

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2024-11-01
Diarienummer N160-2204/23

Handläggare: Martin Nilsson, Nicklas Friberg
martin.nilsson@aldrevardomsorg.goteborg.se,
niclas.friberg@aldrevardomsorg.goteborg.se

Ombyggnation av Toftaåsens vård- och omsorgsboende, Toftaåsgatan 82

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. beslutar att godkänna inriktning om fortsatt utredning (BP2) med befintlig förstudie för Toftaåsgatan 82 som utgångspunkt.
2. förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden har att ta ställning till vidare inriktning för uppdrag ställt till stadsfastighetsnämnden avseende ombyggnad av ett befintligt vård- och omsorgsboende på Toftaåsgatan 82. Ärendet har sin bakgrund i tidigare beslut i dåvarande stadsdelsnämnd Västra Göteborg avseende en begäran om ombyggnation av Toftaåsens Vård- och omsorgsboende. Efter paus i processen återupptogs ärendet med fortsatt arbete utifrån tidigare framtagen förstudie. Ärendet avsåg komplettering av tidigare genomförd förstudie och uppdaterade kostnader.

Efter genomförd förstudie uppdragades att boendet finns med i Göteborgs Stads bevarandeprogram. Detta kan påverka möjligheten till förändring av byggnadens utvändiga utformning samt möjligheten att riva och bygga nytt. Den fortsatta utredningen kommer därför att innefatta en antikvarisk utredning för att visa om förstudiens förslag kan genomföras eller om förstudien måste omarbetas. Utredningen utförs med befintlig förstudie för Toftaåsgatan 82 som utgångspunkt. Den fortsatta utredningen kommer att leverera förfrågningshandlingar till totalentreprenad, tillhörande kalkyl för projektkostnad samt preliminär hyra.

Förvaltningen gör bedömningen att en ombyggnation är fördelaktig utifrån flera perspektiv. Det gäller framför allt utifrån lokalbehovsplanering, skapandet av ändamålsenliga lokaler, hushållande av resurser, ekonomi, bevarandevärde och låg miljöpåverkan. Förvaltningen föreslår därför att nämnden beslutar om att godkänna fortsatt utredning som kommer att utgöra underlag för beslut om genomförande. Inriktningsbeslut om fortsatt utredning kommer även behöva tas i stadsfastighetsnämnden, i kommunstyrelsen och i kommunfullmäktige.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyreskonsekvenser är beräknade utifrån projektets nuvarande antagande om möjlig byggnation av 78 lägenheter och kan komma att förändras under projektets gång. Det är som hyran träder i kraft kommer hyran att justeras efter verklig kostnad, gällande kommuninternränta samt efter årets planerade kostnader för att drifta och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör. Den beräknade hyran i detta underlag är därmed preliminär. En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för nämnden kommer att uppgå till mellan 26,6 och 29,8 miljoner kronor per år. Preliminär årshyra till boende beräknas till 10,8 miljoner kronor (det vill säga boendeintäkter).

Förutom årshyran tillkommer investeringsrelaterade driftskostnader som är av engångskaraktär och dessa kommer att kostnadsföras och debiteras löpande under projektet. De preliminära investeringsrelaterade driftskostnaderna kommer att uppgå till 12,4 miljoner kronor (nedskrivning av bokfört värde).

För detta uppdrag bedöms total projektkostnad till mellan 300 och 350 miljoner kronor. Eftersom olika projektkostnader ger olika kapitalkostnader kommer hyresnivån förändras baserat på slutgiltig projektkostnad. En lägre projektkostnad kommer ge en lägre årshyra för objektet.

Folkhälsomyndighetens reviderade rekommendationer gällande inomhusklimat i samband med värmebölja fanns inte när förstudien togs fram. Utredning för förbättrade förutsättningar för inomhusklimat enligt tillkomna och nuvarande rekommendationer har därför inte ingått i den ursprungliga beställningen och därmed inte omhändertagits i förstudien. Detta kan utredas och omhändertas under fortsatt projektering. Kostnader för lösning av kylfunktion kommer därför att tillkomma och adderas till preliminär hyra.

Den beräknade kostnaden för att genomföra den fortsatta utredningen är 15 miljoner kronor där utfallet från genomförd förstudie på 1,7 miljoner kronor är inkluderat.

Om äldre samt vård- och omsorgsnämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien och fortsatt utredning.

Bedömning ur ekologisk dimension

En ombyggnation medföra mindre miljöpåverkan jämfört med en motsvarande nybyggnation.

Bedömning ur social dimension

Fastigheten har historiskt sätt varit föremål för diverse problematik som ofta krävt åtgärder. I samband med ombyggnation kommer identifierade problem att undanröjas. Genom ombyggnation säkerställs i stället nybyggnationsstandard och ändamålsenlighet i fastigheten som helhet utifrån både boende- och arbetsmiljö.

Samverkan

Information har getts i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 22 maj 2024. I upprättad särskild samverkansgrupp (SSG) har information inför beslut getts den 15 augusti 2024. Samverkan med de fackliga organisationerna inför inriktningsbeslut har skett i SSG den 15 november 2024. Information ges vid förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 20 november.

Bilagor

1. Uppdrags- och projektplan för fortsatt utredning, projektnummer 15831.
2. Förstudierapport, projektnummer 15831

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Ärendet

Nämnden har att ta ställning till vidare inriktning för uppdrag ställt till stadsfastighetsnämnden avseende ombyggnad av ett befintligt vård- och omsorgsboende på Toftaåsgatan 82.

Beskrivning av ärendet

Dåvarande stadsdelsnämnd Västra Göteborg uppdrog den 5 juli 2018 åt lokalförvaltningen att genomföra en förstudie avseende nybyggnation eller ombyggnation av Toftaåsens äldrecenter. Den 17 september 2020 inkom Stadsledningskontoret (diarienummer 1107/18) med ett yttrande med förslag om ombyggnad av lokalerna till 72 lägenheter samt gemensamma utrymmen. Ärendet har sin bakgrund i tidigare beslut i stadsdelsnämnd Västra Göteborg avseende en begäran om ombyggnation av Toftaåsens vård- och omsorgsboende (diarienummer N137-0296/18).

Efter paus i processen återupptogs ärendet med fortsatt arbete utifrån tidigare framtagen förstudie (diarienummer N160-0705/22). Ärendet avsåg komplettering av tidigare genomförd förstudie och uppdaterade kostnader. Förstudien är nu sammanställd och projektet bedöms behöva en fördjupad utredning som föregås av ett inriktningsbeslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Förstudierapport

Det befintliga Toftaåsens Vård och omsorgsboende uppfördes cirka 1968 på Toftaåsgatan 82 och har under åren genomgått ombyggnadsarbete och kompletteringar. Byggnaden fungerade tidigare (2019) som äldrecenter med korttidsvistelse, växelvård och dagverksamhet. Äldrecentret ingår i den så kallade Svartedalsserien, men till skillnad från de övriga fastigheterna i serien är det inte ombyggt till fullvärdiga lägenheter. Idag används fastigheten för tillfälligt boende (flyktingförläggning enligt massflyktsdirektivet) och tre enheter med dagverksamhet. Köket är ett tillagningskök med dagliga leveranser. Det tillfälliga boendet ska avvecklas enligt avtal inför rivning och för de tre dagverksamheterna är det framtaget en förstudie för att samlokalisera dessa på Norra Dragspelsgatan 33. Yttrande inför beslut är översänt till äldre samt vård och omsorgsnämnden. Planering för en evakueringslösning av tillagningsköket pågår. Tomten har direkt gräns till område som ingår i programarbetet för Tynnered.

I stadsfastighetsförvaltningens förstudierapport presenteras ett förslag som täcker inlämnad behovsbeskrivning för kvalitetshöjning avseende boende- och arbetsmiljö. Förstudien har utrett den befintliga anläggningens förutsättningar för att skapa fler bostadslägenheter än vad den nuvarande byggnadens utformning rymmer, det vill säga en utökning från 72 till 78 lägenheter. Ombyggnationen kommer även inrymma uppdaterad boendemiljö och verksamhetsytor inklusive personalutrymmen, tillagningskök för egen- och extern måltidsproduktion och restaurang samt två nya hissar (utöver de befintliga hissarna). Vidare planeras en utemiljö anpassad för målgruppen i markplan och gemensamma balkonger på varje våningsplan, förbättrad godshantering och driftsfunktioner samt vaktmästeri med verkstad. Projektet kommer även inkludera krisförberedande åtgärder.

Vid ombyggnation kan befintlig byggnad inrymma 78 lägenheter fördelat på 3 våningar. Tillagningsköket ska dimensioneras för cirka 700 lunchportioner, varav cirka 500 skickas till externa enheter. Köket ska även tillaga kyld kvällsmat och dessert till boendet samt fika till restaurangen. I samband med ombyggnationen görs huset stomrent, vilket innebär att allt rivs utom den bärande betongstommen. Att riva stomrent innebär bland annat att

material såsom ytskikt (golv, väggar och innertak), rördragningar och avloppsledningar tas bort.

Förslag på ombyggnad bygger på att befintlig stomme bibehålls och utgör därmed en naturlig begränsning kring användandet av ytor. Syftet med att betongstommen bibehålls är att ombyggnationen, i enlighet med stadens miljömål, ska ha så lite miljöpåverkan som möjligt.

Förstudiens alternativ med rivning och nybyggnad innebär rivning av befintlig byggnad och nybyggnation av motsvarande byggnad som ombyggnaden skulle generera. Detta alternativ togs fram för att kunna jämföra mot ombyggnadsalternativet. Förvaltningen rekommenderar ombyggnadsalternativen då produktionstiden blir kortare och projektkostnaden lägre. Det är inte heller utrett om det utifrån bevarandeprogrammet är möjligt att riva befintlig byggnad.

Fortsatt utredning

Efter genomförd förstudie uppdagades att boendet finns med i Göteborgs Stads bevarandeprogram. Detta kan påverka möjligheten till förändring av byggnadens utvändiga utformning samt möjligheten att riva och bygga nytt. Den fortsatta utredningen kommer därför att innefatta en antikvarisk utredning för att visa om förstudiens förslag kan genomföras eller om förstudien måste omarbetas. Utredningen utförs med befintlig förstudie för Toftaåsen som utgångspunkt. Folkhälsomyndighetens reviderade rekommendationer gällande inomhusklimat i samband med värmebölja fanns inte vid tidpunkt för förstudien. Utredning för förbättrade förutsättning för inomhusklimat enligt tillkomna och nuvarande rekommendationer har därför inte ingått i den ursprungliga beställningen och därmed inte omhändertagits i förstudien. Detta kan utredas och omhändertas under fortsatt projektering.

Den fortsatta utredningen kommer att leverera förfrågningshandlingar till totalentreprenad, tillhörande kalkyl för den totala projektkostnaden samt preliminär hyra. Förfrågningshandlingar tas fram genom att utreda den befintliga byggnadens förutsättningar och projektera utifrån dem. Projekteringen kommer leverera en förfrågningshandling till totalentreprenad, vilket innebär ritningar och beskrivningar som förklarar vad som ska göras på systemnivå. Exempelvis att en vägg ska byggas och vilka krav den ska uppfylla, men inte exakt uppbyggnad.

Resultatet av den fortsatta utredningen kommer att användas som grund för beslutsunderlag till genomförandebeslut, först i äldre samt vård- och omsorgsnämnden och stadsfastighetsnämnden, och därefter i kommunfullmäktige. Efter att genomförandebeslut är taget kan genomförandet av ombyggnationen börja. I detta fall inkluderar genomförandet upphandling av entreprenör, detaljprojektering samt produktion.

Projektet ur ett helhetsperspektiv i Göteborgs Stads lokalförsörjning och stadsutveckling

Projektet ska även ses ur ett helhetsperspektiv som en del i Göteborg Stads lokalförsörjning och stadsutveckling.

Kommande behov av vård- och omsorgsboende är fortsatt stort i Göteborgs Stad och vård- och omsorgsboendet på Toftaåsgatan 82 är en viktig pusselbit i olika avseenden. Boendet behövs:

- för att klara av att möta behov i en växande äldre befolkning

- för att kunna genomföra renovering av boenden som kräver tomställning
- för förnyande och modernisering av fastighetsbeståndet för Göteborgs Stad som helhet
- genomföra kvalitetshöjande åtgärder som förbättrar arbetsmiljön och boendemiljön på befintliga boenden.

Objektet finns med nämndens lokalbehovsplan 2024 som en egenproduktion för en behovstäckning i balans. Ett beslut från nämnden om att fortsätta processen för att bygga om vård- och omsorgsboendet innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under halvår två år 2029.

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 utgående 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

Det finns ett flertal beroenden till andra pågående projekt såväl inom förvaltningens eget fastighetsbestånd så som andra förvaltningars projekt. Det gäller bland annat:

- Planerad nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende vid Önneredsvägen
- Planerad flytt av dagverksamhet till Norra Dragspelsgatan 33
- Planerad ny- och ombyggnation för grundskoleförvaltningen vid Önneredsvägen

Färdigställande av vård- och omsorgsboende på Toftaåsgatan 82 möjliggör även att nödvändig tomställning av annat vård- och omsorgsboende kan genomföras.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att en ombyggnation är fördelaktigt utifrån flera perspektiv. Det gäller framför allt lokalbehovsplanering, skapandet av ändamålsenliga lokaler, hushållande av resurser, ekonomi, bevarandevärde och låg miljöpåverkan. Förvaltningen föreslår därför att nämnden beslutar om att godkänna fortsatt utredning som kommer att utgöra underlag för beslut om genomförande.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör