



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-26

Ärendenummer AVO-2025-01172

Handläggare

Madelen Eriksson

E-post:

madelen.eriksson@aldrevardomsorg.goteborg.se

Förstudie gällande nybyggnation av vård- och omsorgsboende och övrig kommunal service för äldre i Hjällbo centrum

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ger stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningarna avseende att etablera ett vård- och omsorgsboende, ett tillagningskök och övrig kommunal service för äldre i Hjällbo centrum.

Sammanfattning

Det pågår ett programarbete för Hjällbo centrum med syfte att utveckla stadsmiljön och stärka områdets funktioner. Inom detta arbete ser förvaltningen ett strategiskt tillfälle att etablera ett vård- och omsorgsboende inklusive tillagningskök och verksamhetslokaler som riktar sig till ordinärt boende i området.

Hjällbo har idag låg närvaro av kommunal äldreomsorg och en växande andel äldre invånare vilket skapar ett tydligt behov av utbyggd kommunal service. Genom att samlokalisera vård- och omsorgsboende med mötesplats, hemtjänstlokal och hälso- och sjukvårdslokal kan en flexibel och hållbar struktur för äldreomsorgen skapas. Ett sådant lokalområde bidrar till trygghet, samordning och effektiv resursanvändning samtidigt som det möjliggör social samvaro och förebyggande arbete.

Behovsprognos i relation till möjlig kapacitet visar på ett växande underskott av vård- och omsorgsplatser från år 2030. Därför behöver nya initiativ startas omgående för att möta framtida behov. Förvaltningen vill delta aktivt i planeringen för Hjällbo centrum och ser denna lokalisering som en viktig del i att säkra framtidens äldreomsorg i nordöstra Göteborg. Om behoven inte skulle motsvara prognosen längre fram så kan dessa initiativ pausas vilket förvaltningen också gjort tidigare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

För att möta den växande äldre befolkningens behov krävs en helhetssyn som kombinerar förebyggande arbete, vård- och omsorgsinsatser samt tillgång till vård- och omsorgsboende. Genom att samlokalisera mötesplats, hemtjänstlokal, hälso- och sjukvårdslokal och vård- och omsorgsboende skapas förutsättningar för ett hälsofrämjande arbetssätt.

Ett starkt fokus på social samvaro, nära vård och tillgänglig service gör det möjligt för fler att bo kvar hemma längre. Detta är en avgörande del i att hantera den demografiska utmaningen där färre i arbetsför ålder ska möta behoven hos en växande äldre befolkning.

Tidiga insatser som främjar hälsa, delaktighet och självständighet kan fördröja behovet av mer omfattande omsorg.

Samtidigt är det viktigt att betona att även med ett starkt förebyggande fokus kommer behovet av vård- och omsorgsboenden att öka. Det finns inget enskilt svar på den demografiska utmaningen utan flera kompletterande strategier behövs. Dessa strategier ger i sin tur upphov till olika typer av lokalbehov. Dessa strategier och tillhörande lokalbehov lägger grunden för en flexibel och hållbar struktur för äldreomsorgen i hela kommunen.

Sammanfattningsvis bör investeringar i äldreomsorgens lokaler ses som en helhet där stöd och omsorg nära hemmet kan förebygga och fördröja mer omfattande omsorgsbehov, och där vård- och omsorgsboendet är en nödvändig del av en trygg och hållbar äldreomsorg.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen ansvarar för nybyggnation av vård- och omsorgsboende i kommunal regi. Stadsfastighetsförvaltningen har högt ställda krav och mål avseende miljö och strävar efter ett hållbart byggande med helhetssyn.

Bedömning ur social dimension

Bra och ändamålsenliga lokaler är viktiga för att kunna ge äldreomsorg med hög kvalitet. Det handlar dels om hur lokalerna är utformade, var de ligger och hur de hänger ihop med varandra. Alla dessa aspekter påverkar äldres livsvillkor.

För den strategiska planeringen av kommunala verksamhetslokaler är det avgörande att ytor för kommunal service reserveras tidigt eftersom det i efterhand kan vara svårt att skapa de ytor som behövs. För målgruppen äldre bidrar en ändamålsenlig beställning till goda livsvillkor med hänsyn till den enskildes hälsa. Ändamålsenlighet utifrån medarbetarperspektivet påverkar hyresgästernas upplevda boendemiljö positivt ur ett helhetsperspektiv. Förstudiens ansats och övergripande intention bedöms öka förvaltningens möjlighet att skapa ändamålsenliga verksamhetslokaler och ett vård- och omsorgsboende som svarar upp mot existerande och framtida behov.

Samverkan

Information ges i förvaltningsövergripande samverkansgrupp den 11 juni 2025.

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Ärendet

Nämnden ska ta ställning till förstudieuppdrag avseende att utreda möjligheter och ekonomiska konsekvenser av att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende inklusive tillagningskök och övrig kommunal service för äldre i Hjällbo centrum.

Beskrivning av ärendet

Som en del i ett större strategiskt planeringsarbete driver Göteborgs Stad ett planeringsarbete för att komplettera och förändra stadsmiljön och stadsstrukturen i Hjällbo. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden uttryckte i yttrande till byggnadsnämnden om program för stadsutveckling i Hjällbo att det finns behov av nytt vård- och omsorgsboende i denna del av stadsområde nordost (ÄVON 2022-05-24 § 135).

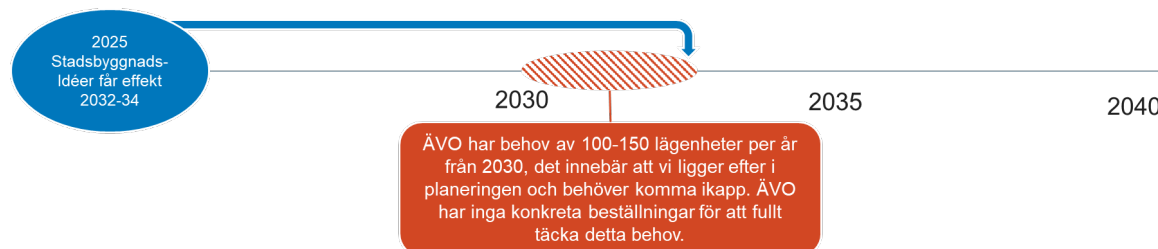
Stadsfastighetsförvaltningen, som samordnar arbetet med att eftersöka lämpliga platser för utveckling av verksamhetslokaler och särskilda boende i Göteborg, har därefter sökt möjligheter att etablera ett vård- och omsorgsboende i Hjällbo. I arbetet har samtal förts med GöteborgsLokaler som är en del av AB Framtiden och en stor fastighetsägare i Hjällbo. Flera möjliga platser har pekats ut och lokaliseringarna skulle innebära att Hjällbo centrum då bildar en helhet vad gäller allmän och kommersiell service.

Förutsättningar i stadsplaneringen

Förvaltningen bedömer att från år 2030 behövs 100-150 nya vård- och omsorgslägenheter årligen inom Göteborg. I dagsläget saknas konkreta utbyggnads- eller nybyggnadsidéer som motsvarar det framtida behovet, vilket innebär en högre risk för underskott av lägenheter. För att hinna i kapp krävs ett tydligt krafttag, en mer offensiv samordning och ett tydligt skifte i arbetssätt för de planerande förvaltningarna i syfte att möta de behov som uttryckts av äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen.

För att möta kommande behov så kommer förvaltningen föreslå fler initiativ till utbyggnads- eller nybyggnad. Dessa insatser har en lång framförhållning och kan i bästa fall ge resultat först om 8–10 år, se figur 1 nedan. Det handlar både om att förädla befintliga fastigheter genom utbyggnad och justering av detaljplaner, och om att driva nybyggnation via exploatering och nya detaljplaner.

Figur 1.



Behov ställt mot kapacitet för Göteborg som helhet

En framskrivning av behovet av vård- och omsorgsboenden utifrån årets befolkningsprognos visar på en tydlig ökning av antalet äldre med behov av vårdinsatser fram mot år 2045. När detta ställs i relation till dagens kapacitet framträder ett växande glapp, särskilt i vissa geografiska områden. Utan planerade utbyggnader och konkreta

beställningar riskerar kapaciteten att inte räckta till vilket kräver både långsiktig planering och kortsiktiga åtgärder för att säkra omsorgen för äldre i Göteborg.

Bedömningen är att platser utifrån dagens nyttjande börjar överstiga möjlig kapacitet redan inom några år, och gapet växer därefter. År 2034 kan det saknas cirka 450–750 platser utifrån dagens nyttjande, vilket motsvarar 5–8 vård- och omsorgsboenden av dagens storlek. Denna utveckling visar att nya initiativ till stadsbyggnadsprocessen behöver påbörjas under 2025 för att hinna ge effekt inom den nödvändiga tidshorisonten.

Behov i Nordost

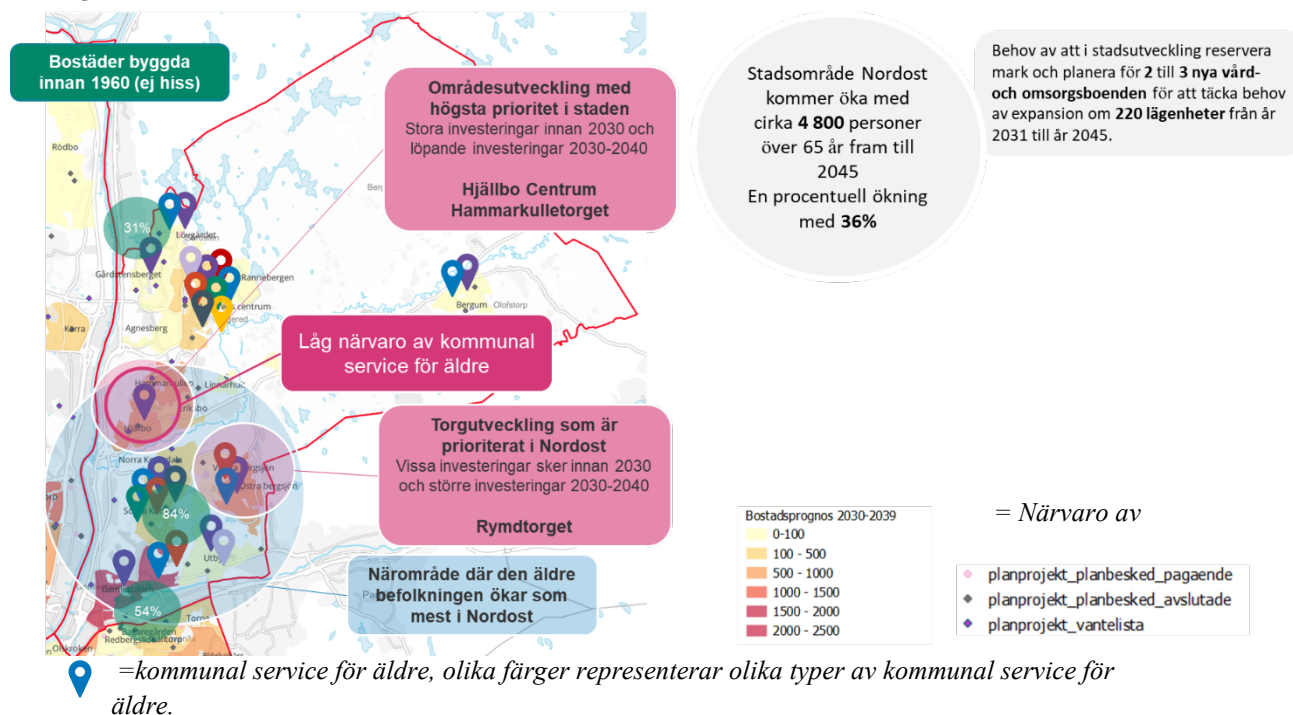
I stadsområde nordost har förvaltningen behov av att reservera och detaljplanera för två till tre nya vård- och omsorgsboenden för att täcka ett prognostiserat behov av expansion om 220 lägenheter från år 2031 till år 2045. Det innebär behov av tillskott av ett vård- och omsorgsboende vart femte år under denna period, förutsatt att vård- och omsorgsboende i Hjällbo kan driftsättas 2031.

Behov Hjällbo centrum

Området kring Hjällbo centrum bedöms som en strategisk viktig framtida lokalisering då det ligger i ett av de mellanområden som ökar som mest i stadsområde Nordost, se figur 2 nedan.

Vidare är Hjällbo centrum ett område med mycket låg närvaro av kommunal service för äldre, i dagsläget finns endast en lokal mötesplats. Detta, i kombination med en växande andel äldre invånare, understryker behovet av att bygga ut kommunal service för äldre i området. För att möta behoven i olika faser av livet krävs en helhetssyn. Detta innebär allt från förebyggande insatser såsom mötesplatser och dagverksamhet till stöd i hemmet via närliggande hemtjänstlokaler och hälso- och sjukvårdslokaler. I ett senare skede behövs även tillgång till vård- och omsorgsboende om den enskildes omsorgsbehov ökar.

Figur 2.



Samlat lokalbehov för äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen i Hjällbo

Förvaltningen ser ett tydligt behov av att etablera ett samlat lokalområde för olika verksamheter riktade till äldre i Hjällbo. Lokalerna bör, där det är möjligt, lokaliseras i nära anslutning till varandra för att möjliggöra samnyttjande av ytor och skapa synergier mellan verksamheterna. Närhet är också viktigt ur ett trygghetsperspektiv då verksamheten bedrivs dygnet runt. Nedan presenteras behovet i form av funktionsbeskrivning, yta och möjliga kopplingar mellan funktionerna:

Funktion	Ytbehov (kvm/BTA)	Kommentar
Vård- och omsorgsboende (VoB)	12 000–15 000	80–100 lägenheter. Utformas enligt nyckeltalsriktlinjer och lokalfunktionsprogram. P-platser behöver tillgodoses för besökande tjänstebilar (läkare och hälso- och sjukvård)
Friyta	15–20 kvm per lägenhet	Utemiljön ska vara förlagd i direkt anslutning till byggnaden och vara dedikerad för hyresgästerna. Det är inte endast storleken utan även användbarhet och tillgänglighet som ska beaktas i förhållande till friyta.
Tillagningskök	Tillkommande projektspecifika ytor	Kapacitet för cirka 500 portioner. Bäst i direkt anslutning till restaurang. Utformas enligt lokalfunktionsprogram och möjlighet till utleverans.
Restaurang	Tillkommande projektspecifika ytor	Lokaliseras med fördel intill tillagningsköket. Kan även bidra till social samvaro för både boende och allmänhet.
Mötesplats	300*	Bör ligga nära restaurangen men vara avskild från vård- och omsorgsboendet. Ska rikta sig till allmänheten med egen entré.
Olika alternativ för hur lokaler för hemtjänst och hälso- och sjukvård kan lösas vid behov		
Fristående hemtjänstlokal	1 000–1 500*	Kan eventuellt samlokaliseras med vård- och omsorgsboende.
Fristående hälso- och sjukvårdslokal	1 000–1 500*	Kan eventuellt samlokaliseras med vård- och omsorgsboende.
Hemtjänst + Hälso- och sjukvård	2 500*	Vid samlokalisering av lokaler vid fristående placering.
Separat kontorslösning för hälso- och sjukvård och hemtjänst på VoB	50-100*	Touchdownplatser samnyttjas och samlokaliseras i vård- och omsorgsboendet.

Funktion	Ytbehov (kvm/BTA)	Kommentar
Övriga behov		
P-platser generellt i området		Avser att P-platser för medarbetare och besökare till kommunal service behöver tas upp i stadsutvecklingen

**I dagsläget saknas nyckeltal för dessa ytor, uppskattning av kvm är därmed ungefärliga.*

Förvaltningen önskar få förslag till lösningar som möjliggör lokalisering, där olika verksamheter för äldre kan samordnas för att uppnå effektivt nyttjande av ytor, god logistik och ökad samverkan. Förvaltningen ser även närhet till kollektivtrafik och god tillgänglighet som viktiga förutsättningar i planeringen. Dessutom efterfrågas lösningar där mötesplats och restaurang utformas med öppenhet mot närmiljön för att främja inkludering och social samvaro mellan generationer.

Förvaltningens bedömning

I nämndens antagna lokalbehovsplan för 2024 framgår att det finns en risk att det i nutid (1-5 år) kommer råda brist på lägenheter i vård- och omsorgsboende i Göteborgs Stad. Cirka ett till två vård- och omsorgsboenden behöver byggas årligen från år 2030 för att tillgodose behovet för Göteborg som helhet. Det är därför viktigt att utreda och ta tillvara på alla lämpliga etableringsmöjligheter, såsom den i Hjällbo centrum, i ett tidigt skede för att säkerställa framtida kapacitet. Förvaltningen bedömer att arbetet med att utreda en kommande etablering i Hjällbo centrum bör startas omgående. Detta ger möjlighet att redan i ett tidigt skede säkerställa en ändamålsenlig utformning av såväl boende som övrig kommunal service. Förvaltningen vill ges möjlighet att delta aktivt i såväl planarbete som förstudiearbete i syfte att beskriva målgruppens och förvaltningens behov. Förvaltningen förväntar sig vägledning i arbetet och förslag till lösningar för de uttryckta behoven. Utebliven framdrift i detta projekt kan leda till att planerat underhåll i befintliga vård- och omsorgsboenden behöver skjutas upp. Vidare kan detta leda till att mer kortsiktiga lösningar och externa alternativ för byggnation och drift behöver övervägas.

Simon Cederholm

Avdelningschef

Babbs Edberg

Förvaltningsdirektör