

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2024-05-23
Diarienummer N160-0945/24

Handläggare: Zenita Källner
zenita.kallner@aldrevardomsorg.goteborg.se

Renovering av Fredriksdalsgatan 3A

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. beslutar att påbörja förberedelser inför intern flytt inom Fredriksdals Vård- och omsorgsboende, fastigheten Fredriksdalsgatan 3A, enligt förvaltningens förslag:
 - a. Hyresgästerna inom vård- och omsorgsboendet erbjuds tillfälliga lägenheter inom Fredriksdals Vård- och omsorgsboende.
 - b. Korttidsverksamheten dubbelbelägger en enhet på Fredriksdal samt dubbelbelägger två platser på de övriga fyra korttidsverksamheterna Bagaregården, Gråberget, Högsbotorp samt Lövgärdet.
 - c. Dagverksamheten flyttar samlat med deltagare och medarbetare till ersättningslokal. Förvaltningen har ett pågående arbete med att ta säkerställa en ersättningslokal.

Sammanfattning

Bakgrund till ärendet är att stadsfastighetsförvaltningen planerar att enligt aktuell underhållsplan genomföra en renovering av Fredriksdals Vård- och omsorgsboende på Fredriksdalsgatan 3A. Renoveringen avser inre och yttre fastighetsåtgärder och kommer att kräva att fastigheten töms i etapper inför renoveringen. En evakuering i etapper bedöms ha mindre påverkan på hyresgäster och verksamheten än en totalevakuering. Förutom att fastigheten innehåller ett vård- och omsorgsboende, inryms även korttidsverksamhet och en dagverksamhet. Hyresgästers omflyttning och renovering av lägenhet kommer att genomföras i tre etapper, en sektion i taget där varje etapp beräknas ta tre till fyra månader. Total renovering av fastigheten beräknas ta 10–14 månader.

Fastigheten Fredriksdalsgatan 3A är byggt 1969. Huvudbyggnaden består av fyra våningsplan varav tre innehåller korttidsverksamhet samt vård- och omsorgsboende med inriktning demens och somatik.

För att hantera den planerade renoveringen har förvaltningen arbetat med framtagande av olika alternativ och analyserat dessa för att identifiera hur de påverkar hyresgästen, medarbetare samt de ekonomiska konsekvenserna. För att hantera identifierade risker har förvaltningen initierat dialoger med hyresgäster och medarbetare. Dessa syftar till att proaktivt möta de eventuella frågor och funderingar som hyresgäster och medarbetare kan ha i ett tidigt skede, och främja öppen kommunikation och ömsesidig förståelse för förändringen. Förvaltningen har analyserat och identifierat tre alternativ som förslag för hyresgäster på vård- och omsorgsboendet samt korttidsgäster inom korttidsverksamheten:

1. Alla korttidsplatser på Fredriksdal 3A delas upp och flyttas till korttidsenheterna Bagaregården, Högsbotorp, Gråberget samt Lövgärdet.
2. Korttidsenheten på Fredriksdal 3A flyttar till tomma lokaler på Kustgatan 10.
3. Internflytt av hyresgästerna inom fastigheten 3A samt övriga enheter inom Fredriksdals Vård- och omsorgsboende. Dubbelbeläggning av korttidsverksamheten på Fredriksdalsgatan 3A samt korttidsenheterna på Bagaregården, Högsbotorp, Gråberget samt Lövgärdet.

Förvaltningen förordar alternativ tre. Under renoveringstiden kommer hyresgäster på vård- och omsorgsboendet att erbjudas tillfälliga lägenheter på Fredriksdals Vård- och omsorgsboende. Korttidsverksamheten kommer att omplaceras genom en tillfällig dubbelbeläggning på Fredriksdal, Bagaregården, Gråberget, Högsbotorp samt Lövgärdets Vård- och omsorgsboende. Genom att initiera dialoger har förvaltningen arbetat med att involvera hyresgäster och medarbetare, detta för att omhänderta deras perspektiv i ett tidigt skede. I flera dialoger har hyresgäster och medarbetare uttryckt att alternativ tre är det mest fördelaktiga alternativet. Alternativet innebär att verksamheten kan fortsätta utan avbrott samtidigt som det är av vikt att minimera störningar för hyresgästerna och medarbetarna genom noggrann planering och samarbete med alla berörda. Detta samarbete har varit en del av de påbörjade dialogerna. Genom dubbelbeläggningen kommer förvaltningen säkerställa samma antal korttidsplatser, vilket bedöms vara viktigt för att fortsatt möta hyresgäster med behov av korttidsplatser.

Förvaltningen har tagit fram följande alternativ för deltagare inom dagverksamheten (Framnäs och Krokslätt) som inryms i fastigheten på Fredriksdalsgatan 3 A:

1. Dagverksamheten delas och flyttar tillfälligt till övriga dagverksamheter inom Göteborgs stad.
2. Dagverksamheten flyttar till annan tomställd lokal, Omvägen, inom Göteborgs Stads bestånd.
3. Dagverksamheten flyttas tillfälligt till annan ersättningslokal under renoveringstiden.

Förvaltningen förordar alternativ tre, dagverksamheten flyttar till tillfällig ersättningslokal under renoveringen. Arbetet med att hitta en ändamålsenlig lokal pågår för att säkerställa tryggheten för deltagarna och en god arbetsmiljö för medarbetarna. Det bedöms inte finnas tillräckligt med utrymme för att dela upp dagverksamheten på övriga, och den tomma lokalen på Omvägen kräver lokalanpassningar för att bli ändamålsenlig för verksamheten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Enligt äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan 2023 (N160-1481/23, 2023-09-26 § 189) behövs väl bearbetad strategi för att möta behovet av vård- och omsorgsboendeplatser. Att underhålla och renovera fastigheter är en viktig del i denna strategi. Enligt Göteborgs stads lokalförsörjningsplan 2024 (KS, 2023-12-13, § 903, SLK-2023-00609) krävs kontinuerliga åtgärder för att säkerställa ändamålsenliga lokaler och det betonas att flera av de fastigheter som används idag behöver rustas upp eller ersättas. Renoveringen är i linje med att säkerställa att vård- och omsorgsboendet är ändamålsenligt.

Årshyran för fastigheten Fredriksdalsgatan 3A uppgår preliminärt till cirka elva miljoner kronor under 2025. Om kommuncentrala medel för investeringsrelaterade kostnader inte kan avropas, kommer förvaltningen behöva bära kostnaderna för fastigheten.

Förvaltningen kommer att ansvara för hyresgästernas kostnader gällande flytt till och från tillfällig lägenhet. Utifrån hyresgästernas perspektiv, kommer de att behålla samma hyresnivå som på sitt nuvarande boende, och flytten ska vara kostnadsneutral för dem. För förvaltningen kan det innebära lägre hyresintäkter under renoveringsperioden om hyran för ersättningsboendet är högre.

Alternativ tre, flytt av korttidsverksamheten och flytt inom vård- och omsorgsboendet innebär kostnader avseende internflytt samt flytt av interiör, dessa kostnader är ännu inte kända.

För förvaltningen kan det tillkomma ytterligare hyreskostnader för dagverksamhetens tillfälliga ersättningslokal, samt för flyttkostnader till och från denna lokal. Dessa kostnader är ännu inte kända och förvaltningen arbetar med att hitta en lämplig ersättningslokal genom att undersöka möjligheter inom förvaltningens egna hyresavtal samt tomställda lokaler. Utöver hyreskostnader kan det även bli nödvändigt att göra anpassningar av fastigheten och inköp av utrustning/interiör för att kunna bedriva ändamålsenlig verksamhet i ersättningslokalen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genom kontinuerligt underhåll av fastigheten förlängs fastighetens användningstid och det bedöms positivt ur ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Miljöpåverkan blir lägre än vid en nybyggnation.

Bedömning ur social dimension

Göteborgs stads lokalförsörjningsplan 2024 tar upp behov om omfattande underhåll och verksamhetsanpassningar så att ändamålsenlighet för vård- och omsorgsboende kan uppnås. Fram till 2040 är det en kraftigt prognostiserad ökning av personer i åldersgruppen 65 år och äldre. Ökningen är störst inom den ålderskategori som är i störst behov av äldreomsorg, 85 år och äldre. Detta påverkar såväl behovet av nya platser på vård- och omsorgsboenden som verksamhetslokaler för kommunal service som riktar sig till ordinärt boende så som hemtjänst eller dagverksamhet. Staden står inför utmaningen att utifrån den demografiska utvecklingen möta kommande behov av vård- och omsorgsboenden. För att möta behoven hos hyresgäster måste fastigheterna vara utformade utifrån god vård och omsorg samt motsvara efterfrågan.

Den demografiska utmaningen, som handlar om att allt färre personer i arbetsför ålder ska försörja och ta hand om allt fler äldre som behöver vård och omsorg, ställer allt högre krav på resurseffektiva och ändamålsenliga lokaler. Göteborgs stads lokalförsörjningsplan 2024 tar upp behov om omfattande underhåll och verksamhetsanpassningar så att ändamålsenlighet för vård- och omsorgsboende kan uppnås.

Fredriksdals Vård- och omsorgsboende ligger i ett område med hög efterfrågan. För att möta målgruppens önskemål om central placering är det viktigt att ha ändamålsenliga boenden i centrala Göteborg, vilket bidrar till goda livsvillkor. Det centrala läget och goda kommunikationer gör det enkelt för närstående att besöka och för medarbetare att pendla. Hyresgäster och medarbetare uttrycker uppskattning för verksamheten, vilket bekräftas av positiva resultat i både brukar- och medarbetarundersökningar.

Hyresgäster på vård- och omsorgsboende är en sårbar målgrupp och kommer att påverkas av renoveringen. Vid förändring, som exempelvis en flytt, kan tryggheten i boendemiljön påverkas och skapa oro för individen. För att minska otryggheten kommer samtliga hyresgäster erbjudas tillfälliga lägenheter inom Fredriksdals Vård- och omsorgsboende. De kommer möta bekanta medarbetare under renoveringstiden. För att motverka otrygghet har samtliga hyresgäster fått individuell information om kommande åtgärder i fastigheten. De har även haft möjlighet att vara med och bestämma hur deras närstående informeras. En nära dialog förs med hyresgästerna inom boendet och kommande internflytt samplaneras tillsammans med hyresgäster och deras närstående. Utöver dialog med hyresgäster har även dialogen med medarbetare och fackliga varit god.

Korttidsplats är en för kommunen valfri vård- och omsorgsform som när den erbjuds är en biståndsbedömd insats som avser att ge vård och omsorg under en begränsad tid. Det kan vara individer som efter en sjukhusvistelse har stort behov av stöd och omsorg i sin vardag som inte kan tillgodoses hemma. Syftet med korttidsplats är att stödja individer som behöver få tillbaka, behålla eller förbättra sin förmåga att klara sig i vardagen och på så sätt göra det möjligt att bo kvar hemma.

De korttidsgäster som bor på Fredriksdals Vård- och omsorgsboende kommer inte att påverkas på samma sätt som hyresgästerna på vård- och omsorgsboendet, eftersom deras insatser och vistelse är av kortare karaktär.

Dagverksamhet erbjuds för personer som är 65 år eller äldre och lever med en demenssjukdom, har haft stroke eller har behov av social samvaro. För att delta i en dagverksamhet behövs ett beslut av en socialsekreterare. Dagverksamheten ger också avlastning för anhöriga som vårdar en närstående i hemmet. För närvarande finns fem dagverksamheter i Centrum; Framnäs, Gråberget, Linné (Annedal), Kageled samt Krokslätt, varav Framnäs och Krokslätt är samlokaliserade på Fredriksdalsgatan 3A. Dagverksamheten har en stor efterfrågan och det finns kö till verksamheten. För att möta behoven inom målgruppen finns redan en viss överbeläggning. Många deltagare bor i närområdet och tar sig till dagverksamheten på egen hand, med stöd av hemtjänst eller anhöriga, eller med flexlinjen och färdtjänst.

Att dela dagverksamheten och flytta till övriga dagverksamheter är inte genomförbart då övriga verksamhetslokaler inte är anpassade för att ta emot fler deltagare och medarbetare. När förslag om tillfällig ersättningslokal har presenterats kan förvaltningen bedöma dess påverka på deltagare och medarbetare utifrån ändamålsenlighet.

Samverkan

Information och samverkan har skett med de fackliga organisationerna på förvaltningsövergripande nivå (FSG) och lokal nivå (LSG) vid flera tillfällen:

- FSG den 11 april 2024 (information)
- FSG den 16 maj 2024 (dialog)
- FSG den 12 juni 2024
- LSG vård- och omsorgsboende den 11 april 2024
- LSG vård- och omsorgsboende den 16 maj 2024
- LSG vård- och omsorgsboende den 13 juni 2024
- LSG hälso- och sjukvård den 16 april 2024
- LSG service den 14 maj 2024

- LSG hälsofrämjande och förebyggande den 29 maj 2024

Ärendet

Nämnden ska ta ställning till förvaltningens förslag till omflyttning avseende Fredriksdals Vård- och omsorgsboende i samband med att stadsfastighetsförvaltningen genomför planerade fastighetsåtgärder. Renoveringen av fastigheten Fredriksdalsgatan 3 A, kräver att all verksamhet inklusive dagverksamhet, korttidsverksamheter samt vård- och omsorgsboende, flyttas i tre etapper.

Beskrivning av ärendet

Det finns en konstaterad underhållsskuld som påverkar fastigheters värde. För att kunna återställa värde i fastigheterna och förhindra förkortad livslängd krävs investering till det eftersatta underhållet. Stadsfastighetsförvaltningen planerar att enligt aktuell underhållsplan genomföra en renovering av Fredriksdals Vård- och omsorgsboende på Fredriksdalsgatan 3A. Renoveringen omfattar cirka 24–30 lägenheter och avser inre och yttre fastighetsåtgärder som kommer medföra hög verksamhetspåverkan och buller som överskrider riktvärden. För att ha verksamheten i fokus kommer det krävas att fastigheten töms i etapper inför renoveringen, detta eftersom en evakuering i etapper bedöms ha mindre påverkan på verksamheten än en totalevakuering. Renoveringens omfattning kommer påverka verksamheten och hyresgäster på sådant sätt att det inte kommer att vara möjligt att bo eller bedriva verksamhet i den del av fastigheten som renoveras under den aktuella tidsperioden.

Stadsfastighetsförvaltningen har efter en utredning konstaterat att spillvattenledningarna är i gott skick och inte behöver renoveras inom tio år. Däremot behöver fastighetens fasad, avdelningskök, ytskikt och belysning renoveras.

Fredriksdals Vård och omsorgsboende

Fredriksdals Vård- och omsorgsboende ligger på Fredriksdalsgatan 3 i centrala Göteborg. Fastigheten är byggd 1969 och ingår i Göteborgs stads eget bestånd. Det består av tre hus med fyra separata adresser, sammanbundna via kulvertar. Fastigheten innehåller även en dagverksamhet och en bostad med särskild service (BmSS) som drivs av förvaltningen för funktionsstöd. Boendet är efterfrågat och har ett högt söktryck. Brukar- och medarbetarenkäter visar på goda resultat.

Huvudbyggnaden består av fyra våningsplan varav tre innehåller korttidsverksamhet samt vård- och omsorgsboende med inriktning demens och somatik. Entréplanet innehåller dagverksamhet samt administrativa ytor för boendet och hälso- och sjukvården.



Totalt finns det 18 enheter med följande fördelning:

- 3 enheter med korttidsverksamhet, totalt 33 korttidsplatser.
- 7 enheter med inriktning demens, totalt 54 lägenheter.
- 7 enheter med inriktning somatik, totalt 70 lägenheter.

Sammantaget har Fredriksdals Vård- och omsorgsboende 124 lägenheter samt 33 korttidsplatser. Nedanstående tabell illustrerar fördelningen av antal lägenheter och korttidsplatser utifrån adress.

Fredriksdalsgatan 3D	Enhet	Antal lägenheter	Inriktning
Plan 3	Utlanda	12	Somatik
Plan 2	Fredriksdal	12	Somatik
Plan 1	Eklanda	11	Somatik
Fredriksdalsgatan 3A	Syd	Mitt	Nord
Plan 3	8 lägenheter, inriktning demens	8 korttidsplatser	8 lägenheter, inriktning demens
Plan 2	8 korttidsplatser	9 korttidsplatser	8 korttidsplatser
Plan 1	8 lägenheter, inriktning somatik	8–9 lägenheter, inriktning somatik	8 lägenheter, inriktning somatik
Entréplan	Dagverksamhet	Kontor HS	Kontor VoB

Fördelning av verksamheten i övriga delar av Fredriksdals Vård- och omsorgsboende

Fredriksdalsgatan 3B	Enhet	Antal lägenheter	Inriktning
Plan 3	Kullegården	7	Demens
Plan 2	Skattegården	8	Demens
Plan 1	Kongagården	8	Demens
Entréplan	Nordgården	7	Demens
Entréplan	Sörgården	8	Demens

Fredriksdalsgatan 3C	Enhet	Antal lägenheter	Inriktning
Entréplan	Västergården	10	Somatik

Korttidsverksamhet

Det finns fyra korttidsenheter på Fredriksdalsgatan 3A med totalt 33 korttidsplatser. Tre av enheterna är belägna på plan 2 och ytterligare en enhet på plan 3. Medarbetare har lyft att korttidsverksamhetens placering i mitten av lokalen är mindre bra för verksamheten utifrån ett flödesperspektiv. Verksamheten är däremot välfungerande med ett välorganiserat flöde för korttidsgäster, vilket bidrar till att andelen väntande inom sjukvården minskar. Samarbetet med vårdcentralen, särskilt gällande tillgång till läkare, är en annan viktig faktor att ta hänsyn till för att säkerställa goda förutsättningar för verksamheten.

Dagverksamhet

Fastigheten Fredriksdalsgatan 3A innehåller två dagverksamheter. Dagverksamheten Framnäs har demensinriktning medan dagverksamheten Krokslätt är somatik. Krokslätt har cirka tio deltagare per dag och Framnäs har cirka åtta deltagare per dag. Totalt omfattas drygt 51 deltagare av dagverksamheten, fördelade över olika dagar i veckan på grund av deltagarnas varierande behov och biståndsbeslut. Fem medarbetare arbetar dagtid i dagverksamheten.

Övriga funktioner i fastigheten

Förutom hyresgäster på vård- och omsorgsboendet samt korttidsgäster finns ungefär lika många medarbetare i det omsorgsnära arbetet. Undersköterskor, sjuksköterskor, fysioterapeuter, lokalvård, måltid och vaktmästare är alla viktiga funktioner som säkerställer behov hos hyresgäster och korttidsgäster. Utifrån att samtliga funktioner kommer att påverkas av renoveringen har en gemensam arbetsgrupp skapats av förvaltningen, bestående av enhetschefer och stödfunktioner, för att planera, följa upp och underlätta det dagliga arbetet inom fastigheten för alla funktioner under renoveringstiden.

Förberedelser inför intern omflyttning

Inför renoveringen har förvaltningens ansvariga chefer noga övervägt risker och möjligheter med en omflyttning utifrån hyresgäster och medarbetares perspektiv. Under våren 2024 bedömdes olika scenarion för att hitta de mest lämpliga alternativen för hantering av renovering och omflyttning. För att hantera de identifierade riskerna har förvaltningen initierat dialoger med hyresgäster och medarbetare. Dessa syftar till att proaktivt möta de eventuella frågor och funderingar som hyresgäster och medarbetare kan ha i ett tidigt skede, och främja öppen kommunikation och ömsesidig förståelse för förändringen.

Som ett led i kommunikationsarbetet, informerades berörda hyresgäster den 29 april. Vid detta tillfälle gavs muntlig information till de hyresgäster som kommer att behöva flytta från sina bostäder. Utöver detta lämnades även brev i bostaden samt att vissa anhöriga också fick telefonsamtal, efter önskemål från hyresgäst. Utifrån medarbetarperspektivet gavs samma information muntligt och skriftligt till dem, också den 29 april. En komplettering med information gjordes också till övriga medarbetare i andra delar av boendet, denna information var muntlig och via mejl.

De enhetschefer som varit med i arbetsgruppen har fått önska om de vill ha kort eller lång information och förvaltningens stödfunktioner har arbetat och anpassat efter deras önskemål. Samtliga enhetschefer har fått material att dela ut som även innefattar kök och service.

För att hantera de identifierade riskerna togs det fram förslag på åtgärder. Samtliga scenariobeskrivningar bedömdes utifrån perspektiven:

- Hyresgäst/korttidsgäst – Boendemiljö
- Deltagare dagverksamhet
- Medarbetare – Arbetsmiljö
- Drift av verksamhet – Ekonomi

Planerade åtgärder

- Fasadrenovering:
Omfogning, byte frostsprängda tegelstenar, lagning av sättningssprickor, byte cirka 25 fönsterbalkar samt lagning av sockel.
- Byte av 12 avdelningskök inklusive vitvaror.
- Byte av mattor samt ommålning av innerväggar i gemensamma ytor som korridor, vardagsrum och avdelningskök.
- Byte av mattor och ommålning av innerväggar i nästan samtliga rum på entréplan.
- Byte till LED-belysning på avdelningskök, toaletter, källare, och samtliga rum på entrévåningen.
- Underhåll av stora entrén:
Det innebär nya dörrar, tak, undertak, stålpelare, ytterdörrar.
- Byte av ställverk som innehåller den stora el-centralen.
- Övriga åtgärder:
Mindre takåtgärder, byte av fasadbelysning, underhåll skjutglaspartier, lagning och omfogning av mur mot parkering.

Identifierat behov av verksamhetsanpassningar

Förvaltningen har identifierat ett antal brister och behov i den aktuella fastigheten utifrån hyresgäst och verksamhetens perspektiv. För att säkerställa att lokalerna är ändamålsenliga för verksamheten, planerar förvaltningen att genomföra ett antal åtgärder i samband med renoveringen. Syftet med åtgärderna är utifrån säkerhetsperspektiv för hyresgästen och medarbetarperspektiv. Åtgärderna avser att skapa ett mer ändamålsenligt kommunalt akutläkemedelsförråd (KAF) samt öka antalet kontorsarbetsplatser för hälso- och sjukvården. Dessutom planeras ett mer ändamålsenligt arkivrum och samtalsrum med förbättrad ljudisolering att iordningställas.

Förvaltningens bedömning av de olika alternativen för vård- och omsorgsboende samt korttidsverksamheten

Samtliga förslag innebär att alla hyresgäster på Fredriksdalsgatan 3A kommer behöva flytta inom vård- och omsorgsboendet. Förvaltningen säkerställer att varje hyresgäst erbjuds en tillfällig lägenhet under tiden då deras egen lägenhet renoveras i den aktuella etappen. Förvaltningen kommer att ansvara för både kostnader och praktiska arrangemang för hyresgästen, med syfte att underlätta flytten till och från den tillfälliga lägenheten. Förvaltningen förstår vikten av att upprätthålla ekonomisk stabilitet för hyresgästerna och de kommer att behålla samma hyresnivå under renoveringstiden.

Korttidsgästerna påverkas inte på samma sätt som hyresgästerna på vård- och omsorgsboendet då insatsen sker under en kortare tid. De kommer dock att i större utsträckning erbjudas korttidsplats där de delar rum med annan korttidsgäst, i stället för ett enkelrum. Förvaltningen strävar efter att göra denna övergång så smidig som möjligt för hyresgäster och medarbetare.

Alternativ ett - Alla korttidsplatser på Fredriksdal 3A delas upp och flyttas till korttidsenheterna Bagaregården, Högsbotorp, Gråberget samt Lövgärdet.

Alternativet innebär att hyresgästerna på vård- och omsorgsboendet får tillgång till lägenheterna som ryms inom boendet. Påverkan för hyresgästerna inom boendet blir således att de flyttas inom boendet, etappvis och får en mindre påverkan utifrån en mer samlad flytt. Hyresgästerna kan därmed ha tillgång till liknande ytor som tidigare, exempelvis till gemensamma ytor och utemiljön.

De korttidsgäster som bor på vård- och omsorgsboendet kommer inte att påverkas på samma sätt som hyresgästerna på vård- och omsorgsboendet, eftersom deras insatser och vistelse är av kortare karaktär. Alternativet med en möjlig lösning där korttiden fördelas på övriga fyra korttidsverksamheter kan påverka korttidsgästerna negativt eftersom dagens yta är anpassad för nuvarande antal korttidsgäster och medarbetare och genom en dubbelbeläggning kan det leda till minskad patientsäkerhet, ökad smittspridning och risk för hot och våldssituationer.

Ekonomiskt innebär alternativet att korttidsverksamheten tillfälligt delas upp och flyttas till övriga korttidsverksamheter, vilket medför kostnader för flytt av interiör, dessa kostnader är ännu inte kända.

Alternativ två - Korttidsenheten på Fredriksdal 3A flyttar till tomma lokaler på Kustgatan 10.

Alternativet innebär att hyresgästerna på vård- och omsorgsboendet får tillgång till lägenheterna som ryms inom boendet. Påverkan för hyresgästerna inom boendet blir

således att de flyttas inom boendet, etappvis och får en mindre påverkan utifrån en mer samlad flytt. Hyresgästerna kan därmed ha tillgång till liknande ytor som tidigare, exempelvis till gemensamma ytor och utemiljön.

Utifrån korttidsgästerna innebär alternativet att de tillsammans med medarbetarna får tillgång till en annan lokal i stadsområde centrum. Alternativet möjliggör en samlad flytt av medarbetare och verksamhet till fastighet på Kustgatan 10 i stadsområde centrum. Den föreslagna fastigheten har dock inte samma förutsättningar för verksamhet som dagens lokaler och korttidsgästerna kommer inte att ha samma möjligheter för utemiljö, gemensamma ytor och träningslokaler. Detta trots eventuella fastighetsanpassningar. Anpassningarna beräknas uppgå till 1,7 miljoner kronor, dessutom tillkommer en årlig hyra på 3,6 miljoner kronor. För att möjliggöra alternativet krävs ett samnyttjande av personalytor som omklädningsrum, vilrum och pausrum med förvaltningen för funktionsstöd. Utöver fastighetsanpassningarna behöver tillgången till läkare från Västra Götalandsregionen säkerställas.

Alternativ tre - Internflytt av hyresgästerna inom fastigheten 3A samt övriga enheter inom Fredriksdals Vård- och omsorgsboende. Dubbelbeläggning av korttidsverksamheten på Fredriksdalsgatan 3A samt korttidsenheterna på Bagaregården, Högsbotorp, Gråberget samt Lövgärdet.

Alternativ tre skulle innebära att samtliga hyresgäster inom vård- och omsorgsboendet skulle bo kvar inom fastigheten 3A eller inom vård- och omsorgsboendet Fredriksdal. Det gäller också för samtliga medarbetare inom korttidsverksamheten och vård- och omsorgsboendet. Korttidsverksamheten skulle behöva dubbelbelägga åtta korttidsplatser inom fastigheten 3A samt ytterligare 8–9 korttidsplatser på övriga fyra korttidsverksamheter. Fredriksdalsgatan 3A är bäst lämpad för dubbelbeläggning utifrån rummens storlek, men en dubbelbeläggning av två korttidsgäster på de övriga enheterna bedöms också vara genomförbar.

Vidare innebär alternativet utifrån korttidsperspektivet, en delvis dubbelbeläggning på Fredriksdalsgatan 3 A och i mindre omfattning på de övriga fyra korttidsverksamheterna. Lösningen bedöms vara den med bäst förutsättningar för korttidsgästerna med bakgrund i lokaler som är mer ändamålsenliga. Flytt av korttidsverksamheten och flytt inom vård- och omsorgsboendet innebär kostnader avseende internflytt samt flytt av interiör, dessa kostnader är ännu inte kända.

Alternativ för dagverksamheten

Förvaltningen har tagit fram följande alternativ för deltagare inom dagverksamheten på Framnäs och Krokslätt.

4. Dagverksamheten delas och flyttar tillfälligt till övriga dagverksamheter inom Göteborgs stad.
5. Dagverksamheten flyttar till annan tomställd lokal, Omvägen, inom Göteborgs Stads bestånd.
6. Dagverksamheten flyttas tillfälligt till annan ersättningslokal under renoveringstiden.

Förvaltningens bedömning av de olika alternativen för Dagverksamheten

Det första alternativet att dela dagverksamheten och flytta till övriga dagverksamheter är inte genomförbart då övriga verksamhetslokaler inte är anpassade för att ta emot fler deltagare och medarbetare. Lokal på Omvägen är också för liten för att vara ett alternativ

som ersättningslokal. Bedömningen är att det mest lämpliga alternativet är att hitta en annan tillfällig ersättningslokal för dagverksamhet under renoveringstiden, vilket motsvarar alternativ tre.

Samverkan med fackliga organisationer

Förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) fick ärendet som information 2024-04-11 och sedan var punkten i dialog 2024-05-16. Plan för beslut och samverkan i FSG är den 12 juni och samverkan på lokal samverkansgrupp (LSG) den 13 juni 2024.

Förvaltningens bedömning

För att utgå och möta båda nuvarande och kommande behov hos hyresgäster måste fastigheterna vara utformade och ge förutsättningar för att bedriva god vård och omsorg. Det finns en konstaterad underhållsskuld som påverkar fastigheters ändamålsenlighet och värde, som ett led i detta måste stadsfastighetsförvaltningen renovera fastigheten Fredriksdalsgatan 3A inom Fredriksdals Vård- och omsorgsboende. För att ha hyresgästen och verksamheten i fokus kommer det krävas att fastigheten töms i etapper inför renoveringen, detta eftersom en evakuering i etapper bedöms ha mindre påverkan på verksamheten än en totalevakuering. Renoveringens omfattning kommer påverka hyresgäster och verksamheten på sådant sätt att det inte kommer att vara möjligt att bo eller bedriva verksamhet i den del av fastigheten som renoveras under den aktuella tidsperioden. För att möjliggöra intern flytt är det intagningsstopp på Fredriksdals Vård- och omsorgsboende.

För att hantera den planerade renoveringen har förvaltningen arbetat med framtagande av olika alternativ och analyserat dessa för att identifiera hur de påverkar hyresgästen, medarbetare samt de ekonomiska konsekvenserna. För att hantera identifierade risker har förvaltningen haft dialoger med hyresgäster och medarbetare. Förvaltningen har analyserat och identifierat tre alternativ som förslag för hyresgäster på vård- och omsorgsboendet samt korttidsgäster inom korttidsverksamheten.

Förvaltningens bedömning är att alternativ tre är det bästa för målgruppen hyresgäster och korttidsgäster samt medarbetare. Denna lösning bedöms vara genomförbar och påverkar samtliga berörda i mindre omfattning än de andra alternativen. En bred dialog med hyresgäster, medarbetare och chefer visar att detta alternativ skapar trygghet genom att de får stanna kvar i sin välbekanta miljö på Fredriksdalsgatans Vård- och omsorgsboende. Ingen hyresgäst eller medarbetare behöver flytta till ett annat vård- och omsorgsboende och ingen medarbetare behöver flytta till en annan korttidsenhet.

Förvaltningens bedömning är att alternativ tre, en tillfällig ersättningslokal, är bäst lämpad för dagverksamheten utifrån deltagarnas behov och medarbetarnas arbetsmiljö.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Inger Börmark
tf. Avdelningschef

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör