



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-07-10

Diarienummer N160-1166/24

Handläggare: Martin Nilsson, Nicklas Friberg

martin.nilsson@aldrevardomsorg.goteborg.se

nicklas.friberg@aldrevardomsorg.goteborg.se

Nybyggnation vård- och omsorgsboende i Skra Bro

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. godkänner stadsfastighetsförvaltningens framtagna förstudie och preliminär hyra utifrån beställning av nytt Vård- och omsorgsboende i Skra Bro, Björlanda.
2. förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

I enlighet med en uppdragsbeställning daterad 28 september 2017, LS 0654/11, har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie avseende nytt Vård- och omsorgsboende inom den nya centrumbebyggelsen i Skra Bro, Björlanda.

Under projektets gång har ett antal målkonflikter identifierats och hanterats på grund av tomtens förutsättningar samt nya krav, rekommendationer och lagar som medfört att vissa funktioner har behövt utgå eller förändras. Förvaltningen bedömer dock att den framtagna förstudien presenterar en möjlighet att bygga ett modernt och för verksamheten ändamålsenligt Vård- och omsorgsboende som överensstämmer med förvaltningens behov. Ändamålsenligheten avser såväl arbets- som boendemiljö.

Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram en kostnadskalkyl för nybyggnationen där preliminär totalkostnad för nybyggnationen blir 329 miljoner kronor med en preliminär årshyra för lokalerna på cirka 23 miljoner kronor. Preliminär årshyra från enskilda hyresgäster beräknas som en intäkt för verksamheten om cirka 9 miljoner kronor. Den uppskattade totalkostnaden för investeringen inkluderar installationer för komfortkyla och välfärdsteknik såsom trygghetssystem och läkemedelsskåp.

Förvaltningen kan mot bakgrund av detta föreslå nämnden att godkänna framtagen projektering som underlag för byggnation av nytt Vård- och omsorgsboende i Skra Bro, Björlanda som preliminärt kan stå klart i början av år 2027.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram en kostnadskalkyl för nybyggnationen där preliminär totalkostnad för nybyggnationen blir 329 miljoner kronor med en preliminär årshyra för lokalerna på cirka 23 miljoner kronor. Preliminär årshyra från enskilda hyresgäster beräknas som en intäkt för verksamheten om cirka 9 miljoner kronor. Den uppskattade investeringen inkluderar installationer för komfortkyla och välfärdsteknik såsom trygghetssystem och läkemedelsskåp.

För lokalprojekt som överstiger 5 200 PBB¹ (cirka 297 miljoner kronor) krävs genomförandebeslut i kommunfullmäktige efter genomförd förstudie och innan byggstart. Detta bedöms kunna ske inom 6 till 9 månader efter beslut i äldre samt vård- och omsorgsnämnden.

Genom nybyggnation kommer Göteborgs Stad att äga fastigheten och byggnaden. Projektet följer därmed Göteborgs Stads riktlinje för investering i- och inhyrning samt äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler (KF 2023-01-26 § 22). Boendet kan även fungera som en evakueringslösning i samband med behov av ersättningsboende och bedöms vara en förutsättning för genomförande av renovering av andra boenden.

I jämförelse med det senast inhyrda Vård- och omsorgsboendet har Skra Bro nybyggnad samma preliminära hyreskostnad per lägenhet. Prognosen för hyresnivån år 2025 är 30 miljoner kronor. Hyran för Skra Bro kommer sjunka i takt med avskrivningarna.

Projektet som helhet bedöms vara en bra investering inom Göteborgs Stads fastighetsbestånd för vård- och omsorgsboende utifrån att hyran (räntekostnaderna) succesivt kommer att minska i takt med att avskrivningar genomförs. Byggnaden byggs enligt stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och minskad klimatpåverkan, där projektet byggs med ett halverat koldioxidutsläpp jämfört med 2020 års nivå.

Om nämnden avbryter eller förändrar förutsättningarna för projektet kommer de upparbetade kostnaderna faktureras. Upparbetade kostnader uppgår till totalt cirka 13 miljoner kronor.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet Skra bro anses ha goda förutsättningar för att vara ett klimatbudgetprojekt. Inför start av projektering och som del i det klimatstrategiska arbetet utsågs därför projektet till ett sådant klimatbudgetprojekt. Aktuell utformning av byggnaden medger en klimatpåverkan som är lägre än angivet gränsvärde och i linje med Göteborgs Stads mål om att halvera utsläppen från byggnation fram tills 2025.

Som ett led i klimatneutralt byggande ska projektet även testa lerskivor. Cirka 100 kvadratmeter innervägg av traditionell dubbelgips, stålreglar och traditionell stenull ersätts till en vägguppbyggnad om lerskivor med lerputs, träreglar och träfiberisolering.

I detta projekt frångås tidigare byggnation med tegelfasad. I stället används mer klimatneutrala material i form av trästomme och träfasad.

Gällande utformning av utemiljön bidrar projektet även till den biologiska mångfalden av växter genom att tillföra en artvariation i ett annars ganska artfattigt område.

¹ Prisbasbelopp

Bedömning ur social dimension

Göteborg utvecklas, växer och förändras snabbt där Skra Bro är ett bostadsområde som utvecklas till ett närcentrum och en mötesplats med handel, kontor och service. Som en del av områdets utveckling ska även en förbättrad kollektivtrafikknutpunkt med pendelparkering inrymmas i området. I och i nära anslutning till centrum lokaliseras en tätare bostadsbebyggelse med varierade lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer samt parker.

Det nya vård- och omsorgsboendet ligger därmed i ett område under utveckling. Boendet utformas med utgångspunkt i Göteborgs Stads ramprogram och från beprövad vetenskap inom området. Utformningen har även utgått från de av nämnden antagna kriterierna för att bedöma fastigheter för vård- och omsorgsboende (2021-10-26, § 266 N160-1166/21). Kriterierna är utformning av lägenheten, gemensamma aktivitetsytor, kommunikationsytor, utomhusmiljö, medarbetarutrymmen, geografisk placering och arbetsmiljö för medarbetarna.

Visionen är att skapa ett boende som är vackert, inbjudande och som tar hänsyn till hyresgästernas behov. De privata lägenheterna utgår från en karaktär av hemkänsla. På varje enhet finns det även möjlighet till parboende. Det finns många rum och miljöer som lockar hyresgästerna att röra sig runt i huset och i den tillhörande anpassade utemiljön i form av trädgård och uterum samt gemensamma balkonger. Det kommer även finnas sinnesrum, samlingssal, aktivitetsrum och olika typer av vardagsrum.

Miljön är tillgänglighetanpassad, trygg och förutsägbar så att även den som har en nedsatt kognitiv förmåga lätt ska kunna orientera sig. Byggnaden är anpassad både för personer med kognitiv nedsättning och funktionsnedsättning, bland annat genom två invändiga hissar med räddningsfunktion. Entréplanet öppnar upp mot en samlingssal där hyresgäster och deras besökare kan delta i olika aktiviteter. Samlingssalens placering innebär att den därtill kan öppnas upp för allmänheten.

Föreslagen nybyggnation beaktar folkhälsomyndighetens hygienkrav och rekommendationer. Enheter ska kunna avgränsas och fungera så autonomt som möjligt för att minska risken för smittspridning.

För att tillskapa ändamålsenliga lokaler för verksamheten installeras komfortkyla i fastigheten. Behovet tillkom under fortsatt utredning i samband med att folkhälsomyndigheten släppte nya rekommendationen om att inte överstiga inomhustemperaturen över 26 °C för känsliga grupper.

Samverkan

Information har skett i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 17 april 2024. I upprättad särskild samverkansgrupp (SSG) har ritningsgranskning genomförts den 27 maj och den 20 juni. Partssamverkan med de fackliga organisationerna inför beslut har skett i SSG den 19 augusti 2024.

Bilagor

1. Yttrande inför beslut gällande nybyggnation av äldreboende i Skra Bro, Björlanda
2. Uppdrags- och projektplan

3. Förstudierapport
4. Ekonomiska konsekvenser för projekt 14903 – Skra Bro nybyggnad VOB
5. Handlingar för ärende SLK-2024-00690, Utredning kommunal service - Skra Bro vård- och omsorgsboende

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Ärendet

Nämnden har att ta ställning till godkännande av framtagna förstudie samt att godkänna preliminär hyra enligt framtagna förstudie för byggnation av nytt vård- och omsorgsboende i Skra Bro.

Beskrivning av ärendet

I enlighet med en uppdragsbeställning daterad den 28 september 2017, LS 0654/11, har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie avseende nytt vård- och omsorgsboende inom den nya centrumbebyggelsen i Skra Bro, Björlanda.

Stadsdelsförvaltningen Västra Hisingen deltog i detaljplanearbetet som antogs av byggnadsnämnden den 11 december 2018. Inom detaljplanen har en tomt avsatts för vård- och omsorgsboende norr om den befintliga Trulsegårdsskolan.

Tidigare lokalnämnden beslutade den 15 juni 2020 att godkänna den planerade investeringen (N230-0042/20, §104). Ärendet har sin bakgrund i tidigare beslut från stadsdelsnämnd Västra Hisingen avseende en begäran om nybyggnation av vård- och omsorgsboende. Efter paus i processen, då tidigare lokalbehovsplan identifierat ett senareläggande av byggstart, återupptogs uppdraget efter beslut i lokalnämnden den 10 februari 2022 (N230-0142/22, §10) och i beställande nämnd den 15 juni 2022 (ÄVON, N160-0825/22).

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har genom uppdaterad lokalbehovsplan för vård- och omsorgsboende för äldre identifierat ett behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende i Skra Bro, Björlanda. Syftet med nybyggnationen är att skapa ändamålsenliga lokaler för en behovstäckning i balans från och med år 2027.

Behovet av nyproduktionen bedöms behövas för att:

- möta behov i en växande befolkning
- genomföra renovering av boenden som kräver tomställning
- förnya och modernisera fastighetsbeståndet för Göteborgs Stad som helhet
- genomföra kvalitetshöjande åtgärder som förbättra arbetsmiljön och boendemiljön på befintliga boenden.

Objektet finns med i nämndens lokalbehovsplan 2023 som en egenproduktion för en behovstäckning i balans. För att möjliggöra en lokalförsörjning i balans ska Göteborgs Stad gemensamt verka för ett effektivt lokalnyttjande som en del i Göteborgs Stads nya styrmiljö för lokalförsörjning. Det innebär att:

- äldre samt vård- och omsorgsnämnden planerar för och skickar uppdrag om avgående och tillkommande lokalbehov för en lokalförsörjning i balans över tid
- äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen synkar lokalbehovsplanering och underhållsplanering (renoveringar/ersättningar) för en bärkraftig vård- och omsorgsverksamhet för äldre
- nybyggnation används som verktyg för att undvika dyra evakueringslösningar.

Ursprunglig uppdragsbeställning innehöll ett behov om 100 lägenheter, gemensamhetsytor, restaurang och tillagningskök samt dagverksamhet. Resultatet av förstudien innebär att tidigare lokalsekretariatet enligt yttrande daterat 11 februari 2019, gjorde bedömningen att förslaget med 80 lägenheter, gemensamhetsytor, personalutrymmen, restaurang och dagverksamhet var det bästa möjliga på den aktuella

platsen. Detta då byggrätten och förutsättningar på tomten endast rymmer ett vård- och omsorgsboende i fyra plan med 80 lägenheter.

Fortsatt utredning

Då det var flera år sedan som en nyproduktion av vård- och omsorgsboende i egen regi genomfördes beslutades det att projektering skulle starta med en fördjupad utredning och uppdaterad behovsbeskrivning i form av designdriven dialog. Detta för att djupare belysa verksamhetens behov som kan ha ändrats när äldre samt vård- och omsorgsnämnden blev beställande nämnd och även på grund av utveckling och forskning som kommit fram under senaste åren. Under våren 2021 genomfördes därför en verksamhets- och staden- övergripande workshopserie. Workshopserien genomfördes under ledning av projektledare på lokalförvaltningen och arkitekter. Deltog gjorde 37 representanter från olika yrkesroller knutna till vård- och omsorgsboenden inom Göteborgs Stad. Den designdrivna dialogen utmynnade i förslag på planlösningar för boendet och identifierade frågor och avsteg som besvarades och bekräftades i samband med projekteringen.

Enligt yttrande från stadsfastighetsförvaltningen och enheten för planering och fastighetsutveckling daterat 11 juni 2024, SFF-2023-00617, visar den återupptagna förstudien att det är möjligt att skapa ett vård- och omsorgsboende i Skra Bro med 79 lägenheter med gemensamma ytor samt personalytor. De gemensamma ytorna innehåller olika miljöer och funktioner för att möta den enskilde hyresgästens behov med utgångspunkt från stadens ramprogram, beställande nämnds behovsbeskrivning, tillgänglig välfärdsteknologi och beprövad vetenskap inom området.

Ställningstaganden under projektets gång

Under program- och systemskede identifierades att tomtens förutsättningar ger upphov till ett antal målkonflikter och att vissa funktioner därmed har behövt utgå från projektet. Krav, rekommendationer och lagar har även gjort att målkonflikter uppstått. Detta medför att projektet nu levererar 79 lägenheter, å 34,5 kvadratmeter, i stället för 80 lägenheter. Utifrån förstudien har även restaurang med tillhörande tillagningskök och dagverksamhet utgått från projektet enligt beslut från verksamheten. Tillagningskök ersätts av grundtrustningsförråd, utökad varumottagning, utökade enhetskök och matvagnshall. Restaurangen har blivit en samlingssal.

Tomtmarken är relativt liten i förhållande till husets storlek vilket ger begränsade möjligheter till parkering och utemiljö för boendet. Tomten medger en avsedd utemiljö, det vill säga friyta, om 12,3 kvadratmeter/hyresgäst. Det gör även att ytan för angöring för transporter är liten och har skapat målkonflikter i projektet. En överenskommelse gjordes med exploateringsförvaltningen om att få tillgång till en liten del av parkmarken som angränsar för att möjliggöra en bättre angöring. Där tillskapas en rundkörning för mindre lastbilar och en möjlighet till backvändning inne på tomten. Parkering är möjlig inom tomten med plats för rörelsehindrade, besökare och två verksamhetsplatser. Resterande behov måste lösas i samarbete med andra verksamheter och aktörer. Parkeringsplatser planeras i enlighet med förstudien att utredas vidare med möjlig samordning på Trulsegårdsskolan.

Kretslopp- och vatten (KoV) som har ansvar för insamling av brännbart och komposterbart avfall godkände inte lösningen med backvändning. Sopsugen innefattar därför både brännbart och komposterbart avfall för att klara KoVs krav. En ny lag om insamling av förpackningsavfall från hushåll kom den 1 januari 2024 som innebär att

insamlingsansvaret övergår från producenterna till kommunerna. I och med den nya lagen blev KoV ansvariga för att hämta förpackningar. Då KoV inte godkänner backvändning eller att dra sopkärnen längre än 25 meter uppfyllde ursprunglig lösning i mittvolymen inte längre kraven. Detta ledde till att en lägenhet belägen mot gatan fick ersättas av ett återvinningsrum för att uppfylla de nya kraven.

Plan för att kontrollera inomhustemperatur vid värmeböljor

Utgångspunkten för äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen är att tillhandahålla en god boende- och arbetsmiljö. För att omhänderta detta och motverka negativa hälsoeffekter för de boende i samband med värmebölja utgår förvaltningen från Folkhälsomyndighetens rekommendation att inomhustemperaturen långvarigt inte får överskrida 26 °C.

För att tillgodose detta i föreliggande projekt har en utredning med olika beräkningar genomförts. Denna utredning visar att ett flertal tekniska lösningar behövs för att möta Folkhälsomyndighetens och förvaltningens rekommendationer.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att det i Göteborgs Stad finns ett fortsatt behov av nybyggnation av vård- och omsorgsboende och att Björlanda är en lämplig placering.

Under projektets gång har ett antal målkonflikter identifierats och hanterats på grund av tomtens förutsättningar samt nya krav, rekommendationer och lagar som medfört att vissa funktioner har behövt utgå eller förändras. Förvaltningen bedömer dock att den framtagna förstudien presenterar en möjlighet att bygga ett modernt och för verksamheten ändamålsenligt vård- och omsorgsboende som överensstämmer med förvaltningens behov. Ändamålsenligheten avser såväl arbets- som boendemiljö.

Förvaltningen kan mot bakgrund av detta föreslå nämnden att godkänna framtagna förstudie som underlag för byggnation av nytt vård- och omsorgsboende i Skra Bro, Björlanda, som preliminärt kan stå klart i början av år 2027.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm

Avdelningschef

Babbs Edberg

Förvaltningsdirektör