í þessu fjölnota rými má hæglega geyma í skruðhúsi eða hliðarrýmum.

Hafa verður í huga við tímasetningu um notkun kapellunnar, að aðgengi fyrir fatlaða er ábótavant inn í sjálfan salinn og þyrfti að leysa það áður en hún verður tekin í notkun. Auðvelt er að loka fyrir aðgengi að „spítalanum“ sem um leið eykur nýtingar- möguleika rýmisins og gefur kost á því að það verði tekið í notkun fljótlega.

Æskilegt er að stýring á nýtingu kapellunnar sé í höndum verkefnisstjóra þegar hann hefur verið ráðinn til starfa. Sem fyrr segi er kapellan hugsuð sem viðbót eða til styrkingar þeirri starfsemi sem kemur inn í húsið, sem um leið hafi forgang um nýtingu hennar.



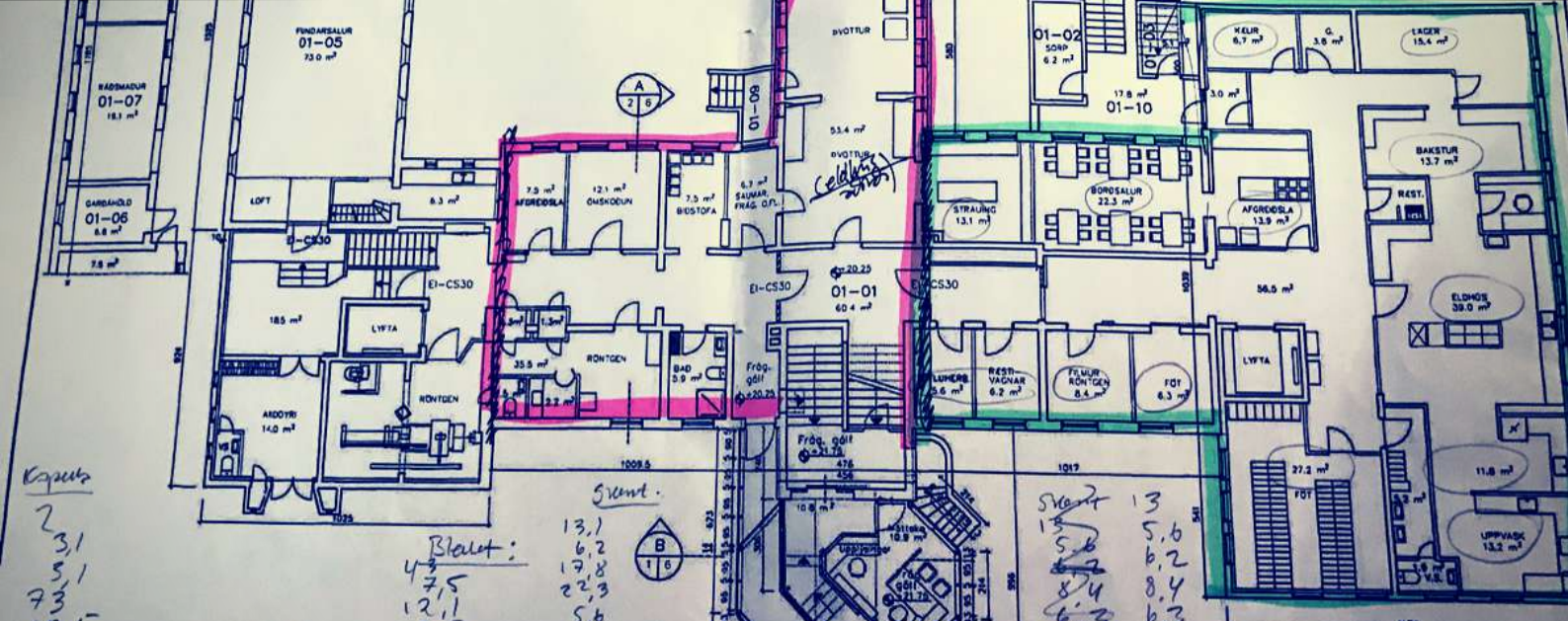


Tilraunaeldhús Kjallari - 337 m²

Í kjallara hússins* er eldhúsið og tengd rými sem áður þjónuðu sjúklingum og starfsmönnum spítalans. Rýmið er að mestu flísalagt og nægir vaskar eru þ.a. mögulegt væri að halda einhvers konar eldhússtarfsemi þar áfram. Þar mætti standa fyrir námskeiðum fyrir ýmsa hópa í fjölbreyttum tilgangi. Einstaklingar sem ekki hafa áður þurft að sjá um mat en standa einir í lífinu, fólk sem er að fóta sig á ný eftir endurhæfingu, fólk sem þarf að breyta mataræðinu o.s.frv..

Næringarfræðingar gætu t.d. staðið fyrir námskeiðum í samvinnu við félagasamtök. Einnig gæti eldhúsið nýst sem tilraunaeldhús fyrir sprotafyrirtæki í matvælaíðnaði þar sem fyrstu skref vöruþróunar væru tekin.

Huga þarf að öllum leyfismálum og aðbúnaði til að slík starfsemi geti farið þar fram. Vegna þeirra kvaða sem fylgja kaupsamningi getur eldhús ekki nýst sem framleiðslueldhús.



Þvottahús/röntgen Kjallari - 200 m²

Hér væri hægt að hafa ýmis rými sem tengjast rekstri hússins eins og geymslur, tæknirými og önnur rými sem ekki krefjast þess að mikil umferð sé þar um.

Þar sem lögð er áhersla á sveigjanleika í starfsemi hússins, má gera ráð fyrir auknu geymsluplássi fyrir húsgögn og skilrúmum og fleira sem tengist starfseminni. Skoða þarf hvernig hægt er að stýra aðengi að slíku þjónusturými.

Ástand og framkvæmdir:

Ástand er nokkuð gott í eldhúsinu þótt gera þurfi ýmsar lagfæringar. Til staðar eru innréttingar og skápar sem nýst geta til starfseminnar og er ekki þörf á að lagfæra gólfefni eða standa í kostnaðarmiklum framkvæmdum.

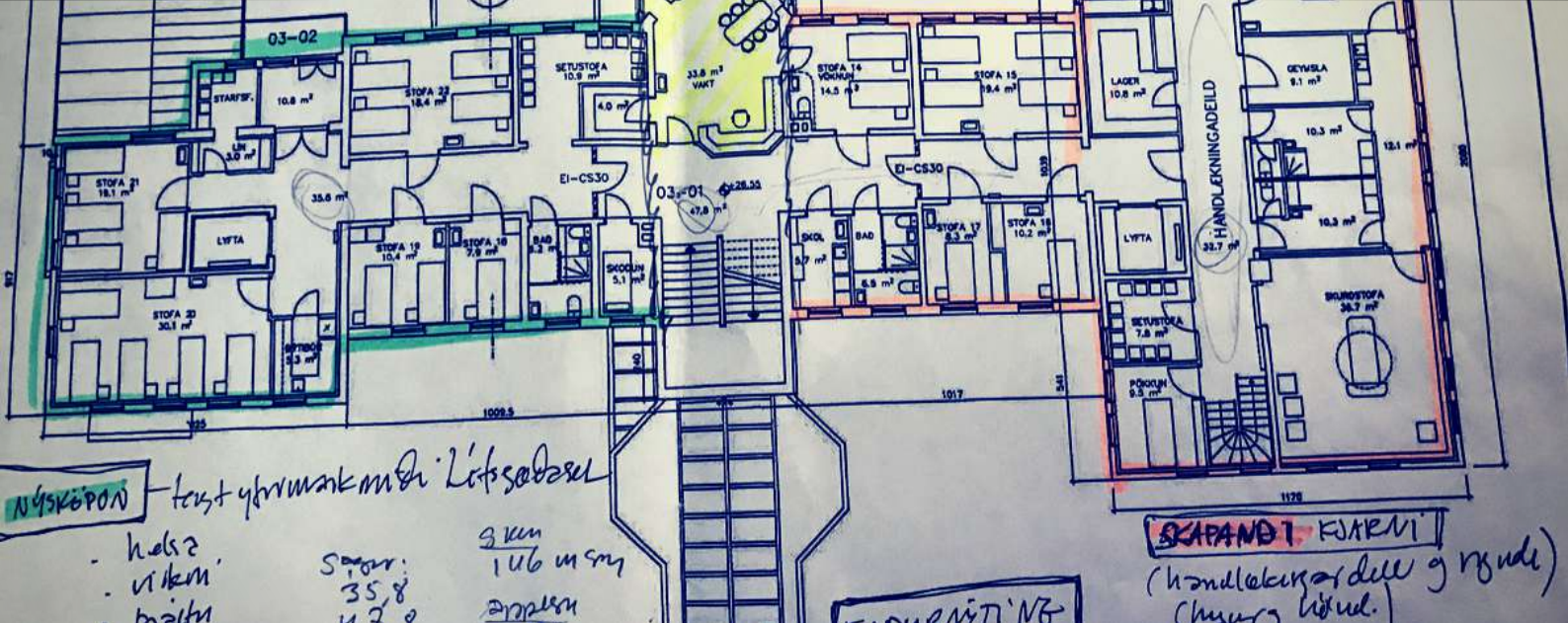
Ástand er sæmilegt annars staðar í kjallaranum, en gera mætti ráð fyrir að taka þurfi niður veggi til að bæta nýtingu rýma. Einnig þarf að skoða ástand á gólfi og á salernum í kjallara.

FYRSTA HÆÐIN

ÁSTAND OG FRAMKVÆMDIR

Ástand er nokkuð gott, en yfirfara þarf öll salerni og meta nauðsynlegar framkvæmdir m.t.t. þess hvað fer inn í húsið. Þá þarf að skoða aðkomuna og meta hvort ástæða sé til að lagfæra glerbyggingu við aðalinnganginn eða lagfæra hana tímabundið (leki er við loft), en það þarf að skoðast í samhengi við bætta aðstöðu Hringbrautarmegin.

Enn fremur leggur hópurinn áherslu á að nýta sem mest upprunalegt en ef því verður ekki við komið, að leggja vinnu í að endurgera í anda hússins. Dæmi um það væru hurðir í aðalinngangi ef glerbygging verður rifin.

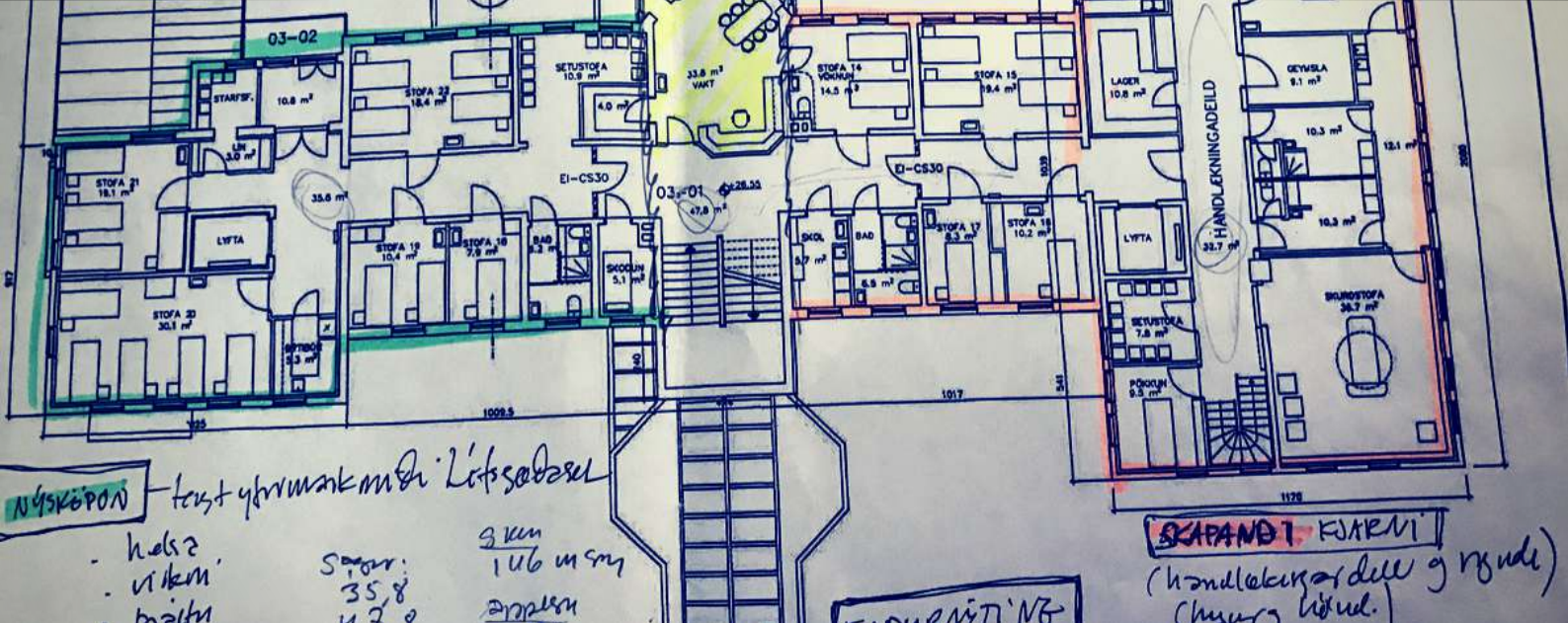


Skapandi kjarni - Önnur hæð 518 m²

Suðurhluti - handlækningar

Skurðstofurnar eru skemmtileg og öðruvísi rými en öll önnur í húsinu. Þær eru 32 m² annars vegar og 36,7 m² hins vegar. Lagt er til að þessi hluti hússins verði nýttur fyrir skapandi starfsemi, t.d. myndlistarnámskeið og hönnunarnámskeið og jafnvel listþerapíu. Hugmyndin er að útbúin verði myndlistarverkstæði og hönnunarverkstæði fyrir skapandi starf, einnig getur nýsköpun og önnur starfsemi hússins nýtt sér verkstæðin.

Skurðstofurnar eru tvær með litlum rýmum á milli og á gangi gengt skurðstofunum. Aðstaða er mjög góð en mikið er af votrymum þar sem flísar eru á gólfi og stálvaskar. Vaskar, pípulagnir, frásog og rafmagnstengingar geta vel nýst með lágmarks tilkostnaði. Skurðstofurnar henta vel til myndlistarkennslu og mögulegt væri að eiga samstarf við starfandi myndlistarskóla um að setja upp útibú í þessu rými eða fá aðila til að taka að sér námskeiðahald. Myndlistarskóla sem kennir klassísk myndlistarnámskeið og hönnun, teikningu, málun, keramik, mótun, vatnslitamálun og fl. Slík námskeið gætu verið fyrir annarsvegar börn og unglina og hinsvegar fyrir fullorðna. Slík námskeið eru alla jafna seinnipart dags, eftir skóla fyrir börnin og fullorðna sem eru á vinnumarkaði en gætu verið á morgnana og eftir hádegi fyrir t.d. eldri borgara og þá sem eru í endurhæfingu. Hægt væri að bjóða þeim aðilum sem eru í húsinu og öðrum sem vilja að nýta aðstöðuna. Sem dæmi: ef starfsemi Lækjar flyst í húsið geta þeir sem þangað koma nýtt sér aðstöðuna fyrripart dags eða þar til námskeið hæfust seinnipart dags. Einnig má nefna listmeðferð fyrir þá sem eru í endurhæfingu og myndlistar og hönnunarnámskeið fyrir fólk með fötlun sem verður með aðstöðu í skattstofunni neðar við götuna. Mikilvægt er að veita sem flestum aðgang að þessum skapandi rýmum.



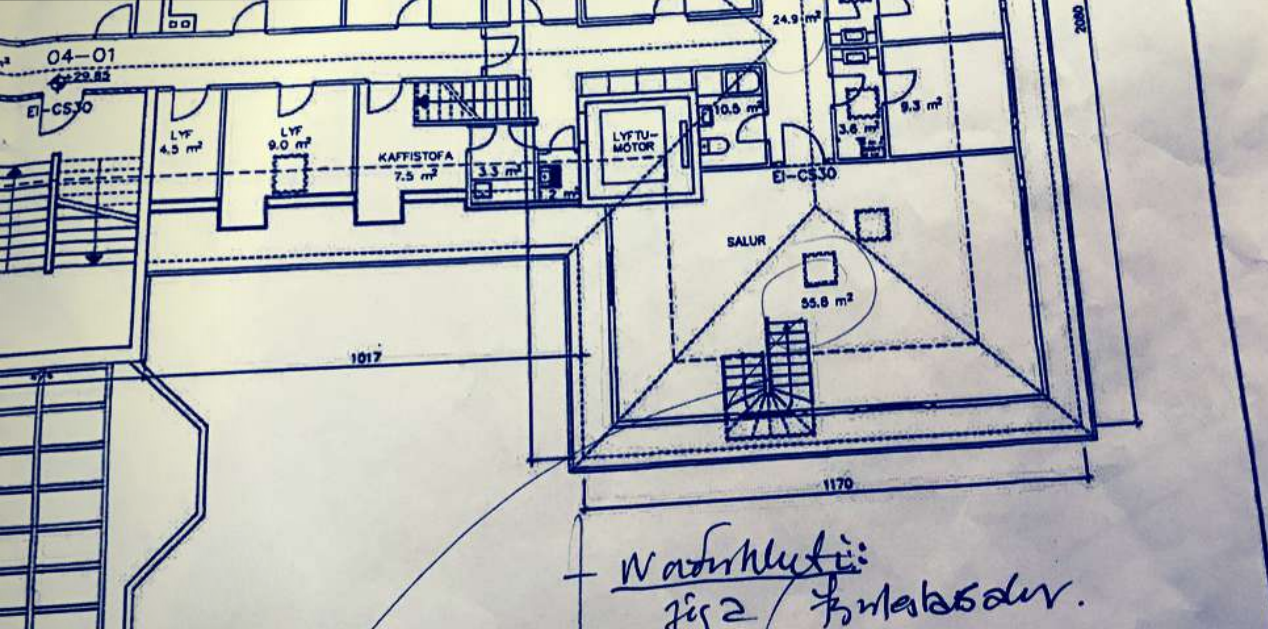
Skapandi kjarni - Önnur hæð 518 m² -framhald

Norðurhluti og hjartað

Á svipaðan hátt og á fyrstu hæð eru blönduð rými í þessum hluta. Í miðjurýminu er opið svæði fyrir samveru og kaffistofu. Í skrifstofum og sjúkrastofum leggjum við til að blanda nýsköpunarstarfsemi með aðstöðu fyrir smærri fyrirtæki. Mikilvægt væri að leggja upp með einhvers konar klasasamstarf, t.d. á sviði lífsgæða, lýðheilsu, heilbrigðistækni eða heilsu þannig að þessi starfsemi geti nýst heildarstarfseminni. Slík aðstaða ætti að vera eftirsóknarverð með tilliti til aðgengis að notendahópum og raunverulegri endurgjöf á vörur eða þjónustu. Skortur er á aðstöðu fyrir sprotafyrirtæki í bænum og yrði slík aðstaða án efa fljótt að fyllast. Á seinni stigum væri mögulegt að stefna að uppsetningu frumgerðasmíðju (t.d. Fablab) í samstarfi við Nýsköpunarmiðstöð, Frumbjörg eða aðra sambærilega aðila. Ekki ætti að þurfa miklar breytingar á þessu rými til að komast í gagnið sem fyrst

Ástand og framkvæmdir

Áætlun um endurgerð eða lagfæringar þarf að skoða sérstaklega í samræmi við fyrirhuguð not einkum í suðurhluta eða í gömlu skurðstofunum. Lagt er til að reynt verði að halda í sérkenni hússins eða innréttingar og annað sem einkenndi fyrri starfsemi. Lagfæringar miði fyrst og frems að því að koma því í notkun og metið í hverju tilviki fyrir sig og í samræmi við óskir og þarfir notenda hvort gera þurfi breytingar á lausum veggjum eða aðkomu að einstaka rýmum.



Samtalsris Þriðja hæð 397 m²

Efsta hæð hússins samanstendur af frekar litlum skrifstofum, fyrrum vistarverum systranna og einum rúmlega 50 m² sal. Lagt er til að skrifstofurnar verði nýttar fyrir fjölbreytta meðferðaraðila sem þurfa helst pláss fyrir samtál, t.d. sálfræðinga, félagsráðgjafa og aðra ráðgjafa á heilbrigðissviði. Stærri skrifstofur gætu nýst fyrir sérfræðinga í endurhæfingu, t.d. sjúkraþjálfara og iðjuþjálfara. Salurinn myndi vel nýtast fyrir léttu leikfimi (t.d. jóga) og/eða fyrirlestra. Salurinn myndi nýtast þeim sem starfsemi hafa í húsinu og mögulega öðrum eins og kapellan.

Ástand og framkvæmdir

Á efstu hæð hússins þarf ekki að fara í viðamiklar framkvæmdir utan þeirra sem nefndar eru nauðsynlegar í 1. áfanga miðað við þau not sem hér eru lögð til. Bent er á að mikilvægt er að halda í upprunaleikann, það á einkum við um fulningahurðir, gamlan gólfduk með mynstri og jafnvel ofna og innréttingar. Við viðhald glugga verði þess gætt að halda í upprunalega ramma og pósta eins og kostur er og aðeins að skipta út því sem þarf. Gólfefni í herbergum þarf víða að laga, en að öðru leyti ætti ekki að þurfa miklar né dýrar framkvæmdir til að geta tekið miðrými og norðurhluta hæðarinnar í notkun. Í suðurhlutanum þarf að skipta um gólfefni að mestu hluta og þá væri æskilegt að loka fyrir stiga til að nýta salinn sem best og auka gólfhlöt hans.

REKSTRARFORM

Eins og áður hefur komið fram þá er tilgangur St. Jósefsspítala að verða eins konar lífsgæðasetur Hafnirfirdinga með áherslu á forvarnarstarf og bætt lífsgæði í sinni víðustu mynd undir yfirskriftinni HEILSA – SAMFÉLAG – SKÖPUN. Þær kvaðir liggja á húsnæðinu að það skuli notað til þjónustu við almenning og að Hafnarfjarðarbær megi ekki hagnast af nýtingu þess og því þarf að skoða vel hvaða rekstrarform hentar húsinu og starfsemi þess best.

Rekstrarfélag

Ákjósanlegast væri ef stofnað yrði sérstakt félag utan um rekstur húsnæðisins. Yrði um að ræða rekstrarfélag með leigu á atvinnuhúsnæði sem sinn helsta tilgang og í stað stjórnar í félaginu yrði skipaður samstarfsvettvangur. Það félag myndi leigja húsnæðið af Hafnarfjarðarbæ á innra leiguverði bæjarins. Þær þjónustuveitur á vegum Hafnarfjarðarbæjar sem myndu hagnýta rýmin myndu endurleigja á innra leiguverði bæjarins. Aðrir leigjendur myndu borga markaðsverð og væri ábatinn notaður til að standa undir rekstrarkostnaði og starfsmanni hússins. Leigufélagið myndi ráða verkefnastjóra sem væri ábyrgur fyrir daglegum rekstri hússins.

Samstarfsvettvangur

Myndaður yrði samstarfsvettvangur í stað stjórnar til að forðast fjárhagslegar skuldbindingar stjórnarmanna og tryggja að bæði Hafnarfjarðarbær og aðilar úr atvinnulífinu hafi aðkomu að rekstri hússins. Samstarfsvettvangur væri skipaður fulltrúa frá Stjórnsýslu Hafnarfjarðar vegna tenginga við bæinn og 4 fulltrúar úr hafnirfirsku samfélagi sem bæjarstjórn velur eftir sínum almennu starfsreglum. Þó er lögð áhersla á að fulltrúar sem valdir eru hafi þekkingu og reynslu á víðlíka starfsemi frá öðrum vettvangi, því samstarfsvettvangurinn mun einnig starfa sem fagráð hússins. Meirihluti fulltrúa samstarfsvettvangs dugar til ákvörðunnar. Hlutverk samstarfsvettvangsins væri að tryggja jafnræði leigjenda í húsinu, velja inn leigutaka eftir undirbúning verkefnastjóra og taka aðrar ákvarðanir er lúta að öðrum rekstri með verkefnastjóra. Verkefnastjóri hússins myndi upplýsa samstarfsvettvanginn um rekstrarstöðu hússins ásamt öðrum upplýsingum sem óskað er eftir. Fjármál myndu vera í höndum fjárreiðudeildar Hafnarfjarðarbæjar en tryggja þyrfti verkefnastjóra rekstrarfé.

REKSTRARFORM

-FRAMHALD

Þar sem húsið er nú alfarið í eigu Hafnarfjarðarbæjar mun fjármagn til viðhalds vera skilgreint í fjárhagsáætlun bæjarins. Mikilvæg er að tryggð verði að áætlanir um viðhald og framkvæmdir séu metnar í samráði við samstarfsvettvang og áætlanir verkefnisstjóra sem fulltrúa hans, enda notkun hússins, einkum fyrstu árin, mjög háð því að húsnæðið standist almennar öryggiskröfur og að hægt sé að gera nauðsynlegar ráðstafanir svo sem varðandi aðgengi. Samstarfsvettvangurinn myndi tryggja að ákveðin starfsemi í húsinu yrði ekki ríkjandi og myndi taka yfir aðrar einingar, því halda þarf jafnvægi í fjölbreytileika hússins. Með slíku hlutverki myndi samstarfsvettvangur einnig vera fagræð hússins.

Verkefnastjóri

Áður en verkefnið fer mikið lengra þarf að ráða verkefnastjóra. Viðkomandi gæti byrjað í 50% starfi á meðan fyrsti áfangi af endurbótum stendur yfir og síðan myndi starfshlutfall aukast eftir umfangi starfseminnar í húsinu. Hlutverk verkefnastjóra væri að halda utan um alla starfsemi hússins fyrir samstarfsvettvang, vera tengiðliður við bæjaryfirvöld og sinna þjónustu og samskiptum við leigjendur í húsinu.

Helstu verkefni verkefnastjóra:

- Undirbúningur opunnar hússins ásamt viðhalds- og verkáætlun.
- Ítarlegri skipting rýma og ákvörðun sviðsmynda í samráði við samstarfsvettvang
- Rekstraráætlun hússins, skammtíma og langtíma
- Undirbúningur á auglýsingu til væntra leigjenda
- Umsóknarferli fyrir leigutaka í samráði við samstarfsvettvang
- Leigu- og þjónustusamningagerð í samstarfi við fjárreiðudeild

Verkefnisstjóra verði einnig falið að skoða aðra fjármögnum svo sem í tengslum við sértæk verkefni eða aðra styrki sem nýst geta verkefnum á sviði almannþjónustu sem veitt er á vegum bæjarins og samræmast yfirmarkmiðum, um lífsgæðasetur eins og þau eru sett í skýrslu starfshóps frá október 2017.

Meðal eiginleika verkefnastjóra þyrfti að vera:

- áhugi á frumkvöðlastarfssemi
- leiðtogahæfileikar
- ánægja af og hæfileiki í mannlegum samskiptum
- skipulagshæfileikar

Deildars

Kaffisjó

Brjósts

NÝTING HÚSNÆÐISINS

Mikið af fermetrum hússins fara í gangasvæði og annað sameiginlegt rými. Taka þarf tilliti til hlutfalls í sameignarrými þegar leiguverð eru skilgreind og metin. Einnig þarf að taka tillit til sameignarkostnaðar s.s. reksturs og viðhald lyftu, orkugjöld, aðangstýringar og öryggisvörslu. Þessi listi er ekki tæmandi og þarf að endurmeta þegar starfsemi hefur verið frekar skilgreind og endanlega liggur fyrir hvaða rekstraraðilar verða í húsinu ásamt þjónustubáttum. Kjallari, 1. og 2. hæð eru rúmir 500m² hver og 3. hæðin sem er ris eru tæpir 400m² með sameign og væru til grundvallar leiguútreikningi.

Í kjallara þarf að draga frá um 200m² sem eru nýttir undir tækni- og rekstrarrými. Í heildina gera þetta 1700m² í leigðum rýmum með sameignarhlutdeild. Ef öll rými væru nýtt undir starfsemi frá Hafnarfjarðarbæ væru tekjur af innri leigu ekki nema 3,4 milljónir á mánuði sem ekki myndi duga til að standa undir rekstrar- og viðhaldskostnaði hússins.

Það er því ljóst að jafnframt þarf að gera ráð fyrir að í húsninu verði einnig fjölbreytt og sveigjanleg starfsemi á vegum annarra aðila en Hafnarfjarðarbæjar er nauðsynleg til að halda húsinu opnu og nýtilegu.



ÁSTAND HÚSNÆÐIS OG ÁFANGAR VIÐHALDS

Varðandi ástand byggingarinnar er vísað til ástandsskoðunar verkfræðistofunnar Strendings fyrir Hafnarfjarðarbæ sem gerð var í mars 2017. Þar var áætlað að viðgerðir á húsinu gætu kostað 223 milljónir, en í þessari áætlun eru ýmsir óvissuþætti sem einnig miðast við það í hvað húsið verður nýtt og hversu mikið af því verður tekið í notkun í fyrsta áfanga.

Starfshópurinn leggur til að húsið verið tekið í notkun í áföngum. Reikna má með að gera þurfi nánari skoðun á húsnæðinu einkum því sem varðar svokölluð húskerfið eða loftræstingu og lagnakerfi. Meta þarf kostað við að koma þessu í lag, en ekki er hægt að taka húsið í notkun fyrr en þetta hefur verið yfirfarið og lagfært.

Einnig þarf að skipta út gluggum þar sem þarf og láta hanna og smíða nýja inngangshurð þegar hafist verður handa við að fjarlægja anddyri.

Það ætti þó ekki að vera forsenda þess að taka húsið í notkun og gæti komið til framkvæmdar í 2. áfanga

Starfshópurinn leggur til að ekki sé farið í fullar endurbætur á húsinu heldur sé húsinu leyft að halda í sín sérkenni og upprunalega mynd. Það hamlar ekki starfsemi þó einstaka gólfpletir, stigar, hurðar og aðrar innréttingar láti á sjá og styður frekar við „anda hússins“. Í skýrslu Strendings er ástand gólfefnis víða talið mjög léleg og jafnvel ónýtt. Það er mat starfshóps að gólfefnið geti mörgum tilvikum vel þjónað þeirri notkun sem þar verður, og ekki sé ástæða til að skipta um gólfefni nema þar sem það er mjög illa farið eða ekki til staðar t.d. þar sem áður voru innréttingar sem nú hafa verið fjarlægðar eða þar sem teknir verði niður milliveggir.

DÆMI FRÁ FINNUM

Líta má til María 0-1* í Helsinki í Finnlandi en þar var áður starfræktur spítali á 10.000m² en þjónar í dag 80 frumkvöðlafyrirtækjum og 450 notendum. Fyrstu íbúar fluttu inn í ágúst 2016 og þá nánast í óbreytt húsnæði sem staðið hafði ónotað í nokkur ár. Endurbætur á því húsnæði standa yfir jafnt og þétt eftir þörfum en leitast er við að halda í sérkenni hússins og lágmarka endurnýjun eða viðbætur. Þess má geta að María 1-0 er í dag eitt stærsta frumkvöðlasetur Skandinavíu og mjög farsælt þrátt fyrir að húsakynnin hafi ekki farið í kostnaðarsama yfirhalningu. .



ÁSTAND OG ÁFANGAR...FRH

Einnig segir að ástand lyfta sé óþekkt og settur inn kostnaður við endurræsingu þeirra. Lyftur hafa verið notaðir í húsinu eftir lokun og virka fyrir utan ljósleysi í þeim. Til viðbótar er rætt um að setja þurfi upp önnur ljós. Í stað þess að fara í fjárfestingar á nýjum ljósaplötum má skipta þeim út fyrir t.d. hangandi ljós með LED perum sem veita mýkri lýsingu en þær flúorperur sem eru fyrir. Ofangreint er ekki tæmandi listi en af honum má sjá að hægt er að fara í gegnum alla kostnaðarliði endurbóta og mögulega hagræða og spara með því að halda eins og kostur er í uppruna hússins og horfa á hvað að innréttingum sé hægt að endurnýta. .

Nauðsynlegar framkvæmdir miðað við þá tillögu sem hér er lögð til:

Fyrsti áfangi Áður en húsið er tekið i notkun – opnað: (2018)

- Gluggar
- Lagnakerfi (raflagnir/vatn / loftræstikerfi)
- Öryggiskerfi
- Brunavarnir
- Salerni og vaskar
- Útihurðar
- Tryggt aðgengi
- Lyftur yfirfarnar
- Húsið málað að utan og innan í sameiginlegum rýmum

Annar áfangi Húsið komið í rekstur að hluta til (2018-2019)

- Skoða mögulegar breytingar í samráði við væntanlega leigutaka, en þær breytingar verði hóflegar og stuðli fyrst og fremst að betri nýtingu rýma.
- Metið verður hvar þarf að ráðast í viðameiri framkvæmdir, svo sem að skipta um gólfefni.
- Lagt er til að eftir föngum verði reynt að halda í gólfefni eins og þar er svo fremri sem það er ekki ónýtt eða hættulegt, enda sé það í samræmi við þá stefnu sem sett er fram í fyrri skýrslu um, sveigjanlegt hús með fjölnota rekstri sem auðvelt er að aðlaga að mismunandi notkun. (bls. 11).
- Taka þarf milliloft í sameiginlegum rýmum og fjarlægja eða lagfæra innréttingar.
- Sérsmíða þarf hurðir fyrir aðalinngang og þess gætt að það verði unnið í samræmi við útlit hússins og í samvinnu við húsafriðunarnefnd.

Þriðji áfangi(2020+) Húsið komið í fullan rekstur (innan 5 ára)

- Endurhönnun lóðar/útisvæðis
- Endurmat á sjálfbærni rekstrar hvað varðar viðhald að loknum framkvæmdum við stærstu verkþætti. .

ÁSTAND OG ÁFANGAR...FRH

Kostnaðaráætlun við endurbætur frá Strendingi, mars 2017:

| Nr. | Heiti verkþáttar | Eining | Magn | Einingarverð | Heildarverð |
|-----------------|---|--------|-------|---|------------------------|
| 1 | | | | | |
| 1.1 | | | | Útveggir, þakvirki, gluggar og hurðir | |
| 1.1.1 | Þak, málun og minniháttar viðgerðir | m2 | 1,100 | 5,000 kr. | 5,500,000 kr. |
| 1.1.2 | Múrviðgerðir | m2 | 300 | 10,000 kr. | 3,000,000 kr. |
| 1.1.3 | Endurmálun utanhúss | m2 | 1,300 | 5,000 kr. | 6,500,000 kr. |
| 1.1.4 | Viðgerð á gluggum | stk | 160 | 150,000 kr. | 24,000,000 kr. |
| 1.1.5 | Nýjir gluggar | stk | 65 | 300,000 kr. | 19,500,000 kr. |
| 1.1.6 | Útihurðir | stk | 5 | 500,000 kr. | 2,500,000 kr. |
| | Kafli 1.1 samtals | | | | 61,000,000 kr. |
| 1.2 | | | | Innveggir, loft, votrymi og innréttingar | |
| 1.2.1 | Múrviðgerðir | m2 | 100 | 10,000 kr. | 1,000,000 kr. |
| 1.2.2 | Endurmálun innanhúss | m2 | 6,000 | 2,500 kr. | 15,000,000 kr. |
| 1.2.3 | Endurnýjun á gólfefni | m2 | 1,750 | 20,000 kr. | 35,000,000 kr. |
| 1.2.4 | Endurnýjun á innihurðum | stk | 30 | 250,000 kr. | 7,500,000 kr. |
| 1.2.5 | Endurnýjun á niðurteknu lofti | m2 | 500 | 20,000 kr. | 10,000,000 kr. |
| 1.2.6 | Veggflísar í votrymi | m2 | 300 | 30,000 kr. | 9,000,000 kr. |
| | Kafli 1.2 samtals | | | | 77,500,000 kr. |
| 1.3 | | | | Lagnir | |
| 1.3.1 | Endurnýjun á ljósum | stk | 50 | 40,000 kr. | 2,000,000 kr. |
| 1.3.2 | Endurnýjun á raflögnum | m2 | 2,800 | 4,500 kr. | 12,600,000 kr. |
| 1.3.3 | Endurnýjun á hreinlætistækjum á baðherbergjum | stk | 12 | 500,000 kr. | 6,000,000 kr. |
| 1.3.4 | Endurnýjun á pípulögnum | m2 | 2,800 | 5,000 kr. | 14,000,000 kr. |
| 1.3.5 | Viðgerð á loftræstingu | heild | 1 | 5,000,000 kr. | 5,000,000 kr. |
| | Kafli 1.3 samtals | | | | 39,600,000 kr. |
| 1.4 | | | | Viðbygging | |
| 1.4.1 | Rífa niður andyri og farga | m2 | 50 | 50,000 kr. | 2,500,000 kr. |
| 1.4.2 | Endurnýjun á hellulögn að jarðhæð | m2 | 100 | 25,000 kr. | 2,500,000 kr. |
| 1.4.3 | Nýjar tröppur upp í stigahús | m2 | 15 | 100,000 kr. | 1,500,000 kr. |
| | Kafli 1.4 samtals | | | | 6,500,000 kr. |
| 1.5 | | | | Annað | |
| 1.5.1 | Gangsetning á lyftum | stk | 2 | 750,000 kr. | 1,500,000 kr. |
| 1.5.2 | Hönnun, umsjón og ófyrirséð | % | 20 | 186,100,000 kr. | 37,220,000 kr. |
| | Kafli 1.5 samtals | | | | 38,720,000 kr. |
| Samtals: | | | | | 223,320,000 kr. |

NIÐURLAG



Þessi samantekt er hugsuð sem leiðarvísir fyrir næstu skref og þá sérstaklega verkefnastjóra og samstarfsvettvang sem taka nú við keflinu. Starfshópurinn er sannfærður um að St. Jósefsspítali á eftir að verða Hafnfirðingum til sóma eins og hann var um áratugi. Fjölmargir spennandi möguleikar eru fyrir hendi og með samhentu átaki bæjarbúa og bæjar-yfirvalda mun húsið lifna við og verða kraumandi samfélag sköpunar og heilsu. Að lokum vill hópurinn þakka gott samstarf við starfsmenn Hafnarfjarðarbæjar og allra þeirra sem hafa sent inn erindi og tillögur.

**ST. JÓSEFSSPÍTALI MUN
FLJÓTLEGA VERÐA
HAFNFIRÐINGUM TIL SÓMA
EINS OG HANN VAR UM
ÁRATUGI OG VERÐA
KRAUMANDI SAMFÉLAG
SKÖPUNAR OG HEILSU.**