

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-27

Diarienummer N160-0532/22

Handläggare: Beatrice Hägle

beatrice.hagle@aldrevardomsorg.goteborg.se

Verksamhetsanpassning på Norra Dragspelsgatan 33

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. godkänner förslag på verksamhetsanpassning på Norra Dragspelsgatan 33 enligt tjänsteutlåtandet.
2. förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Dagverksamheterna Bronsträffen, Toftaåsen och Solrosen med upptagningsområde Sydväst är i behov av ersättningslokaler då de saknar permanenta lokaler. Utifrån en förnyad uppdragsbeställning, daterad den 28 april 2023, har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie. Förstudien avser ersättningslokal för en samlokalisering av tre dagverksamheter som i nuläget är inhyrda på Toftaåsens Vård- och omsorgsboende. Uppdraget syftar till att skapa ändamålsenliga lokaler för de tre dagverksamheterna.

Ett tidigare vård- och omsorgsboende på Norra Dragspelsgatan 33 har identifierats som lämplig ersättningslokal. Lokalen ligger i markplan, vilket är en förutsättning för verksamheten. Lokalen ingår i äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbestånd men kräver anpassningar för att vara funktionell för målgruppen samt för att möta gällande arbetsmiljökrav. Lokalen behöver anpassas enligt verksamhetens behov, ytskikt behöver renoveras och nya entréer behöver tillskapas.

Planerat underhåll kommer att utföras såsom byte av ventilationsanläggning och VA- ledningar. Även nytt bygglov behöver sökas för förändrad verksamhet och viss tillbyggnation. IT, lås och larm samt passersystem kommer att hanteras i projektet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En preliminär bedömning visar att den totala hyreskostnaden för Norra Dragspelsgatan 33 kommer att uppgå till cirka 1 850 000 kronor per år (2023 års hyresnivå) efter lokalinvesteringen. Den befintliga årshyran för 2023 är på cirka 910 000 kronor.

Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram en kostnadskalkyl för verksamhetsanpassningen till en preliminär total kostnad på 15 miljoner kronor.

Om äldre samt vård- och omsorgsnämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien. Förstudiekostnaden uppgår i dagsläget preliminärt till 310 000 kronor. Prognos för sammanlagda förstudiekostnader uppgår till 570 000 kronor.

Genom att använda fastigheten på Norra Dragspelsgatan som lokal för dagverksamheter kan förvaltningen undgå att gå in i ny extern inhyrning, vilket utgör en lokaleffektivisering då gällande marknadshyror ligger högre.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Dagverksamhet finns för personer som är 65 år eller äldre och lever med en demenssjukdom, har haft stroke eller har behov av social samvaro. Dagverksamheten kan också ge personer som vårdar en närstående i hemmet en viktig avlastning. Att tillhandahålla dagverksamhet är en viktig aktivitet för att arbeta för och nå förvaltningens långsiktiga mål och strategier för att främja självständigt liv och att därigenom fördröja behov av mer omfattande vård- och omsorgsinsatser.

Samverkan

Information om ärendet lämnas på förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 6 december 2023.

Bilagor

1. Delegationsbeslut, äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen, 2022-04-21.
2. Uppdragsbeställning, stadsfastighetsförvaltningen, 2023-04-28.
3. Förstudierapport, stadsfastighetsförvaltningen, 2023-11-01.
4. Planlösning, Norra dragspelsgatan 33, stadsfastighetsförvaltningen.
5. Ekonomiska konsekvenser, stadsfastighetsförvaltningen, 2023-10-27.

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Ärendet

Nämnden har att ta ställning till en verksamhetsanpassning på Norra Dragspelsgatan 33 för att tillskapa ändamålsenliga lokaler för tre dagverksamheter inom avdelning hälsofrämjande och förebyggande.

Beskrivning av ärendet

Dagverksamheterna Bronsträffen, Toftaåsen och Solrosen med upptagningsområde Sydväst inom avdelning hälsofrämjande och förebyggande är i behov av ersättningslokaler då de saknar permanenta lokaler.

Verksamheterna är i dagsläget tillfälligt lokaliserade på Toftaåsens Vård- och omsorgsboende som ska byggas om. När ombyggnationen är klar kommer inte dagverksamheterna att inrymmas.

Ärendet initierades den 21 april 2022 då äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen gav stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för att eftersöka ersättningslokaler för tre dagverksamheter i stadsområde Sydväst.

Ett tidigare vård- och omsorgsboende på Norra dragspelsgatan 33 har identifierats som lämplig ersättningslokal. Lokalen ingår i äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbestånd.

Ärendet har därefter tagit ny inriktning från inhyrning till ombyggnation av lokalen på Norra Dragspelsgatan enligt reviderad uppdragsbeställning, daterad den 28 april 2023.

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie avseende ersättningslokal för en samlokalisering av de tre dagverksamheterna. Uppdraget innefattar att skapa ändamålsenliga lokaler för att främja deltagarnas behov, medarbetares arbetsmiljö och verksamhetens expensionsperspektiv.

Lokalen kräver anpassningar för att bli funktionell för målgruppen och för att möta gällande arbetsmiljökrav och verksamhetens behov genom att ytskikt renoveras och nya entréer tillskapas.

Planerat underhåll kommer att utföras såsom byte av ventilationsanläggning och VA-ledningar. Även nytt bygglov behöver sökas för förändrad verksamhet och viss tillbyggnation. IT, lås och larm samt passersystem kommer att hanteras i projektet.

För att uppfylla verksamhetens behov gällande färdtjänsttransport till och från lokalen dagligen finns ett separat kunduppdrag för att tillskapa en ändamålsenlig angöringszon.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att en verksamhetsanpassning på Norra Dragspelsgatan 33 behöver göras för att förbereda lokalen enligt behov för en samlokalisering av tre dagverksamheter.

En samlokalisering ger verksamheten ökade möjligheter att se till olika individers specifika behov utifrån ett personcentrerat arbetssätt. Det blir till exempel lättare för deltagare att byta grupp.

Genom att använda fastigheten på Norra Dragspelsgatan till att möta behovet av lokal för dagverksamhet kan förvaltningen undgå att gå in i ny extern inhyrning, vilket utgör en lokaleffektivisering då gällande marknadshyror ligger högre.

Förvaltningen kan mot bakgrund av detta föreslå nämnden att godkänna beställning av verksamhetsanpassning till en preliminär kostnad på 15 miljoner kronor med en ny årshyra på cirka 1 850 000 kr.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef kvalitet och utveckling

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör