

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-01

Diarienummer N160-1797/24

Handläggare: David Arvidsson

david.arvidsson@aldrevardomsorg.goteborg.se

Förstudie gällande verksamhetsanpassningar av Gunnareds Vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. ger stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra förstudie avseende verksamhetsanpassningar av lokaler på Gunnareds Vård- och omsorgsboende, Triörgatan 6.

Sammanfattning

Gunnareds Vård- och omsorgsboende är geografiskt beläget på Triörgatan 6 i stadsområde nordost. Boendet består av 60 lägenheter och byggdes år 1981. Senast boendet genomgick en större renovering var år 2000.

Stadsfastighetsförvaltningen planerar att genomföra en förlängningsrenovering med syfte att utöka fastighetens livslängd med 20–30 år. I samband med förlängningsrenoveringen kommer vård- och omsorgsboendet behöva tomställas. Äldre- samt vård och omsorgsförvaltningen bedömer därför att aktuella verksamhetsanpassningar bör göras i samband med stadsfastighetsförvaltningens förlängningsrenovering. För att säkerställa en smidig hantering och minimal påverkan kommer förvaltningen att återkomma till nämnden med förslag på en helhetslösning vid tomställning som utgår ifrån hyresgäster och medarbetare. Förslaget kommer att inkludera vård- och omsorgsboende samt tillagningskök.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har identifierat behov av att förändra och förbättra vissa funktioner i de aktuella lokalerna och bedömer därför att ett antal anpassningar behöver genomföras för att säkerställa lokalernas ändamålsenlighet. De identifierade anpassningarna innebär att både boende- och arbetsmiljön kommer att förbättras och ge ökad möjlighet för verksamheten att vara kvar i befintliga lokaler och därmed minska behov av nyproducerade och dyrare lokaler. I byggnaden finns även ett tillagningskök och restaurang med kapacitet att producera ca 270 portioner dagligen. Tillagningsköket genomgick en större renovering under 2018. Varken tillagningskök eller restaurang inkluderas i projektet. På grund av en överhängande risk att spillvattenledningar på våningen ovan rivs i samband med stamrenovering kommer dock inte tillagningskök eller restaurang att kunna användas under projektets gång.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Enligt äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan 2024 utgör förädling, optimering och utbyggnad av fastigheter en mycket viktig strategi som komplement till att komma över nya tomter och bygga nytt. Detta arbetssätt utgår från den fastställda styrningen att förädla befintliga fastigheter. Förädling av fastigheter pågår i dagsläget bland annat på Morängatans Vård- och omsorgsboende.

Åtgärder i form av verksamhetsanpassningar i befintliga lokaler kommer att innebära ökad hyreskostnad för förvaltningen. En ökad hyreskostnad för den enskilde hyresgästen kan till viss del kompenseras av möjligheten att ansöka om garantibelopp.

Verksamhetsanpassningarna kommer att ge ökad möjlighet för verksamheten att vara kvar i befintliga lokaler och därmed minskat behov av nyproducerade och dyrare lokaler.

I samband med planerat underhåll med preliminär start hösten 2027 kommer det krävas en tomställning av 60 lägenheter i Gunnareds Vård- och omsorgsboende. Det innebär att förvaltningen behöver beakta kostnaderna för tomställda lokaler under den period underhåll utförs. För att kompensera för den uteblivna hyresintäkten samt tomställda lokal har förvaltningen ett pågående arbete med att avropa kommuncentrala medel för investeringsrelaterade kostnader i samband med ny- och ombyggnationer.

Den planerade förstudien förväntas resultera i mer detaljerade förslag på lösningar och kostnadsförslag avseende de olika verksamhetsanpassningarna och därmed underlag till fortsatt ställningstagande om vilka anpassningar som ska genomföras.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att förlänga en fastighets livslängd med 20–30 år bedöms ha en positiv inverkan på att hushålla med tillgängliga resurser genom att minska behovet av att bygga nytt.

Miljömässiga aspekter samt den ekologiska dimensionen kommer att beaktas i förstudien.

Bedömning ur social dimension

Ett ändamålsenligt boende är avgörande för goda livsvillkor för målgruppen och är dessutom viktigt ur ett medarbetarperspektiv eftersom en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö positivt påverkar hyresgästernas upplevda boendemiljö. De planerade verksamhetsanpassningarna bidrar till att både boende- och arbetsmiljön förbättras vilket innebär att hyresgästerna får tillgång till mer ändamålsenliga lokaler. En förbättrad arbetsmiljö gör också boendet mer attraktivt att arbeta på och kan minska risken för arbetsrelaterade skador.

Samverkan

Information ges i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 20 november 2024.

Bilagor

1. Förstudierapport, 2023-09-11

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsledningskontoret

Ärendet

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ska fatta beslut om att starta förstudie gällande verksamhetsanpassningar på Gunnareds Vård- och omsorgsboende.

Beskrivning av ärendet

Planerad förlängningsrenovering

Bakgrunden till ärendet är att stadfastighetsförvaltningen planerar att enligt aktuell underhållsplan genomföra en förlängningsrenovering av fastigheten på Triörsgatan 6. Lokalerna består till största delen av Gunnareds Vård- och omsorgsboende men rymmer även annan verksamhet, bland annat ett tillagningskök och restaurang.

Åtgärdsförslag för hela fastigheten baseras på en planerad förlängningsrenovering för en utökad livslängd för fastigheten på 20–30 år.

Åtgärderna är planerade att utföras i samma entreprenad under ett och ett halvt till två år med preliminär start under hösten 2027. Stadsfastighetsförvaltningens bedömning är att reinvesteringarna kommer kräva tomställning av alla lokaler inklusive tillagningskök och restaurang. Bedömningen gällande tomställning utgår från behov av stambyte och övriga omfattande åtgärder i byggnaden.

Identifierat behov av verksamhetsanpassningar

I samband med ovan beskrivna renovering finns möjligheter att genomföra verksamhetsanpassningar för att öka boendekvaliteten och skapa bättre förutsättningar gällande arbetsmiljön. Under förstudien kommer även möjligheten att utöka antalet lägenheter i boendet att undersökas.

Eftersom planerad renovering kräver tomställning av vård- och omsorgsboendet bedömer förvaltningen att tidpunkten för aktuella verksamhetsanpassningar är lämplig. Tomställning av lokalen är nödvändig då arbetet i lokalen är såpass omfattande att det inte är möjligt att bedriva ett vård- och omsorgsboende samtidigt som förlängningsrenoveringen genomförs. Ställningstagandet har gjorts i linje med beslutad lokalbehovsplan för äldre samt vård- och omsorgsnämnden 2024.

Avvägande för befintliga lokaler baseras på antagna planeringsförutsättningar:

- Framtida behov av vård- och omsorgsboende, avstämning gentemot gällande lokalbehovsplan och dess planeringsinriktning
- Nyckeltal avseende lokalyta och friyta
- Boendemiljö (S-SCEAM)
- Arbetsmiljö – Arbetsmiljöverkets föreskrifter om Arbetsplatsens utformning (AFS 2023:12) samt Utrymme för vård och omsorgsarbete 0,8 meter.
- Förutsättningar att förädla och utveckla fastigheten utifrån nuvarande detaljplan

Gunnareds Vård- och omsorgsboende är geografiskt beläget i stadsområde nordost med närhet till exempelvis Angereds centrum och Lärjeåns stora naturområde. Boendet byggdes år 1981 och innehåller 60 lägenheter som är mellan 23 och 42 kvadratmeter stora. Senast boendet genomgick en stor renovering var år 2000. Förvaltningen har identifierat behov av att genomföra följande verksamhetsanpassningar som rör förbättringar i både fysisk boende- och arbetsmiljö. Verksamhetsanpassningarna inkluderar:

- utformning av lägenheterna
- gemensamma aktivitetsytor och säkerhetshöjande funktioner
- utomhusmiljö
- medarbetastryggheten och arbetsmiljö för medarbetare.

Planerad förstudie förväntas resultera i mer detaljerade förslag på lösningar och kostnadsförslag avseende de olika verksamhetsanpassningarna och därmed underlag till fortsatt ställningstagande om vilka anpassningar som ska genomföras. Förstudien kommer även att särskilja kostnader för underhåll från kostnader för verksamhetsanpassningar. Fortsatta ställningstaganden kommer att göras enligt stadsfastighetsnämndens nya beslutsprocess för investeringsprojekt som omfattar lokalförsörjningsprojekt från beställning av förstudie fram till beslut om genomförande av projekt. I beslutsprocessens beslutspunkt 2 tas beslut om det krävs fortsatt utredning efter framtagna förstudie och i beslutspunkt 3 tas beslut om att genomföra investeringen.

Förvaltningens bedömning

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har identifierat ett antal förbättringsåtgärder för att höja ändamålsenligheten i lokalerna på Gunnareds Vård- och omsorgsboende. Detta gäller såväl hyresgästers och medarbetares behov av lokaler som stödjer verksamheten. För att säkerställa ändamålsenlighet i lokalerna bedömer förvaltningen därför att det behöver genomföras ett antal verksamhetsanpassningar. Förvaltningen bedömer även att aktuella åtgärder bör göras i samband med att stadsfastighetsförvaltningen planerar att genomföra en omfattande förlängningsrenovering av fastigheten. Motivering för vald tidpunkt för verksamhetsanpassningar är att den planerade renovering kräver tomställning av vård- och omsorgsboendet. Dels för att orsaka så liten störning som möjligt för de enskilda hyresgästerna och verksamheten, dels ur ett ekonomiskt perspektiv då verksamhetsanpassningarna kan rymmas inom aktuell entreprenad.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör