



Utredning kommunal service

Datum: 2024-06-26

Diarienummer: SLK-2024-00690

Handläggare

Lina Lif Reinhardt

Telefon: 031-368 03 24

E-post: lina.lif.reinhardt@stadshuset.goteborg.se

Utredning kommunal service – förflyttning bortanför beslutade nyckeltal

Denna utredning kommunal service har genomförts i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokalers styrande planeringsprinciper och avstegshantering vid behov av förflyttning bortanför beslutade nyckeltal.

Sammanfattning

Stadsfastighetsförvaltningen och äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har genom beslut i styrgrupp för projekt- och portföljstyrning framställt en förfrågan gällande utredning kommunal service till stadsledningskontoret. Förfrågan avser projekt Skra Bro vård- och omsorgsboende och gäller antal lägenheter per vård- och omsorgsboende, lokalaria (LOA) per hyresgäst och friyta per hyresgäst.

I projektet har planeringen utgått ifrån Ramprogram för lokalutformning av vård- och omsorgsboenden i Göteborgs Stad. Utifrån att kommunfullmäktige 2024-02-01 § 27 antog Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler förtydligas kraven genom ett antal styrande nyckeltal för vård- och omsorgsboenden. Enligt riktlinjen är de styrande nyckeltalen 80-100 lägenheter per vård- och omsorgsboende, 100-120 kvm LOA och 15-20 kvm friyta per hyresgäst.

Utifrån att projektet inte möter de styrande nyckeltalen i alla avseenden har en utredningsförfrågan inkommit till stadsledningskontoret, i denna dokumenteras i enlighet med metodiken i riktlinjen att det råder konsensus mellan förvaltningarna att förflytta sig bortanför beslutade nyckeltal och vilka kompensatoriska åtgärder som genomförs. Förflyttning bortanför beslutade nyckeltal innebär att Skra Bro vård- och omsorgsboende planeras med 79 lägenheter, 81,6 kvm LOA och 12,3 kvm friyta per hyresgäst.

Stadsledningskontorets bedömning är därmed att berörda förvaltningar, stadsfastighetsförvaltningen och äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen, har följt Göteborgs stads riktlinje kring styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler.

Ny styrmiljö lokalförsörjning

I Göteborgs Stad sker styrningen avseende lokalförsörjning genom följande styrande dokument:

- Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner (KF 2022-01-27 § 14).
- Göteborgs Stads riktlinje för investering i- och inhyrning samt äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler (KF 2023-01-26 § 22).
- Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (KF 2024-02-01 § 27).
- Göteborgs Stads riktlinje för överföring och överlåtelse av fastigheter, byggnader och anläggning, arbete pågår (planerat färdigställande under 2024).

Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler

I Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler beskrivs ramarna för planering av kommunala verksamhetslokaler. I riktlinjen anges volymnyckeltal, nyckeltal för lokalyta respektive friyta för sex av stadens verksamhetsnämnder samt styrande planeringsprinciper och principer för avsteg. Volymnyckeltalet syftar till att bedöma behovet av kommunal service för de verksamheter som är geografiskt betingade när det inte finns befolkningsprognoser på mellanområdesnivå, nyckeltalet för lokalyta definierar vilka ytor som krävs för att möta verksamhetens behov och nyckeltal för friyta definierar behovet av friyta för de verksamheter som har behov av det för att få en funktionell och kvalitativ verksamhet.

Nyckeltal friyta

I och med antagandet av Göteborg stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler har kommunfullmäktige fattat beslut om nyckeltal för friyta för vård- och omsorgsboenden. För vård och omsorgsboende gäller följande nyckeltal:

Vård- och omsorgsboende	
Antal lägenheter per vård- och omsorgsboende	80-100 lägenheter
LOA per hyresgäst	100-120 kvm
LOA per lägenhet	32-35 kvm
Friyta per hyresgäst	15-20 kvm

I riktlinjen anges att vård- och omsorgsboenden ska ha minst två och max fem våningsplan med lägenheter och minst två och max fyra enheter per våningsplan.

Enligt de styrande planeringsprinciper som anges i riktlinjen är huvudprincipen att planeringen ska ske utefter det högre talet i ett nyckeltalsspann eller utifrån grundtalet i en tolerans. Riktlinjen ger möjlighet till förflyttning i nyckeltalsspann eller tolerans givet att berörda nämnder är i konsensus att göra det och att ändamålsenliga kompensatoriska åtgärder genomförs. Om det finns ett behov av att utgå från ett tal som ligger bortanför de beslutade nyckeltalen kan stadsledningskontoret, i enlighet med metodiken i riktlinjen, genomföra en utredning av kommunal service. Samtliga berörda nämnder/förvaltningar

och bolagsstyrelser/bolag har möjlighet att framställa en utredningsförfrågan till stadsledningskontoret. En utredning kommunal service syftar till att dokumentera att det råder konsensus kring en förflyttning bortanför beslutade nyckeltal och dokumentera kompensatoriska åtgärder.

Skra Bro vård- och omsorgsboende – utredning kommunal service

Stadsfastighetsförvaltningen och äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har genom beslut i styrgrupp för projekt- och portföljstyrning 2024-06-26 framställt en förfrågan avseende utredning kommunal service till stadsledningskontoret. Utredningsförfrågan avser Skra Bro vård- och omsorgsboende (projektnummer 14903) där förvaltningarna är överens om att utgå ifrån ett nyckeltal för antal lägenheter per vård- och omsorgsboende, kvm LOA och friyta per hyresgäst som ligger bortanför de beslutade nyckeltalen.

Projekt Skra Bro vård- och omsorgsboende startade 2017 genom en förstudiebeställning från lokalsekretariatet till dåvarande lokalförvaltningen och stadsdelsnämnden västra Hisingen fattade 2019-10-22 § 235 beslut om att genomföra projektet. Efter att detaljplanen för området vunnit laga kraft fattade lokalnämnden 2020-06-15 § 104 inriktningsbeslut för projektering. Projektet står nu inför genomförandebeslut i äldre samt vård- och omsorgsnämnden, stadsfastighetsnämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

I projektet har planeringen utgått ifrån Ramprogram för lokalutformning av vård- och omsorgsboenden i Göteborgs Stad. Utifrån att kommunfullmäktige 2024-02-01 § 27 antog Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler förtydligas kraven genom ett antal styrande nyckeltal för vård- och omsorgsboenden. De nya kraven innebär att projekt Skra Bro vård- och omsorgsboende inte möter nyckeltalen i alla avseenden, det gäller antal lägenheter per vård- och omsorgsboende, kvm LOA och friyta per hyresgäst. Övriga nyckeltal möts i projektet och kommenteras därför inte vidare.

Lägenheter per vård- och omsorgsboende

I riktlinjen anges att ett vård- och omsorgsboende ska planeras med 80-100 lägenheter och stadsdelsförvaltningen lyfte initialt behovet av 100 lägenheter i projektet. Efter genomförd förstudie gjorde lokalsekretariatet bedömningen att 80 lägenheter var möjligt att tillgodose utifrån förutsättningarna på den aktuella platsen och stadsdelsnämnden fattade därefter beslut om att genomföra projektet med 80 lägenheter. Under projekteringen har ny lagstiftning medfört förändrade krav kring insamling av förpackningsavfall. För att möta kraven gjordes utredningar i projektet vilket resulterade i att en av lägenheterna i anslutning till gatan ersattes med ett återvinningsrum och antalet lägenheter minskades därav till 79.

Lokalarea (LOA) per hyresgäst och friyta per lägenhet

I riktlinjen anges att vård- och omsorgsboende ska planeras med 100-120 kvm LOA och 15-20 kvm friyta per hyresgäst. I LOA per hyresgäst ingår boendeyta, gemensam yta och verksamhetsyta. I verksamhetsytan ingår funktioner som tillagningskök, restaurang, café, samlingssal, enhetskök, tvättstuga, städförråd och soprum. I projektet har tillräcklig yta för alla funktioner inte kunnat tillgodoses vilket medfört att tillagningskök, restaurang och dagverksamhet utgått från projektet. Det innebär att projektet planeras med 81,6 kvm LOA per hyresgäst.

Utifrån de ytmässiga begränsningar som fastigheten ger har inte riktlinjens krav på friyta kunnat tillgodoses utan uppgår till 12,3 kvm per lägenhet.

Kompensatoriska åtgärder

Enligt riktlinjen krävs kompensatoriska åtgärder vid förflyttning i nyckeltalsspannen, från grundtalet i en tolerans eller förflyttning bortanför beslutade nyckeltal. I det aktuella projektet sker en förflyttning bortanför beslutade nyckeltal och berörda förvaltningar har lyft ett antal kompensatoriska åtgärder.

Stadsfastighetsförvaltningen och äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har utifrån förutsättningarna på platsen och gällande detaljplan arbetat för att skapa ett vård- och omsorgsboende som möter verksamhetens behov.

Planlösningen har succesivt arbetats om för att möta förändrade krav och de funktioner som utgått, tillagningskök, restaurang och dagverksamhet. Tillagningsköket har ersatts med dagliga matleveranser utökad varumottagning, vagnhall för matleveranser och grundutrustningsförråd. Restaurangen har utgått till förmån för en samlingssal

Den gårdsytan som finns är väl utnyttjad och där planeras väderskyddade uteplatser, lusthus samt promenadslänga. I direkt anslutning till fastigheten finns ett parkstråk som kan nås från både norr och öster. För att kompensera för den begränsade friytan har även antalet inglasade balkongen utökats.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att berörda förvaltningar, stadsfastighetsförvaltningen och äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen, har följt den avstegshantering som anges i Göteborgs stads riktlinje kring styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler. I denna utredning kommunal service har konsensus och kompensatoriska åtgärder dokumenterats som underlag i det fortsatta projektet.

Utredning kommunal service expedieras till:

- Stadsfastighetsnämnden
- Äldre samt vård- och omsorgsnämnden