



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-06-03

Diarienummer SFF-2023-00617

Handläggare

Frida Setherberg/Ana Tiriba

Telefon: 031-365 07 36 / 0707710350

E-post: frida.setherberg@stadsfast.goteborg.se/

ana.tiriba@stadsfast.goteborg.se

Genomförande av nybyggnation av Skra Bro Vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker genomförandebeslut för projekt Skra Bro nybyggnad vård och omsorgsboende med en projektbudget om 328,5 miljoner kronor samt översänder handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden föreslås att tillstyrka genomförandebeslut och givet att äldre samt vård- och omsorgsnämnden accepterar den preliminära hyran översända handlingarna för vidare beslut i kommunfullmäktige.

Ärenden initierades av stadsdelen Västra Hisingen som gav i uppdrag till dåvarande lokalförvaltningen 2017-09-28 att genomföra en förstudie avseende nytt äldreboende med 100 platser inom den nya centrumbebyggelsen vid Skra Bro, Björlanda.

Förstudien resulterade i ett förslag med 80 lägenheter, gemensamhetsytor, personalutrymmen, restaurang och daglig verksamhet vilket skulle vara det bästa möjliga på den aktuella platsen. Efter fortsatt utredning, ändrade behov och lagar, har lägenhetsantalet minskat till 79 samt att restaurang med tillhörande tillagningskök och dagverksamhet utgått från projektet. Tillagningskök ersätts av grundutrustningsförråd, utökad varumottagning och vagnhall. Enhetsköket utökas för att tillgodose behovet. Restaurangen blir samlingssal.

Projektet planeras att genomföras mellan 2025–2027 med en total projektkostnad av 328,5 mnkr. Eftersom investeringsbeslutet för Skra Bro nybyggnad VOB överstiger 5 200 prisbasbelopp krävs ett beslut om genomförande i kommunfullmäktige.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den totala projektkostnaden uppgår till 328,5 mnkr, varav 25,5 mnkr är verksamhetsanpassningar.

Hyreskostnaden för lokalen uppgår till cirka 22,9 mnkr. Boendeintäkter för verksamheten uppgår till 8,6 mnkr.

I jämförelse med den senaste inhyrda vård och omsorgsboende Sandarna har Skra Bro nybyggnad VOB samma hyra per lägenhet år 2024. Sandarnas VOB består av 100

lägenheter med en årshyra på 29 mnkr 2024 nivå. Prognosen för hyresnivån år 2025 är 30 miljoner kronor, och hyran förväntas öka varje år. Däremot kommer hyran för Skra Bros vård- och omsorgsboende att minska i takt med att avskrivningarna görs.

Staden har ett behov av nya vård- och omsorgsboenden för att möta framtida behov och minska dagens brist på bostäder. Befolkningsprognosen pekar mot en växande befolkning av äldre på Hisingen vilket gör att en expansion av platser i området är fördelaktigt för att möta behovet.

Projektet som helhet bedöms vara en bra investering inom stadens fastighetsbestånd för vård och omsorgsboende utifrån att hyran (räntekostnaderna) succesivt kommer att minska i takt med att avskrivningar genomförs.

Göteborgs stad äger fastigheten och byggnaden, som uppförs enligt stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och riktlinjer för minskad klimatpåverkan. Projektet genomförs med en halvering av CO₂-utsläppen jämfört med 2020 års nivå.

Bedömning ur ekologisk dimension

Enligt stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan kopplat till Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 utförs detta projekt med ett teknikneutralt klimatkrav genom en klimatbudget, vilket innebär ett maxtak för hur mycket växthusgaser som får komma från både genomförande- och driftsfas.

Som klimatbudgetprojekt får byggnaden ej överskrida gränsvärdet på 160 kg CO₂e/m² BTA. Detta är en halvering av CO₂/m² utsläppen jämfört med 2020 årsnivå i enlighet med miljö- och klimatprogrammet om att halvera utsläppen från ny- och ombyggnation fram tills 2025. Den totala klimatpåverkan från projektet beräknas till 1 218 800 kg CO₂e. Aktuell utformning med en BTA 8008,1 m² ger en klimatpåverkan på 152,2 kg CO₂e/ m² BTA.

Som en del av Hoppet innovationsprogram ska projektet även testa lerskivor. Innovationsprogrammet fungerar som ramverk för ett antal olika projekt där innovationer och återbruk ska minska klimatpåverkan i byggprojekt. Tillsammans med experter och leverantörer arbetar programmet fram fossilfria material och metoder. Cirka 100 kvadratmeter innervägg av traditionell dubbelgips, stålreglar och traditionell stenull ersätts till en vägguppbyggnad om lerskivor med lerputs, träreglar och träfiberisolering.

Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster, ESTER 2.0, visar på att projektet bidrar till den biologiska mångfalden genom att tillföra en artvariation i ett annars ganska artfattigt område.

Bedömning ur social dimension

Skra Bros nya vård och omsorgsboende utformas med utgångspunkt från stadens ramprogram, från beprövad vetenskap inom området samt den senaste tillgängliga välfärdsteknologin.

En design driven dialog för framtidens VOB togs fram 2021 enligt aktuell evidensbaserad vårdmiljöforskning och erfarenheter från andra boenden. Medverkande i dialogen var cirka 40 representanter från olika yrkesroller knutna till vård och omsorgsboenden inom Göteborg Stad.

Visionen är att skapa ett boende som är vackert, inbjudande och tar hänsyn till hyresgästernas integritet. De privata lägenheterna utgår från en hemlik karaktär och upplevelsen för de enskilde hyresgästen ska vara att man bor i sin egen lägenhet. På varje enhet finns det möjlighet till parboende.

Boendet är utformat med många rum, miljöer och aktiviteter för att locka hyresgästerna att röra sig runt i huset. Samma princip appliceras i den tillhörande trädgården och utedet. Sinnesrum, samlingssal, aktivitetsrum, olika typer av vardagsrum och balkonger bidrar till den varierande miljön för att bevara individens identitet.

Miljön är tillgänglighetanpassad, trygg och förutsägbar så att även den som har en nedsatt kognitiv förmåga kan lätt kunna orientera sig. Byggnaden är anpassad både för personer med kognitiv nedsättning och funktionsnedsättning.

Entréplanet öppnar upp mot samlingssal där de som bor och deras besökare kan delta i olika aktiviteter men som även kan öppnas upp till allmänheten.

Omklädningsrum för personalen erbjuder flexibilitet vid förändrad könsfördelning liksom andel icke binär personal beaktas.

Byggnaden beaktar de senaste hygienkraven och rekommendation från folkhälsomyndigheten. Enheter ska kunna avgränsas och fungera så autonomt som möjligt. Av smittsäkerhetsskäl placeras enheterna för minimera personalflöde.

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

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg.

Bilagor

1. Bilaga 1 – Uppdrags- och projektplan Skra Bro VOB
2. Bilaga 2 - rev. 240507 14903 Ekonomiska konsekvenser Skra bro nybyggnad VOB
3. Bilaga 3 - Rapport från fortsatt utredning Skra Bro VOB
4. Bilaga 4 - Utredning kommunal service - Skra Bro VOB
5. Bilaga 5 - Utkast till Tjänsteutlåtande ÄVO

Ärendet

Projekt nybyggnation och investering i Skra Bro Vård- och omsorgsboende står nu inför genomförande, givet att äldre samt vård- och omsorgsnämnden den 27 augusti 2024 beslutar om att godkänna den preliminära årshyran om 22,9 mnkr och därmed gå vidare med projektet.

Stadsfastighetsnämnden föreslås att tillstyrka genomförandebeslut och givet att äldre samt vård- och omsorgsnämnden accepterar den preliminära hyran översända handlingarna för vidare beslut i kommunfullmäktige.

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler krävs beslut i kommunfullmäktige för lokalinvesteringar där den totala projektutgiften överstiger 5200 prisbasbelopp. Genomförandet av projektet faller över detta gränsvärde och skall därför efter avslutad projektering men innan byggnation kan påbörjas lyftas för genomförandebeslut i kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Enlig uppdragsbeställning daterat 2017-09-28 har genom dåvarande Lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende nytt äldreboende inom den nya centrumbebyggelsen vid Skra Bro, Björlanda.

Stadsdelen har deltagit i det detaljplanearbete som vann laga kraft 2020-01-08. Inom detaljplanen har en tomt avsatts för äldreboende, norr om den befintliga Trulsegårdsskolan.

SDN Torslanda skrev 2010 i sitt uppdrag: ”Förvaltningen planerar för att utveckla ett äldreboende som innefattar äldrebostäder, korttidsplatser, dagverksamhet samt en träffpunkt för lokalsamhällets äldre. Äldreboendet skall också innehålla ett produktionskök för den egna verksamheten men förstudien bör också utreda om köket ska laga mat till annan verksamhet inom förvaltningen. Äldreboendet skall också kunna innehålla möjligheten till parboende.”

I en behovsbeskrivning från maj 2018 beskriver stadsdelen sina uppdaterade önskemål. Bland annat att önskemålet är ett äldreboende med 100 platser.

Förstudien resulterade i ett förslag med 80 lägenheter, gemensamhetsytor, personalutrymmen, restaurang och daglig verksamhet som skulle vara det bästa möjliga på den aktuella platsen.

Projektets omfattning och ändrade behov



Projektet resulterar i ett nytt vård och omsorgsboende med 79 lägenheter med en total BOA på 2722,8 kvm. BOA per lägenhet blir 34,5 kvm.

Beställningen gjordes ursprungligen av stadsdelen Västra Hisingen år 2018 med en behovsbeskrivning. Behovet har ändrats när äldre samt vård- och omsorgsnämnden blev beställande nämnd och även på grund av utveckling och forskning som kommit fram under senaste åren. Bland annat behövdes tillagningsköket mer yta för att fungera enligt det uppdaterade behovet. Utökad yta och fungerande flöde kunde ej möjliggöras inom denna fastighet. Verksamheten bestämde därför att ersätta tillagningsköket med dagliga matleveranser enligt nya riktlinjer.

Efter fortsatt utredning och projektering har tomtens förutsättningar givit målkonflikter i projektet och lägenhetsantalet har minskat från 80 till 79 samt att restaurang med tillhörande tillagningskök och dagverksamhet utgått från projektet. Tillagningskök ersätts av grundutrustningsförråd, utökad varumottagning och vagnhall för matleverans. Enhetsköken utökas för att tillgodose det nya behovet. Restaurangen blir samlingssal.

En lägenhet har ersatts av ÅV-rum på grund om ny lag där Kretslopp och vatten ansvarar för inhämtningen av insamling av förpackningar. Detta kräver inhämtning från gatan då fastighetens förutsättningar inte tillåter en större vändyta för Kretslopp och vattens bilar.

Projektet avviker från Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal om 80-100 lägenheter per vård- och omsorgsboende, 100-120 kvm LOA och 15-20 kvm fria per hyresgäst. En utredning utfördes av stadsledningskontoret (bilaga 4), där det framkommit 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 fria per hyresgäst. Stadsledningskontorets bedömer att stadsfastighetsförvaltningen och äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har följt Göteborgs stads riktlinje kring styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler.

Parkering är möjlig inom tomten för plats för rörelsehindrade, korttidsbesökare och två verksamhetsplatser. Resterande behov måste lösas i samarbete med andra verksamheter och aktörer. En utökning av den befintliga parkeringen på Trulsegårdsskolan planeras att genomföras i samband med projektet.

Projektets tidplan

Från genomförandebeslut i kommunfullmäktige beräknas projektet ta 2 år och 3 månader. Upphandling av totalentreprenad planeras till november-januari 2025 med entreprenadstart februari 2025 och slutbesiktning i februari 2027.

Projektets kvalitet

Uppdraget kvalitetsgranskas och följer gällande processer. Uppdraget utgår från Stadens Ramprogram, stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar, rumsfunktionsprogram samt lokalprogram. Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade och vidimerade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren.

Gemensam 3D granskning av kritiska ytor har genomförts med verksamhetsrepresentanter för att säkerställa funktionaliteten och arbetsmiljö i viktiga utrymmen.

Projektets största risker

Projektets tidplan skulle kunna försenas genom att beslutprocessen tar längre tid än beräknad. Även en överklagan av upphandlingen är en risk som kan försena tidsplanen.

Omfattningen av verksamhetsanpassningar kan komma att ändras. Parkeringmöjligheter behöver lösas i samarbete med andra verksamheter och aktörer. Stadsfastighetsförvaltningen stödjer verksamheten i denna fråga. Möjlighet att bygga ut skolans parkering på Trulsegårdsskolan är under utredning.

Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsförvaltningens bedömning är att projektet Skra Bro Vård- och omsorgsboende väl möter såväl politiska mål som verksamhetens krav på utformning och behov om hyresgästlägenheter i förhållande till den avsatta fastigheten och geografiska förutsättningar. Stadsfastighetsförvaltningen föreslår att genomförandebeslut tillstyrks.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör



Uppdrags- och projektplan

PROJEKTNAMN: Skra Bro nybyggnad VOB

Projektnummer: 14903

Projektledare: Frida Setherberg; Bitr. projektledare: Ana Tiriba

Verksamhetsområde: Boende och Strategiska Fastigheter I Enhet 3

Skede:

☒ Projektplan för genomförande

2024-05-02

Rev. 2024-07-05

Innehåll

1	BAKGRUND OCH MÅL	3
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE	3
1.2	MÅL	3
1.3	BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN	3
1.4	KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT	4
2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING.....	5
2.1	LEVERANSOBJEKT	5
2.2	KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT	5
2.2.1	Plan för minskad klimatpåverkan	5
2.2.2	Komfortkyla	6
2.3	Avgränsningar	6
3	INTRESSEENTER	6
4	KVALITETSPLAN	7
4.1	KVALITETSPLAN	7
4.2	HANTERING AV ÄNDRADE KRAV	7
5	UPPHANDLING	8
6	TIDPLANER	9
6.1	TIDPLAN	9
6.2	MILSTOLPEPLAN	9
7	EKONOMI	10
7.1	BUDGET	10
7.2	HYRA	10
7.3	AVVIKELSER	10
8	ORGANISATION.....	11
8.1	RESURSER	11
8.2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION.....	11
9	RISKHANTERING.....	13
10	KOMMUNIKATIONSPLAN	14

1 BAKGRUND OCH MÅL

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Enlig uppdragsbeställning daterat 2017-09-28 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende nytt äldreboende inom den nya centrumbebyggelsen vid Skra Bro, Björlanda.

Stadsdelen har deltagit i det detaljplanearbete som vann laga kraft 2020-01-08. Inom detaljplanen har en tomt avsatts för äldreboende, norr om den befintliga Trulsegårdsskolan.

SDN Torslanda skrev 2010 i sitt uppdrag: *Förvaltningen planerar för att utveckla ett äldreboende som innefattar äldrebostäder, korttidsplatser, dagverksamhet samt en träffpunkt för lokalsamhällets äldre. Äldreboendet skall också innehålla ett produktionskök för den egna verksamheten men förstudien bör också utreda om köket ska laga mat till annan verksamhet inom förvaltningen. Äldreboendet skall också kunna innehålla möjligheten till parboende.*

I en behovsbeskrivning från maj 2018 beskriver stadsdelen sina uppdaterade önskemål. Bland annat att önskemålet är ett äldreboende med 100 platser.

Resultatet av förstudien innebär att lokalsekretariatet gör bedömningen att förslaget med 80 lägenheter, gemensamhetsytor, personalutrymmen, restaurang och daglig verksamhet är det bästa möjliga på den aktuella platsen.

1.2 MÅL

Byggnation av Vård och omsorgsboende med 79 lägenheter färdigställt Q1 2027.

1.3 BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens utvecklingsledare och planeringsledare har närvarat löpande på verksamhetsmöten under program- och projekteringsskedet för att säkerställa att vård- och omsorgsboendet planeras enl. äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens rutiner och säkerställer verksamhetens behov.

- Tagit fram behovsbeskrivning
- Tagit fram rumsfunktionsprogram
- Säkerställt att framtaget lokalprogram uppfyller behovet

- Gemensam 3-D granskning av kritiska ytor
- Designdriven Dialog, workshop med verksamhetsrepresentanterna

Kommande åtaganden

- Planera och genomföra ibruktagande av nytt vård och omsorgsboende.
- Ta fram del av kommunikationsplan för ex. personal och brukare
- Planering för trygghetslarm, ingår ej i byggprojektet
- Inköp och planering för lös inredning, AV-utrustning, brand- och skyddsutrustning, skyltning mm

Medverkande från beställande förvaltning

Nicklas Friberg utvecklingsledare och Martin Nilsson planeringsledare hos ÄVO har varit delaktiga i framtagandet av förstudie och i projektering och tillhör projektgruppen.

Verksamhetsrepresentanter ifrån VOB, Service, Hälso- och sjukvård, IT- och digitalisering, Lokalplaneringsenheten, Medicinskt ansvars funktion ingår i arbetsgrupper i projektet.

1.4 KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT

Genomförande av ny detaljplan för Skra Bro centrum som innebär ny bebyggelse runt fastigheten.

Projektnummer: 13231 Trulsegårdsskolan 7-9 och Lilla Trulsegården F-3, utför viss ombyggnad av vägar, g/c-banor, för bilar och cyklar mm på skolfastigheten i anslutning till fastigheten.

Vändzonen för 9 m lastbil för leveranser byggs på angränsande parkmark. Ca. 49kvm tas i anspråk enligt överenskommelse mellan Exploateringsförvaltningen och Stadsfastighetsförvaltningen. Avtal skrivs mellan förvaltningarna.

På grund av att fastigheten är så pass liten kommer borrhål för värmesystemet att utföras på angränsande skolfastighet.

2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING

2.1 LEVERANSOBJEKT

Vård och omsorgsboende med 79 lägenheter som ska levereras Q1 2027.

2.2 KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT

Gällande byggnadsplaner.

- Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar, TKA 2023
- Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan, klimatbudgetprojekt max 160 CO₂-utsläpp/BTA.
- Projektanpassad miljöplan
- Projektanpassad Lokalprogram
- Projektanpassad Rumsfunktionsprogram
- Omklädningsrummen ska utformas utefter kraven för inkluderande omklädningsrum.

2.2.1 Plan för minskad klimatpåverkan

Som klimatbudgetprojekt får byggnaden ej överskrida gränsvärdet på 160 kg CO₂e/m² BTA

Klimatberäkningarna som utförts under programhandlingsskedet har varit vägledande för fortsatt arbete och medvetna val. Klimateffektiva lösningar behålls medan enskilda material eller byggdelar med större klimatpåverkan kan pekas ut för ett utbyte. Ändringar av utformningen efter att resultaten från klimatberäkningarna indikerade var projektet låg i förhållande till gränsvärdet.

Ny beräkning togs fram när systemhandlingen var klar för att säkerställa kravet. Den totala klimatpåverkan från projektet beräknas nu till 1 218 800 kg CO₂e. Aktuell utformning med en BTA 8008,1 m² ger en klimatpåverkan på 152,2 kg CO₂e/ m² BTA.

Som en del av Hoppet innovations program ska projektet testa lerskivor. Ca 100 kvadratmeter innervägg av traditionell dubbelgips, stålreglar och traditionell stenull ersätts till en vägguppbyggnad om 22 mm lerskivor med lerputs, träreglar och träfiberisolering.

Projektet bidrar till den biologiska mångfalden genom att tillföra en artvariation i ett annars ganska artfattigt område.

2.2.2 Komfortkyla

Verksamheten har som rekommendation från Folkhälsomyndigheten att temperaturen inte får överskrida 26 °C under sommaren. Två alternativ presenteras som resultat av den fortsatta utredningen, ett utan komfortkyla och ett med komfortkyla. I båda alternativen finns frikyla via kylbatterier i ventilationen med som grundkyla.

I alternativet utan komfortkyla överskrider 26°C med ca. 50 timmar årligen i vädringsläge. Simuleringen visar också att om fönstren hålls stängda överskrider det med ca. 1800 timmar om året mellan maj och september. Beräkningarna visar att om 26°C inte ska överstigas behöver alternativet med komfortkyla väljas.

Folkhälsomyndigheten utkom med ”Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus HSLF-FS 2024:10 ” den 13 maj 2024 där de rekommenderar, för känsliga grupper, att inte gå över 26 grader dagtid. Vilket gör att alternativet med komfortkyla ska väljas för att följa det.

2.3 Avgränsningar

Verksamhetskostnader för trygghetslarm och medicinskåp ingår i projektet enligt verksamhetsbeslut.

3 INTRESSEENTER

Vård och omsorgsförvaltningen

Boenden

Grannar

Trulsegårdsskolan

Exploaterer runt fastigheten

Exploateringsförvaltningen

4 KVALITETSPLAN

4.1 KVALITETSPLAN

Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande processer. Uppdraget ska utgå från Stadens Ramprogram, Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar, rumsfunktionsprogram samt lokalprogram. Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade och vidimerade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren.

Uppdragets output kvalitetsgranskas av projektansvarig samt ytterligare en kollega.

4.2 HANTERING AV ÄNDRADE KRAV

Enligt gällande avvikelserutin.

5 UPPHANDLING

Generalkonsult har kontrakterats och utför projektering gällande totalentreprenad.

Upphandling av entreprenör totalentreprenad planeras att genomföras så snart beslut om genomförande tagits.

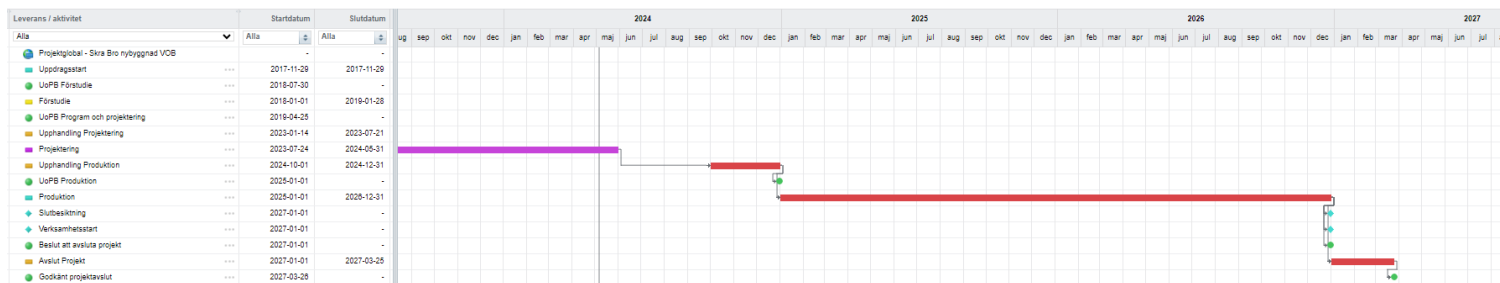
Lagen om offentlig upphandling, LOU 2016:1145 gäller för samtliga upphandlingar inom projektet.

6 TIDPLANER

6.1 TIDPLAN

- Upphandling entreprenad: nov-jan 2025
- Entreprenad start: februari 2025
- Slutbesiktning: februari 2027

6.2 MILSTOLPEPLAN



7 EKONOMI

7.1 BUDGET

Total budget 328 500 000 kr varav:

25 500 000 – verksamhetsanpassningar

Av verksamhetsanpassningskostnaden är 8 000 000 avsatt för komfortkyla.

Om projektet ej beställs för genomförande så kommer nedlagda kostnader att faktureras hyresgästen.

Se bilaga 1. Ekonomiska konsekvenser

7.2 HYRA

Hyreskostnad 22 900 000 kr.

Boendeintäkter för verksamheten 8 600 000 kr.

Boendeintäkter för verksamheten	Yta kvm	hyra/m2*	Hyra
Lägenheter		2722,8	1 815
Gemensamma ytor		2409,6	1 505
Totalt		5132,4	8 568 330

**Hyresnivå 2022, uppdateras enligt index.*

7.3 AVVIKELSER

Projektet levererar 79 lägenheter istället för 80 lägenheter vilket avviker mot styrande nyckeltal lokal yta vård- och omsorgsboende för 80–100 lägenheter per vård- och omsorgsboende.

Utifrån förstudien har restaurang med tillhörande tillagningskök och dagverksamhet utgått från projektet enligt beslut från verksamheten.

Tomtens förutsättningar har givit målkonflikter i projektet och vissa funktioner har behövt utgå från projektet.

Projektet gör avvikelse mot styrande nyckeltal lokal yta vård- och omsorgsboende för 100–120 kvm (LOA) per hyresgäst. Om LOA definieras som boendeyta(BOA)+ gemensamt yta+ verksamhetsyta levererar projektet 81,6 kvm LOA per hyresgäst.

Avvikelse mot styrande nyckeltal friyta vård- och omsorgsboende: 15–20 kvm per hyresgäst => 12,3kvm. På grund av fastighetens storlek det finns ingen möjlighet att utöka friytan. För att kompensera begränsad friyta har projektet utökad andelen inglasade balkonger. Intilliggande parkstråk finns i norr och öster med tillgång direkt från fastigheten.

8 ORGANISATION

8.1 RESURSER

Stadsfastighetsförvaltningen:

- Sakkunniga TKA
- Förvaltare
- Drift
- Ekonomi
- Kalkyl
- Upphandling
- Projektansvarig
- Projektledare
- Biträdande projektledare

Miljöförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen

Stadsmiljöförvaltningen

Kretslopp och vatten

Göteborg energi

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen:

- Utvecklingsledare
- Planeringsledare

Entreprenad

- Entreprenör
- Byggleddare
- Kontrollansvarig
- Fuktssäkerhetsansvarig
- Beställarensinstallationssamordnare
- Besiktningsgrupp
- Miljökonsult
- Miljöledare
- Klimatsamordnare

8.2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION

Stadsfastighetsförvaltningen:

Projektledare stadsfastigheter: Frida Setherberg

Biträdande projektledare: Ana Tiriba

Projektansvarig: Therese Wannebo

Förvaltare: Ulrica Lomalm

Äldre och omsorgsförvaltningen:

Utvecklingsledare: Nicklas Friberg

Planeringsledare: Martin Nilsson

9 RISKHANTERING

Risk	Planerad åtgärd
Tidplan	
Längre beslutstid för investering	Tydliga underlag för beslut
Etableringsyta på parkmark	Bevaka frågan om utnyttjande av parkmark med Exploateringsförvaltningen. Tydlig plan från entreprenören
Bygglov	Dialog med bygglovshandläggaren inför bygglovsansökan
Verksamhetsanpassningar	Täta avstämningar med verksamheten. Bevaka frågan om trygghetslarm ska med i projektet eller ej tillsammans med verksamheten.
Upphandling	Väl genomarbetad upphandling och utvärdering av upphandlingen
Parkering	Hänvisas till skolansparkering/betaldparkering, eventuellt bygga ut den
Höga produktionskostnader	Tydligt förfrågningsunderlag. Väl genomarbetad upphandling för att säkerställa bra underlag för entreprenör inför anbud.

10 KOMMUNIKATIONSPLAN

Behövs en kommunikationsplan för
kommande skede?

☒ Ja, tas fram under beslutsprocessen

☐ Nej

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd	XX
Stadsledningskontoret	XX
Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen	Ulrika Lomalm
Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen	Frida Setherberg

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se



Datum 2024-05-07

Ekonomiska konsekvenser för projekt 14903 – Skra bro nybyggnad VOB

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16 § 25 om en ny princip för internhyressättning av samtliga verksamhetslokaler i lokalnämndens bestånd. Hela lokalnämndens bestånd har från och med 2023 överförts till stadsfastighetsnämnden. Principen för hyressättning är självkostnadsprincipen där kostnader för avskrivning, ränta, drift och underhåll samt förvaltningsövergripande kostnader ska fördelas per hyresobjekt och belasta respektive hyresgäst.

Lokalhyran i detta underlag är beräknad utifrån projektets nuvarande antaganden och kan komma att förändras under projektets gång. Det år som hyran träder i kraft kommer den att justeras efter verklig kostnad, gällande kommuninternränta samt efter årets planerade kostnader för att drifva och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör. Den beräknade hyran i detta underlag är därmed preliminär.

Sammanfattning av projektets ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för lokalerna: 21 900 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 0 tkr
3. Preliminär årshyra till boende: 8 600 tkr
4. Upparbetade kostnader i projektet: 11 000 tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- Kapitalkostnader (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)

- Drift- och underhållskostnader beräknade utifrån aktuella nyckeltal per verksamhetsområde fördelat på aktuell bruksarea.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än beslutad budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den antagna komponentfördelningen kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits som påverkar kapitalkostnaderna.

Preliminär årshyra för lokalerna

Om den beställande nämnden väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till stadsfastigheter. Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 3 150tkr.

Total årshyra som SF debiterar verksamheten	21 900 tkr
Nybyggnad ink. drift & underhåll	21 900 tkr

2. Investeringsrelaterade driftkostnader

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Kostnaderna är av engångskaraktär och kommer att kostnadsföras och debiteras löpande under projektet.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal osäkra antagande avseende de investeringsrelaterade driftkostnaderna. Tidpunkten för när dessa kostnader infaller kan komma att förändras under projektets gång. Upparbetade kostnader stäms av vid varje månadsbokslut med beställande nämnd.

Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader

Utifrån ovan bedöms de preliminära investeringsrelaterade driftkostnaderna för det aktuella uppdraget uppgå till 0 tkr. Se nedan specifikation.

Rivningskostnader	0 tkr
Nedskrivning av bokfört värde	0 tkr
Evakueringskostnader (etablering och avetablering)	0 tkr

Driftkostnad för evakueringsprojekt	0 tkr

3. Årshyra till boende

Stadsfastighetsförvaltningen debiterar verksamheten hyra för hela lokalen. Verksamheten i sin tur debiterar boende för enskilda och gemensamma ytor, baserat på egna hyresavtal.

Den preliminära årshyran till boende har beräknats utifrån schablonbelopp för hyra per kvadratmeter, som motsvarar ett genomsnitt av de senast fastställda hyrorna för boende. Stadsfastigheter vill understryka att hyran till de boende kan komma att ändras av samma orsaker som för lokalhyran, se ovan.

Boende årshyra	Yta kvm	Hyra/m2	Hyra tkr
Lägenheter	2726	1815	5 000 tkr
Gemensam yta	2411	1505	3 600 tkr
Totalt	5137		8 600 tkr

Preliminär årshyra till boende

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran till de boende uppgå till 8 600 tkr.

4. Upparbetade kostnader i projektet

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag 11 000 tkr i upparbetade kostnader i projektet.

Om den beställande nämnden avbryter eller förändrar förutsättningarna för projektet kommer de upparbetade kostnaderna faktureras. Upparbetade kostnader uppgår till totalt 11 027 396kr.

Observera att även tillkommande poster som upparbetats mellan detta dokument upprättande och beslut kommer att faktureras beställande nämnd.



**Göteborgs
Stad**

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Dokumentansvarig
Therese Wannebo

Fastställt
2023-03-22

Fastställare
Lina Cavallin

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Förstudierapport

BESTÄLLANDE NÄMND: Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

2024-05-24



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	4
AREA	4
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	4
KVALITETSPLAN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
FASTIGHETEN	6
BEFINTLIGA BYGGNADER	7
RESULTAT AV FORTSATT UTREDNING.....	8
DESIGNDRIVEN DIALOG	8
ÄNDAMÅLSENLIGA LOKALER FÖR VERKSAMHETEN	8
ANGÖRING	10
NY LAG OM FÖRPACKNINGSINSAMLING, 80 till 79	11
KLIMATSTRATEGISKT ARBETE	11
KOMFORTKYLA	12
Alternativ utan komfortkyla	12
Alternativ med komfortkyla	13
Miljömål - kyla.....	13
REKOMMENDATION TILL BESLUT	14
BILAGOR	14



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Stadsledningskontoret, Lokalsekretariatet (Äldre samt vård- och omsorgsnämnden)
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	Datum: 2017-09-28 Diarienummer: 0654/11
SDN Västra Hisingen	Datum: 2019-10-22
Lokalnämnd, beslut om fortsatt utredning/projektering	Datum: 2020-06-15
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	14903
Diarienummer	SFF-2023-00617
Projektledare	Frida Setherberg / Ana Tiriba
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Göteborgs stad
Geografiskt område	Björlanda
Fastighetsbeteckning	Göteborg Kvisljungeby 3:144
Bokfört värde	-
Övernattning	Ej aktuellt
BEHOV	
Verksamhet:	Vård- och omsorgsboende
Antal avdelningar / paralleller / lägenheter	79 lägenheter; 8 enheter
Totalt antal platser	
- Antal tillskapade platser	79
- Antal ersatta platser	-
Övernattning	-
Idrottshall	-

Enlig uppdragsbeställning daterat 2017-09-28 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende nytt äldreboende inom den nya centrumbebyggelsen vid Skra Bro, Björlanda.

Stadsdelen har deltagit i det detaljplanearbete som vann laga kraft 2020-01-08. Inom detaljplanen har en tomt avsatts för äldreboende, norr om den befintliga Trulsegårdsskolan.

SDN Torslanda skrev 2010 i sitt uppdrag: *Förvaltningen planerar för att utveckla ett äldreboende som innefattar äldrebostäder, korttidsplatser, dagverksamhet samt en träffpunkt för lokalsamhällets äldre. Äldreboendet skall också innehålla ett produktionskök för den egna verksamheten men förstudien bör också utreda om köket ska laga mat till*



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

annan verksamhet inom förvaltningen. Äldreboendet skall också kunna innehålla möjligheten till parboende.

I en behovsbeskrivning från maj 2018 beskriver stadsdelen sina uppdaterade önskemål. Bland annat att önskemålet är ett äldreboende med 100 platser.

Resultatet av förstudien innebär att lokalsekretariatet gör bedömningen att förslaget med 80 lägenheter, gemensamhetsytor, personalutrymmen, restaurang och daglig verksamhet är det bästa möjliga på den aktuella platsen.

OMFATTNING

AREA

TOTAL	
BTA	8008,1 m ²
LOA/verksamhetsyta	1315,1 m ²
BOA	2722,8 m ²
Gårdsyta inom fastigheten	937 m ²
Fastighetens areal	3723 m ²
KVADRATMETER PER BOENDE	
BOA	34,5 m ²
Totalyta per hyresgäst	65 m ²
Gårdsyta inom fastigheten	12,3 m ²

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Den fortsatta utredningen har utgått från förstudie dat. 2019-02-04. Vidare har stadens ramprogram för lokalutformning av vård- och omsorgsboende, Sammanställning Framtidens VoB Designdriven dialog dat 2021-10-21 och Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar legat till grund för utformning.

Under den fortsatta utredningen, projekteringen, har utvecklingsledare/verksamheten deltagit och möten har hållits löpande för att uppdatera behov och utvärdera framtagna förslag. Rumsfunktionsprogram och behovsbeskrivningar har tagits fram tillsammans med verksamhetens representanter för att komma vidare i projekteringen.

Under den fortsatta utredning i program och systemskede har tomtens förutsättningar givit målkonflikter i projektet och lägenhetsantalet har minskat från 80 till 79 samt att restaurang med tillhörande tillagningskök



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

och dagverksamhet utgått från projektet. Tillagningskök ersätts av grundutrustningsförråd, utökad varumottagning, utökade enhetskök och matvagnshall. Restaurangen blir samlingssal.

Verksamheten beslutade att trygghetslarm och medicinskåp ska ingå i projektet.

KVALITETSPLAN

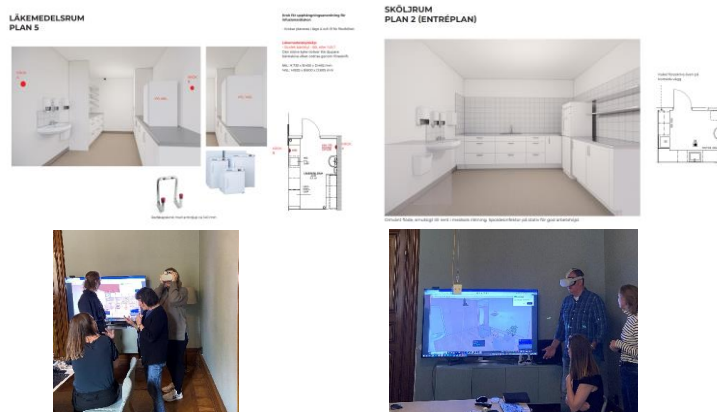
Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande processer.

Uppdraget ska utgå från Stadens Ramprogram, Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar, rumsfunktionsprogram samt lokalprogram.

Projektledarens egenkontroller är väl genomarbetade och vidimerade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren.

Under arbetets gång har regelbundna arbetsmöten och avstämningar genomförts med Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen.

Gemensam 3D granskning av kritiska ytor har genomförts med verksamhetsrepresentanter för att säkerställa funktionaliteten och arbetsmiljö i viktiga utrymmen.





FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	1480K-2-5452
Status detaljplan	Laga kraft 2020
Byggrätt	Max. 7200m ² BTA ovan mark, exklusive vindsvåning, komplementbyggnad och garage. Utöver det får balkong uppföras.
Byggnadshöjd och/eller nockhöjd	Högst antal våningar 4
U-områden/servitut	-

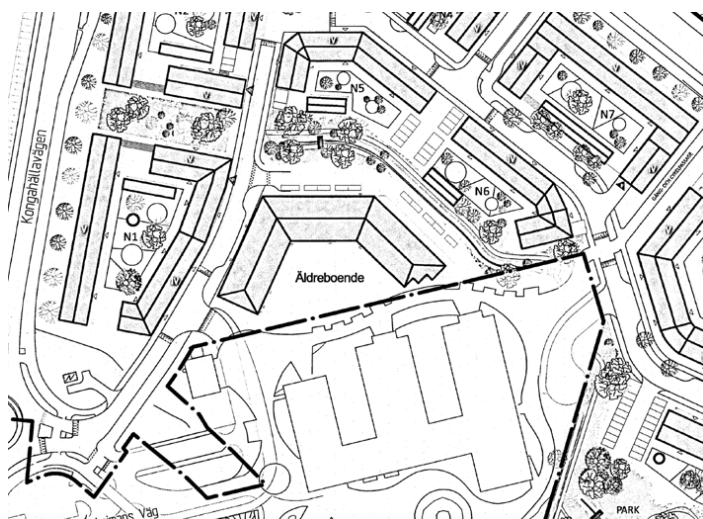
Fastigheten ligger med i detaljplanen "Björlanda-Bostäder m m i Skra Bro" som är under genomförande. Fastigheten är plan och tidigare obebyggd och består av äng och buskar. Under detaljplanearbetet har markmiljöundersökningar tagits i området som visar på att inget saneringsbehov bedöms föreligga. Infrastrukturen och teknisk försörjning runt om och till fastigheten är under uppbyggnad. En äldre vattenledning som är tagen ur drift (i och med utbyggnaden av den nya detaljplanen) korsar fastigheten och den behöver beaktas i entreprenaden.





Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Fastigheten gränsar i söder till den befintliga Trulsegårdsskolan. De andra kvarteren kommer att byggas ut under de närmsta åren. Ett mindre parkstråk planeras att anläggas längst fastigheten i norr och väster.



Fastigheten är relativt liten i förhållande till husets storlek vilket minskar möjligheter till parkering och utemiljö för boendet. Det gör även att ytan för angörning är liten och har utgett målkonslikter i projektet. Parkeringsplatser planeras i enlighet med förstudien att kunna samordnas på Trulsegårdsskolans fastighet.

BEFINTLIGA BYGGNADER

Inga befintliga byggnader på tomten



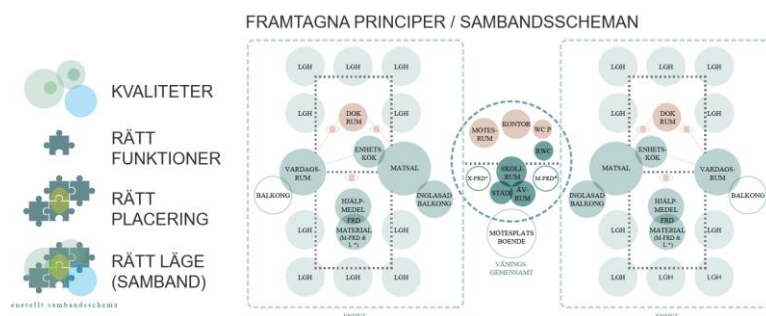
RESULTAT AV FORTSATT UTREDNING

Förstudien som ligger till grund för den fortsatta utredningen var en ytstudie som byggde på ett lokalprogram som hade tagits fram från de vid tidpunkten senast byggda Äldreboenden i Göteborg. Då det var flera år sedan som ett egenproduktions boende byggdes beslutades det i förstudien att den fortsatta utredningen skulle starta med en design driven dialog för att djupare belysa verksamhetens behov.

DESIGNDRIVEN DIALOG

Designdriven dialog genomfördes genom en workshopserie under våren 2021. För att få med bred kunskap och erfarenhet har 37 representanter från olika yrkesroller knutna till vård- och omsorgsboenden inom Göteborgs stad deltagit. Processledare, arkitekt och projektledare har lett dialogen där syftet var att få fram ett fördjupat behovsunderlag för att fortsätta projektera utefter. Principer och sambandsscheman togs fram med fokus på kvaliteter enligt aktuell evidensbaserad vårdmiljöforskning utifrån rätt funktioner, rätt placering och rätt läge.

Utifrån resultaten i den design drivna dialogen, de bilaga 2, och med grund i evidensbaserad vårdmiljöforskning och erfarenheter från andra boenden togs planlösningar fram.



I det arbetet och även framöver har de senaste hygienkraven utifrån BOV "Bygghälsa och Vårdhygien - Vårdhygieniska aspekter vid ny- och ombyggnation samt renovering av vårdlokaler (2016)" beaktats i projekteringen.

ÄNDAMÅLSENLIGA LOKALER FÖR VERKSAMHETEN

Beställningen gjordes ursprungligen av stadsdelen Västra Hisingen år 2018 med en behovsbeskrivning. Behovet har ändrats när äldre samt vård- och omsorgsnämnden blev beställande nämnd och även på grund

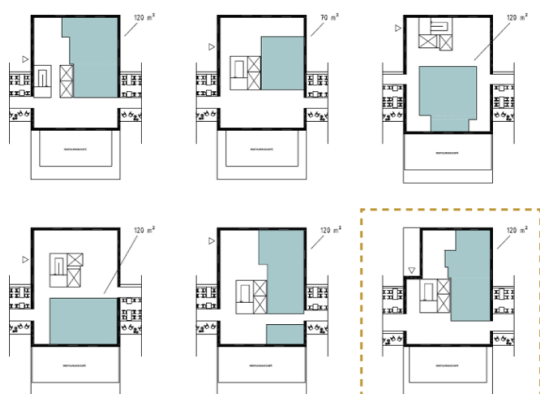


Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

av utveckling och forskning som kommit fram under senaste åren. Det resulterade i att planlösningarna behövde fortsatt bearbetats under projekteringen. Krav, rekommendationer och lagar har även gjort att målkonflikter uppstått.

Bland annat behövdes tillagningsköket mer yta för att fungera enligt den uppdaterade behovet. Utökad yta och fungerande flöde kunde ej möjliggöras inom denna fastighet. Verksamheten bestämde därför att ersätta tillagningsköket med dagliga matleveranser enligt nya riktlinjer.

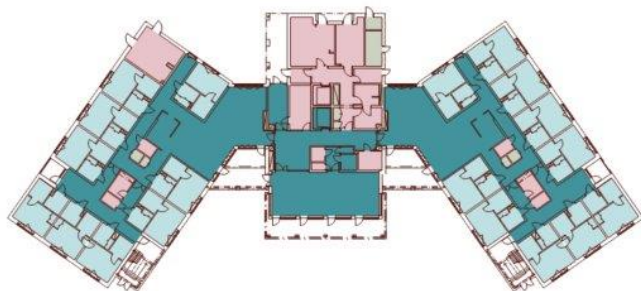
UTBREDNING ENTRÉER & TILLAGNINGSKÖK, TESTER



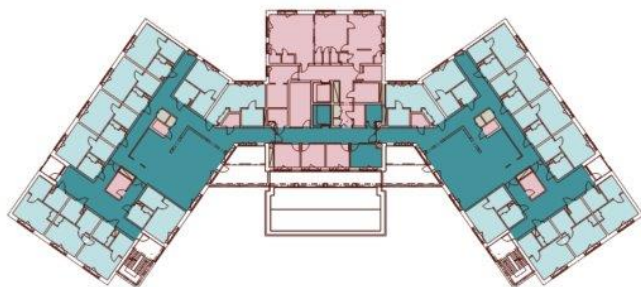
Tillagningsköket yta har ersatts genom att enhetskök utökats och en matvagnshall tillkommit. Restaurangen blir samlingssal. Andra behov som har inkommit från verksamhet under projektering och ökat ytbehovet är grundutrustningsförråd och utökad varumottagning.

På grund av fastighetens förutsättningar för utemiljö är liten har utökade inglasade balkonger tillkommit som en kompensation för begränsad gårdsyta.

Mittvolymen har från tidigt skede fått utökas under projekteringen för att inrymma större hissar och tillkommande el-/datacentraler på enheter för redundant fiber enligt verksamhetsönskemål.



PLAN 2 (ENTRÉPLAN)
1:500



PLAN 3
1:500

ANGÖRING

Angöringen till fastigheten har varit komplicerad att lösa under projektets gång på grund av den trånga fastigheten. En uppgörelse 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 backvädnings möjlighet inne på fastigheten.

Parkering är möjlig inom tomten för plats för rörelsehindrade, korttidsbesökare och två verksamhetsplatser. Resterande behov måste lösas i samarbete med andra verksamheter och aktörer.

Avstämning gjordes med Kretslopp- och vatten som hade ansvar för insamling av brännbart och komposterbart avfall och de godkände inte lösningen med backvändning. Ett val togs tillsammans med verksamhet att utöka sopsugen med en ny fraktion, komposterbart avfall för att klara



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

KoVs krav. Resterande förpackningsavfall hade producenterna insamlingsansvaret för och de har inget krav på att inte backvända.

NY LAG OM FÖRPACKNINGSINSAMLING, 80 till 79

En ny lag om insamling av förpackningsavfall från hushåll kom den 1 januari, vilket innebär att insamlingsansvaret övergår från producenterna till kommunerna. I och med den nya lagen blev Kretslopp- och vatten ansvariga för att hämta förpackningar. Då KoV inte godkänner backvändning eller att dra sopkärlen längre än 25 meter uppfyllde den lösning vi hade inte längre kraven. Utredningar gjordes för att försöka lösa det nya problemet på bästa sätt. Av de alternativ som togs fram bestämdes tillsammans med verksamheten att en lägenhet belägen mot gatan fick ersättas av ett återvinningsrum för att uppfylla de nya kraven.

KLIMATSTRATEGISKT ARBETE

Även stadens klimatstrategiska arbete har resulterat i nya krav för projektet. Projektet har i det klimatstrategiska arbetet utsetts inför start av projektering till ett klimatbudgetprojekt, då det ansetts ha goda förutsättningar för det. Det innebär att byggnaden ej får överskrida gränsvärdet på 160 kg CO₂e/m² BTA. Detta är en halvering av CO₂/m² utsläppen jämfört med 2020 årsnivå i linje med stadens mål om att halvera utsläppen från byggnation fram tills 2025.

Klimatberäkningarna som utförts under programhandlingsskedet har varit vägledande för fortsatt arbete och medvetna val. Klimateffektiva lösningar behålls medan enskilda material eller byggdelar med större klimatpåverkan kan pekas ut för ett utbyte. Under programhandlingsskedet 2023 gjordes ändringar av utformningen efter att resultaten från klimatberäkningarna indikerade var projektet låg i förhållande till gränsvärdet. I programskede beräknades den totala klimatpåverkan till 1 259 080 kg CO₂e. I denna utformning var byggnadens BTA 7 958 m² vilket gav en klimatpåverkan på 158 kg CO₂e/ m² BTA.

Ny beräkning togs fram när systemhandlingen var klar för att säkerställa kravet. Den totala klimatpåverkan från projektet beräknas nu till 1 218 800 kg CO₂e. Aktuell utformning med en BTA 8008,1 m² ger en klimatpåverkan på 152,2 kg CO₂e/ m² BTA.



Som en del av Hoppet innovations program ska projektet även testa lerskivor. Cirka 100 kvadratmeter innervägg av traditionell dubbelgips, stålreglar och traditionell stenull ersätts till en vägguppbbyggnad om 22 mm lerskivor med lerputs, träreglar och träfiberisolering.

Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster, ESTER 2.0, visar på att projektet bidrar till den biologiska mångfalden genom att tillföra en artvariation i ett annars ganska artfattigt område.

KOMFORTKYLA

Verksamheten har under projekteringen lyft ett nytt behov om komfortkyla. Det är troligt att Folkhälsomyndigheten kommer att släppa nya rekommendationer om inomhusklimat där temperaturen inte får överskrida 26 °C under sommaren.

Två alternativ presenteras som resultat av den fortsatta utredningen, ett utan komfortkyla och ett med komfortkyla. I båda alternativen finns frikyla via kylbatterier i ventilationen med som grundkyla.

Kyleffektbehovet baseras på klimatberäkningar från Cowi gjorda för att hålla max 26 °C i boenderum vid en utomhustemperatur på ca 30 °C. Beräkningarna är utförda med SMHIs klimatfil för Göteborg som är skapade för att göra energiberäkningar, det är en klimatfil med ett konstgjort år som är en simulering från 30 års data.

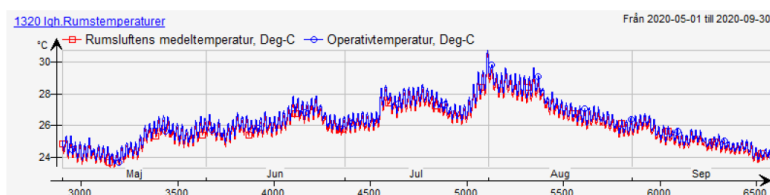
Alternativ utan komfortkyla

Inomhusmiljöberäkningarna redovisar att vi överskrider 26°C med ca. 50 timmar årligen i värdringsläge. Simuleringen visar också att om fönstren



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

hålls stängda överskrids det med ca. 1800 timmar om året mellan maj och september.



Alternativ med komfortkyla

Beräkningarna visar att om 26°C inte ska överstigas behöver ytterligare åtgärder göras. Frikylen som fås via borrhålen till bergvärmerna kan inte tillgodose hela kylbehovet.

Värmepumparna går att reversera och på så sätt göra kyla sommartid. I lösningen finns drygt 200 kW aktiv kyla att nyttja vid tillfällen då inte frikylen räcker.

Samtliga boendenum förses med tilluftsdon med kylbatteri. Samlingssal i entré, samtliga enhetsmatsalar och enhetsvardagrum förses med tilluftsafflar, som drivs av el, med kyla för att garantera max 26 °C vid en utomhustemperatur på ca. 30 °C.

Miljömål - kyla

Alternativet med komfortkyla drar mer energi än alternativ utan komfortkyla. Energin kommer att i första hand komma från solcellsanläggningen. Den överskottsvärme som genereras av kylan lagras upp i berget under huset (geoenergilagring) för att sedan nyttjas under vintern. Den positiva inverkan anses därför vara större än den negativa energiförlusten eftersom den kan nyttjas vid större behov på vintern.

Negativt ur miljösynpunkt är att anläggningen blir mer installationstätt, mer material går alltså åt för att bygga installations anläggningen.

Kommenterad [TW1]: i berget under huset (geoenergilagring) för att sedan nyttjas under vintern

TIDPLAN

- Upphandling entreprenad 3 månader
- Entreprenad inkl. detaljprojektering och slutbesiktning 2 år och 3 månader

NYCKELTAL



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Nyckeltal	Värde
Total BOA	2722,8 kvm
Total BTA	8008,1 kvm
BOA per hyresgäst	34,5 kvm
Gemensam yta	2409,6 kvm
Totalyta per hyresgäst	65 kvm
Verksamhetsyta	1315,1 kvm

Projektet levererar 79 lägenheter istället för 80 lägenheter vilket avviker mot styrande nyckeltal lokal yta vård- och omsorgsboende för 80–100 lägenheter per vård- och omsorgsboende.

Projektet gör avvikelse mot styrande nyckeltal lokal yta vård- och omsorgsboende för 100–120 kvm (LOA) per hyresgäst. Om LOA definieras som boendeyta (BOA)+ gemensam yta + verksamhetsyta levererar projektet 81,6 kvm LOA per hyresgäst.

Avvikelse mot styrande nyckeltal friyta vård- och omsorgsboende: 15–20 kvm per hyresgäst => 12,3kvm. På grund av fastighetens storlek det finns ingen möjlighet att utöka friytan. För att kompensera begränsad friyta har projektet utökad andelen inglasade balkonger. Intilliggande parkstråk finns i norr och öster med tillgång direkt från fastigheten.

REKOMMENDATION TILL BESLUT

Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar att investeringsbeslut fattas och upphandling av entreprenör påbörjas.

BILAGOR

- Bilaga 1 - Förstudie dat 2019-02-04
- Bilaga 2 - Sammanställning Framtidens VoB Designdriven dialog dat 2021-10-21
- Bilaga 3 - Lokalprogram 2021-02-28



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

- Bilaga 4 - Rumsfunktionsprogram 2024-03-13
- Bilaga 5 - Ritningar dat 2024-05-20
- Bilaga 6 - Ekonomiska konsekvenser 2024-05-27

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden

Ulrika Lomalm

Frida Setherberg/ Ana Tiriba

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se



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



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 kostnads kalkyl 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 kostnads kalkyl 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 kollektivtrafikknutenpunkt 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, à 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 grundutrustningsförråd, 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

§ 110 N160-1166/24

Nybyggnation vård- och omsorgsboende i Skra Bro

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.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande, 2024-07-10

Yttrande från C angående nybyggnation av vård- och omsorgsboende i Skra Bro, 2024-08-26 (Protokollsbilaga 1)

Deltar ej i beslut

Kristdemokraternas, Moderaternas och Liberalernas ledamöter deltar inte i beslutet.

Yrkanden

Elisabet Lann (KD) och Mattias Tykesson (M) yrkar på bordläggning av ärendet.

Ordförande Marina Johansson (S) yrkar att nämnden ska avgöra ärendet idag.

Propositionsordning 1

Ordförande ställer sitt eget yrkande om att ärendet ska avgöras idag mot yrkande från Elisabet Lann (KD) och Mattias Tykesson (M) om bordläggning. Ordförande finner att nämnden har beslutat att avgöra ärendet idag. Votering begärs.

Omröstning

Följande propositionsordning godkänns:

Ja-svar för bifall till yrkande av Marina Johansson (S) om att avgöra ärendet idag.

Nej-svar för bifall till yrkande av Elisabet Lann (KD) och Mattias Tykesson (M) om att bordlägga ärendet.

Peter Svensson (V), Jan-Åke Ryberg (S), Klas Forsberg (MP), Anna Stenberg (V), Anna Belfrage (C) och Marina Johansson (S) röstar Ja (6).

Mattias Tykesson (M), Anneli Rhedin (M), Berit Krantz (L), Martina Lundquist (SD) och Elisabet Lann (KD) röstar Nej (5).

Ordförande finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.



Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum: 2024-08-27

Propositionsordning 2

Ordförande ställer därefter proposition på förvaltningens beslutsförslag och finner att nämnden har beslutat detsamma.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Dag för justering

2024-08-27

Vid protokollet

Sekreterare

Carolina Hansson

Ordförande

Marina Johansson (S)

Justerande

Elisabet Lann (KD)

Protokollsutdragets riktighet intygas av nämndsekreterare Carolina Hansson

Yttrande

Centerpartiet

2024-08-26

Ärende 10

Yttrande angående nybyggnation av vård- och omsorgsboende i Skra Bro

Centerpartiet håller med om att det finns ett stort behov att bygga ett vård- och omsorgsboende i Skra Bro och att det är av stor vikt att komma igång med bygget. Däremot finns frågetecken kring varför avsteg gällande index gjorts, där man valt att bygga färre lägenheter än vad som rekommenderas. Istället för 100-120 lägenheter hamnar nu antalet på knappt 80 och även antalet kvm yta invändigt och utvändigt blir lägre än riktlinjerna. Analysen och argumenten i tjänsteutlåtandet anser Centerpartiet inte vara heltäckande. Det finns en brist på bostäder för äldre och därför är det önskvärt att när boenden väl byggs, byggs med ett större antal lägenheter och tillfredsställande yta per boende iom att boendet sen ska finnas i ~100 år. Framförallt behöver det förklaras tydligare varför avsteg görs och mer transparens. Vidare saknas en driftsanalys kring hur det kan komma att påverka verksamheten när det är i drift.

Centerpartiet kommer i detta steg bifalla tjänsteutlåtandet för att byggandet ska komma igång, men förutsätter att det i framtiden tas större hänsyn till index och att eventuella avsteg motiveras tidigare i processen.