



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-27

Diarienummer SFF-2024-01241

Handläggare

Matilda Lunderot

Telefon: 031-365 02 70

E-post: matilda.lunderot@stadsfast.goteborg.se

Återrapportering av uppdrag om kostnader för upprustning av utemiljöer

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdragen (kommunfullmäktige 2021-12-09 §21 punkt 1-3) att redovisa de uppskattade kostnaderna samt hyrespåverkan för de boende vid upprustning av utomhusmiljöer inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service som fullgjorda.
2. Handlingen översänds till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden fick i uppdrag (kommunfullmäktige 2021-12-09 § 21 punkt 1-3) att redovisa de uppskattade kostnaderna samt hyrespåverkan för de boende vid upprustning av utomhusmiljöer inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service. Uppdragen ska återredovisas i kommunstyrelsen. Genom detta ärende föreslås uppdragen som fullgjorda.

Uppdraget har innefattat kartläggning av utemiljöer för stadsfastighetsförvaltningens egenägda vård- och omsorgsboenden samt boenden med särskild service. Utifrån kartläggningen har uppskattad kostnad per fastighet tagits fram för de åtgärder som bedömts krävas för att uppnå en ändamålsenlig utemiljö. Åtgärderna innefattar både underhållsåtgärder och åtgärder som är att betrakta som verksamhetsanpassningar.

För vård- och omsorgsboenden uppgår den totala underhållskostnaden till 16 miljoner kronor och för boende med särskild service är motsvarande 8,6 miljoner kronor. Åtgärderna är av sådan karaktär att de inte bedöms ha någon inverkan på bruksvärdeshyran och innebär därmed ingen påverkan på de boendes hyra.

För åtgärderna som är att beteckna som kunduppdrag enligt den ansvarsfördelning som råder så uppgår de till 24 miljoner kronor för vård och omsorgsboenden respektive 28 miljoner kronor för boenden med särskild service. Åtgärderna är av olika karaktär, där majoriteten av förslagen bedöms ha ingen eller en marginell påverkan på bruksvärdeshyran för de boende. För några åtgärder kan bruksvärdeshyran komma att ökas för den enskilde hyresgästen. Exempel på åtgärd som kan omfattas av ökad bruksvärdeshyra är tillskapande av egen privat uteplats i direkt anslutning till lägenhet.

Stadsfastighetsförvaltningens förslag till omhändertagande är att integrera kartläggningens underhållsåtgärder i förvaltningens ordinarie process för planerat underhåll.

Åtgärder som är identifierade som verksamhetsanpassning/kunduppdrag i kartläggningen behöver respektive hyresgäst (äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen respektive förvaltningen för funktionsstöd) bedöma och prioritera. Kartläggningen samt uppskattade åtgärds kostnader, kommer att delges berörda hyresgästförvaltningar.

Bedömning ur ekonomisk dimension

De åtgärder som identifierats som underhållsåtgärder i kartläggningen, bedöms uppgå till 16 000 tkr för egenägda Vård- och omsorgsboende och 8 600 tkr fördelat på 58 av 116 boende med särskild service. Åtgärderna omfattas av ordinarie processer i förvaltningens grunduppdrag och kommer därmed omhändertas inom underhållsplaneringen. Åtgärderna är av sådan karaktär att de inte bedöms ha någon påverkan på bruksvärdeshyran för de boende.

Åtgärder som är identifierade som verksamhetsanpassning i kartläggningen behöver respektive hyresgäst (Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen respektive förvaltningen för funktionsstöd) bedöma, prioritera och inkomma med kunduppdrag. Föreslagna åtgärder inom kategori verksamhetsanpassningar bedöms uppgå till 24 000 tkr för vård- och omsorgsboende samt 28 000 tkr för boende med särskilt stöd. Beroende på åtgärdernas karaktär, kan bruksvärdeshyran komma att ökas för den enskilde hyresgästen. Majoriteten av förslagen bedöms dock ha ingen eller en marginell påverkan på bruksvärdeshyran för de boende.

Bedömning ur ekologisk dimension

Enligt miljö- och klimatprogrammet samt generationsmålet ställs höga krav på hållbara utemiljöer med bibehållen eller ökad biologisk mångfald samt säkerställandet av ekosystemtjänster. Kartlagda åtgärder, kommer vid genomförande att följa stadens krav, där bland miljö- och klimatprogrammet och bedöms bidra till bibehållandet eller ökning av ekosystemtjänsterna på våra befintliga fastigheter. Vilket ger synergieffekter över hela staden.

Bedömning ur social dimension

Åtgärder i utemiljön har en positiv inverkan på äldre, vuxna och till viss del barn i alla sociala dimensioner. Kartläggningen har gjorts över hela Göteborg med samma inventeringsmall oavsett geografiska läge. Kartlagda åtgärder bedöms vid genomförande ha en positiv påverkan på tillgängligheten och mångfalden i stadens boenden.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2021-12-09 § 21 punkt 1-3 att ge lokalnämnden, numera stadsfastighetsnämnden i uppdrag att sammanställa och redovisa de uppskattade kostnaderna samt dess hyrespåverkan för de boende vis upprustning av utomhusmiljöer inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskilt service som bedöms eftersatta eller ej ändamålsenliga. I detta ärende föreslås uppdragen som fullgjorda.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2021-12-09 § 21 om uppdragen efter yttrande över motion av Emmali Jansson (MP) och Karin Pleijel (MP) om utemiljöer och trädgårdar till vård och omsorgsboenden samt bostäder med särskild service (Handling 2021 nr 185).

Uppdragen formulerades enligt:

1. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att efter den pågående kartläggningen sammanställa de uppskattade konstnaderna för att rusta upp de utomhusmiljöer inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service som bedöms eftersatta eller ej ändamålsenliga.
2. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att återkomma med en redogörelse av hur en upprustning av utemiljöerna skulle påverka de boendes hyreskostnader inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service
3. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att återredovisa uppdragen gällande utemiljöerna i kommunstyrelsen

Förvaltningen redovisar i detta ärende ett förslag på hur uppdragen kan förklaras fullgjorda.

Stadsfastighetsförvaltningens arbete med uppdraget

Uppdraget har innefattat att slutföra kartläggningen av utemiljöer för Stadsfastighetsförvaltningens egenägda vård- och omsorgsboenden och boenden med särskild service. Inventeringen utfördes genom platsbesök under sommarhalvåret 2019–2022.

Utifrån kartläggningen har uppskattad kostnad per fastighet tagits fram för de åtgärder som bedömts krävas för att uppnå en ändamålsenlig utemiljö. Åtgärderna innefattar både underhållsåtgärder och åtgärder som är att betrakta som verksamhetsanpassningar.

Kartläggning av utemiljöer 2019-2022

Inom kartläggningen inventerades 41st vård och omsorgsboenden och 116 boenden med särskild service. Kartläggningens inventeringsmall innehöll totalt 131 frågor med både kryss-alternativ och fritextsvar.

Frågorna berörde både hårda och mjuka värden, faktiskt utförande samt upplevelser och intryck. Inventeringsfrågorna omfattade beräkning av grönytefaktor (GYF), uppgifter om växtlighet, tillgång till odling, förutsättningar för skuggning, artrikedom, växtlighet, gemensamma utrymmen, egna utrymmen, tillgänglighetsanpassning, samt skick och underhållsbehov av markbeläggningar och utrustning. Belysning, skyltning, parkeringsmöjligheter för anhöriga, personal och färdtjänst har också omhändertagits i inventeringsmallen. Sammanfattningsvis har inventeringen gett en övergripande bedömning av gårdarnas allmänintryck, behov av åtgärder samt omfattning av brister.

Det fortsatta arbetet med kartläggningen har inneburit att avgränsa formuläret och få ut relevant information för att kunna göra uppskattade kostnader för föreslagna åtgärder.

Arbetet med att avgränsa det stora material har pågått under en längre tid för att få specifika och konkreta exempel på vad som behöver rustas upp på de berörda fastigheterna.

Utgångspunkten har varit att identifiera upprustning av utemiljöerna till en ändamålsenlig nivå utifrån fastigheternas specifika förutsättningar. Inte att rusta upp befintliga utemiljöer till nybyggnadstandard, eller att fullt ut uppfylla stadsfastighetsförvaltningens Tekniska krav och anvisningar (TKA) Mark och Utemiljö.

Därefter har en uppskattad kostnad per fastighet tagits fram för de åtgärder som bedömts krävas för att uppnå en ändamålsenlig utemiljö.

Åtgärdsbehov för ändamålsenlig utemiljö - kartläggningens övergripande resultat

Det mest återkommande inom kartläggningen är ytor som brister i tillgänglighet och som har ett underhållsbehov för att funktionen ska återställas. Det handlar exempelvis om hårdgjorda ytor som har satt sig och därmed lutar eller är ojämna.

För boenden med särskild service är återkommande önskemål om att utöka alternativt rusta upp cykelparkeringar. För både boende med särskild service samt vård- och omsorgsboenden är samlingsplats med beskuggning är stort återkommande önskemål samt fler träd. Det finns ofta en önskan om en annan gestaltning för att öka tydligheten i utemiljön. Dessa indikationer är dock inte lika tydliga över helheten som hos boenden med särskilt stöd.

Ökad växtlighet och specifikt fler träd är också en återkommande åtgärd som kartläggningen identifierar behov av. Ökad växtlighet påverkar upplevelsen av utemiljö till exempel en lummig utemiljö med träd och buskar upplevs som skyddad, mer estetiskt tilltalande och bidrar till en lokal temperatursänkning under sommaren och en temperaturneutralitet under vinterhalvåret.

Uppskattade kostnader

Kostnaderna för åtgärderna är uppskattade totalkostnader och inkluderar kostnad för material, genomförande samt etablering på platsen. Kostnaderna är schablonkostnader som bygger på erfarenhet och nyckeltal.

Förutsättningarna för de enskilda åtgärderna kan komma att ändras vid ett faktiskt utförande vilket kan leda till att kostnaderna ökar alternativt minskar.

För vård- och omsorgsboenden uppgår den totala underhållskostnaden till 16 miljoner kronor för de 41 fastigheterna, för att uppnå en ändamålsenlig utemiljö. Fördelningen varierar för de olika fastigheterna men motsvarar i genomsnitt 390 000 kronor per fastighet. Genom självkostnadshyresmodellen så innebär en sådan genomsnittlig underhållsåtgärd en hyrespåverkan med eftersläpning på två år, där den exakta hyrespåverkan kan vara svår att uppskatta fördelat per fastighet. Åtgärderna bedöms inte ha inverkan på bruksvärdeshyran och innebär därmed ingen hyresökning för de boende.

Motsvarande för boende med särskild service är 8,6 miljoner men här är det endast 58 av de 116 fastigheterna som är identifierade ha behov av åtgärd för att uppnå ändamålsenlighet. Åtgärderna bedöms inte ha inverkan på bruksvärdeshyran och innebär därmed ingen hyresökning för de boende.

För åtgärderna som är att beteckna som kunduppdrag enligt den ansvarsfördelning som råder så uppgår de till 24 miljoner för vård och omsorgsboenden respektive 28 miljoner boenden med särskild service. Kartläggningen kommer att delges berörda hyresgästförvaltningar som ansvarar för bedömning om relevans och prioritering av åtgärder utifrån sina behov, enligt ordinarie kunduppdragsprocess. Beroende på åtgärdernas karaktär, kan bruksvärdeshyran komma att ökas för den enskilde hyresgästen. Majoriteten av förslagen bedöms dock ha ingen eller en marginell påverkan på bruksvärdeshyran för de boende. Exempel på åtgärd som kan omfattas av ökad bruksvärdeshyra är tillskapande av egen privat uteplats i direkt anslutning till lägenhet.

Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsförvaltningens förslag till omhändertagande är att integrera kartläggningens underhållsåtgärder i förvaltningens ordinarie process för planerat underhåll.

Åtgärder som är identifierade som verksamhetsanpassning/kunduppdrag i kartläggningen behöver respektive hyresgäst (äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen respektive förvaltningen för funktionsstöd) bedöma och prioritera. Kartläggningen samt uppskattade kostnader, kommer att delges berörda hyresgästförvaltningar.

Lars Mauritzson

Martin Blixt

Avdelningschef Förvaltning och
Fastighetsutveckling

Förvaltningsdirektör