



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-02-10

Ärendenummer SLK-2024-01211

Handläggare

Lina Lif Reinhardt

Telefon: 031-368 03 24

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

## Redovisning av uppdrag om kostnader för upprustning av utemiljöer

### Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

1. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2021-12-09 § 21 punkt 1 till stadsfastighetsnämnden, att efter den pågående kartläggningen sammanställa de uppskattade kostnader för att rusta upp de utomhusmiljöer inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service som bedöms eftersatta och ej ändamålsenliga, antecknas.
2. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2021-12-09 § 21 punkt 2 till stadsfastighetsnämnden, 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, antecknas.
3. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2021-12-09 § 21 punkt 3 till stadsfastighetsnämnden, att återredovisa uppdragen gällande utemiljöerna till kommunstyrelsen, antecknas.

### Beskrivning av ärendet och stadsledningskontorets bedömning

Kommunfullmäktige gav 2021-12-09 § 21 punkt 1-3 stadsfastighetsnämnden (dåvarande lokalnämnden) i uppdrag att sammanställa de uppskattade kostnaderna för att rusta upp de utomhusmiljöer inom vård- och omsorgsboenden samt bostad med särskild service som bedömdes eftersatta och ej ändamålsenliga, efter att en kartläggning har gjorts. Vidare redogöra för hur en upprustning av utemiljöerna skulle påverka de boendes hyreskostnader inom vård- och omsorgsboenden samt bostad med särskild service och återredovisa uppdragen gällande utemiljöerna i kommunstyrelsen.

#### Redovisning av uppdragen

Stadsfastighetsnämnden beslutade 2024-12-17 § 210 att förklara uppdragen från kommunfullmäktige fullgjorda. Stadsfastighetsförvaltningen har i uppdraget slutfört den kartläggning av utemiljöer för förvaltningens egenägda bostäder med särskild service samt vård- och omsorgsboenden. Utifrån kartläggningen har en bedömning gjorts kring vilka åtgärder som krävs för en ändamålsenlig utemiljö samt uppskattade kostnader per fastighet. Åtgärderna har innefattat såväl underhållsåtgärder som verksamhetsanpassningar.

Vid kartläggningen inventerades drygt 110 bostäder med särskild service och cirka 40 vård- och omsorgsboenden utifrån en specifik inventeringsmall.

Inventeringen syftade till att ge en samlad bedömning av gårdarnas allmänintryck, brister och behov av åtgärder, faktiskt utförande samt upplevelser och intryck. Utgångspunkten i arbetet var att identifiera behov av upprustning av utemiljöerna till en ändamålsenlig nivå utifrån förutsättningarna inom fastigheterna, inte till att fullt ut möta nämndens tekniska krav och anvisningar (TKA) eller att återställa dem till nybyggnadsstandard.

Efter kartläggningen har en uppskattad kostnad per fastighet tagits fram baserat på de åtgärder som bedömdes krävas för att uppnå en ändamålsenlig utemiljö.

#### *Inventeringens resultat*

I kartläggningen framgår att det mest återkommande är ytor som brister i tillgänglighet, som exempel hårdgjorda ytor som har satt sig vilket medför att de är ojämna eller lutar där det krävs underhållsåtgärder för att återställa avsedd funktion. Vidare var önskemål om en ökad växtlighet i form av träd återkommande utifrån att det påverkar upplevelsen av utemiljön.

För bostad med särskild service lyfts behovet av en annan gestaltning för att skapa en tydlighet i utemiljön men också ett behov av att rusta upp eller utöka antalet cykelparkeringar.

#### *Uppskattade kostnader*

I uppdraget har stadsfastighetsnämnden tagit fram uppskattade kostnader för åtgärder utifrån schabloner som bygger på nyckeltal och erfarenhet. Kostnaderna avser totalkostnader där material, etablering och genomförande på plats är inkluderat.

En uppdelning av bedömda kostnader har gjorts där en del avser underhållsåtgärder där åtgärderna inte bedöms påverka bruksvärdeshyran vilket innebär att det inte genererar någon hyresökning för de boende. Den andra delen avser anpassningar, eller kunduppdrag, där verksamhetsnämnden beställer åtgärder som stadsfastighetsnämnden utför, vilket beroende på åtgärdernas karaktär kan komma att påverka bruksvärdeshyran för de boende. Stadsfastighetsnämndens bedömning är dock att majoriteten bedöms ha ingen eller marginell påverkan på bruksvärdeshyran för de boende.

För bostad med särskild service bedömer stadsfastighetsnämnden att knappt 60 av de drygt 110 boendena har ett identifierat behov av underhållsåtgärder för att skapa ändamålsenliga utemiljöer där den bedömda kostnaden uppgår till cirka 8,6 mnkr. För vård- och omsorgsboende bedömer stadsfastighetsnämnden att de drygt 40 fastigheterna har ett behov av underhållsåtgärder motsvarande 16 mnkr för att skapa en ändamålsenlig utemiljö, vilket innebär i genomsnitt cirka 390 tkr per fastighet. Stadsfastighetsnämndens förslag är att omhänderta kartlagda underhållsåtgärder genom att de integreras i förvaltningens ordinarie process för planerat underhåll.

Åtgärder som är att betrakta som kunduppdrag uppgår för bostad med särskild service till 28 mnkr och för vård- och omsorgsboenden till 24 mnkr. Stadsfastighetsförvaltningen kommer att delge kartläggningen samt uppskattade kostnader till förvaltningen för funktionsstöd samt vård- och omsorgsförvaltningen för att respektive förvaltning ska ha möjlighet att bedöma och prioritera behovet av identifierade åtgärder.

## Stadsledningskontorets bedömning

Uppdragen kring att kartlägga utemiljöer som bedömts eftersatta eller ej ändamålsenliga samt uppskatta kostnader för en upprustning inklusive hur en upprustning av utemiljöerna skulle påverka de boendes kostnader har stadsfastighetsnämnden beslutat att förklara fullgjorda 2024-12-17 § 210. Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att redovisning av uppdragen antecknas.

Sedan uppdragen lämnades har arbetet med att utveckla styrningen kring lokalförsörjning inom ramen för Göteborgs Stads program för lokalförsörjning slutförts.

Kommunfullmäktige antog också 2024-02-01 § 27 Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler. I riktlinjen anges styrande nyckeltal för planeringen av kommunala verksamhetslokaler för bostad med särskild service samt vård- och omsorgsboenden och berörda nämnder gavs även i uppdrag att ta fram funktionsprogram i syfte att beskriva vilka funktioner som, inom riktlinjens ramar, krävs för en fungerande verksamhet.

Nämnden för funktionsstöds funktionsprogram antogs 2024-12-18 § 232 och äldre samt vård- och omsorgsnämndens funktionsprogram antogs 2024-12-10 § 186.

Lokalfunktionsprogrammen kan utifrån de underlag som stadsfastighetsförvaltningen överlämnar fungera som ett underlag för att bedöma och prioritera identifierade åtgärder utifrån de funktionskrav som nämnderna har beslutat om.

## Bilaga

Stadsfastighetsnämndens handlingar 2024-12-17 § 210

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör



## **§ 210 Ärendenummer SFF-2024-01241**

### **Återrapportering av uppdrag om kostnader för upprustning av utemiljöer**

#### **Beslut**

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.

#### **Handling**

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande

### **Protokollsutdrag skickas till**

Kommunstyrelsen

**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 särskild 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