

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-01

Diarienummer N160-0437/23

Handläggare: Madelen Eriksson

madelen.eriksson@aldrevardomsorg.goteborg.se

Förstudie gällande nybyggnation av vård- och omsorgsboende vid Önneredsvägen

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. beslutar att uppdra åt stadsfastighetsförvaltningen att följa detaljplanearbetet på Önneredsvägen och genomföra en förstudie för att utreda förutsättningarna avseende att etablera ett vård- och omsorgsboende för äldre.

Sammanfattning

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har genom nämndens lokalbehovsplan identifierat behov av en ersättningsinvestering för Åkerhus Vård- och omsorgsboende med behov av verksamhetsstart 2028/29. Förvaltningen har erbjudits en 8 800 kvadratmeter stor tomt belägen längs Klåveskärgatan och Önneredsvägen inom ramen för detaljplanering vid Önneredsvägen.

Från 2023 tar stadsfastighetsförvaltningen över ansvaret från stadsledningskontoret att medverka i tidiga skeden i stadsplaneringen. Detta föranleder en förväntan från äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen att få vägledning i dessa frågor i en nära dialog med stadsfastighetsförvaltningen.

I samband med framtagande av *Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler* höll man förvaltningsövergripande workshops.

Uppdragsbeställning och beskrivna behov nedan är framtagna genom dessa workshops. Uppdragsbeställningen syftar till att i ett tidigt skede styra förstudiens ansats och övergripande intention. En tydlig uppdragsbeställning bedöms öka äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens möjlighet att skapa ett vård- och omsorgsboende som svarar upp mot existerande och framtida behov.

I den riskanalys som förvaltningen redovisade i nämndens lokalbehovsplan för år 2022 framgår att det finns en risk att det i närtid (6–10 år) kommer råda brist på lägenheter i vård- och omsorgsboende i Göteborgs Stad. Cirka ett till två vård- och omsorgsboenden behöver från år 2028 byggas för att tillgodose behovet. Utan framdrift i detta projekt kan planerat underhåll behöva senareläggas och möjligheter avseende externa alternativ avseende såväl byggnation som drift genom ramavtal behöva utredas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utformning av vård- och omsorgsboende och dess närmiljö påverkar inte enbart förutsättningar ur ett ekonomiskt perspektiv utan har även påverkan på förvaltningens möjlighet att tillhandahålla personella resurser och kompetens. En av kommunens största utmaningar är den demografiska utmaningen som handlar om att allt färre personer i

arbetsför ålder ska försörja och ta hand om allt fler äldre som behöver vård och omsorg. Sammanfattningsvis finns det ingen enskild lösning på den demografiska utmaningen, utan en kombination av strategier kan behöva användas för att möta utmaningen på bästa sätt. En viktig strategi är att bygga ändamålsenliga vård- och omsorgsboenden. Ett bra vård- och omsorgsboende som håller i framtiden är anpassat efter de boendes individuella behov, främjar hälsa, välbefinnande och självständighet. Boendet ska även vara utformat så att det tillåter effektiva flöden ur ett vård- och omsorgsperspektiv. Grundförutsättningar för att använda modern teknik i syfte att förbättra såväl kvalitet som effektivitet på vård och omsorg ska vara säkerställda.

Bedömning ur ekologisk dimension

Göteborgs stads stadsfastighetsförvaltning ansvarar för nybyggnation av vård- och omsorgsboende i kommunal regi. Stadsfastighetsförvaltningen har högt ställda krav och mål avseende miljö och strävar efter ett hållbart byggande med helhetssyn.

Bedömning ur social dimension

Ett för målgruppen ändamålsenligt vård- och omsorgsboende med kvalitativt innehåll är en viktig del i goda livsvillkor. När förvaltningen enas om behov av utformning avseende boendet och närmiljö i en förstudie bidrar det till att förvaltningen blir en tydlig beställare/kravställare gentemot exploateringsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen.

För den strategiska planeringen av kommunala verksamhetslokaler är det avgörande att ytor för kommunal service reserveras tidigt eftersom det är svårt att skapa de ytor som behövs i efterhand. För målgruppen äldre bidrar en ändamålsenlig beställning till goda livsvillkor med hänsyn till den enskildes hälsa. Ändamålsenlighet utifrån medarbetarperspektivet påverkar hyresgästernas upplevda boendemiljö positivt ur ett helhetsperspektiv. Förstudiens ansats och övergripande intention bedöms öka förvaltningens möjlighet att skapa ett vård- och omsorgsboende som svarar upp mot existerande och framtida behov.

Samverkan

Information ges i förvaltningsövergripande samverkansgrupp den 22 mars 2023.

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Ärendet

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ska ta ställning till begäran om förstudieuppdrag avseende att utreda möjligheter och ekonomiska konsekvenser av att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende vid Önneredsvägen.

Beskrivning av ärendet

Lokalnämnden beslutade om en förändrad beslutsprocess för investeringsprojekt i stadens lokalförsörjning i februari 2022 (2022-02-10, §10, N230-0142/22). Till följd av detta beslut ska äldre samt vård- och omsorgsnämnden ska ta ställning till begäran om förstudieuppdrag avseende att utreda möjligheter och ekonomiska konsekvenser av att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende vid Önneredsvägen.

Målgrupp

Vård- och omsorgsboende är en biståndsbedömd särskild boendeform med service och omvård för äldre personer med behov av särskilt stöd. Detta gör vård- och omsorgsboende unikt eftersom det är ett boende - det vill säga att målgruppen vistas i lokaler och angränsande utemiljö dygnet runt. Miljöer i och kring vård- och omsorgsboende för äldre behöver erbjuda mycket goda kvaliteter för att skapa en hälsosam och trygg boendemiljö samt bidra till ökad delaktighet och självständighet för de boende. För att säkra äldres tillgång till goda utemiljöer är det viktigt att frågorna finns med i den fysiska planeringen på alla nivåer utifrån äldreperspektivet och de äldres egna perspektiv. Det är viktigt att samnyttjande sker på äldres villkor. I den täta staden finns en utmaning i att avsätta tillräckligt stora friytor för äldres behov när konkurrensen om marken ökar. Vid planering av samhällsservice och samnyttjande av lokaler och utemiljöer ska alltid en konsekvensbeskrivning utifrån äldres perspektiv genomföras och kompensationsåtgärder tillämpas.

Nyckeltal för lokalyta

Ett vård- och omsorgsboende är både ett boende och en arbetsplats. Lokalerna ska tillgodose den enskildes behov av självständighet, delaktighet, integritet, trygghet och säkerhet. Boendets placering i förhållande till omgivningen är viktig liksom att tomten skapar förutsättningar för olika utformning beroende på boendets storlek.

Nyckeltal för lokalyta beskrivs här med begreppet lokalarea (LOA). Lokalarea omfattar inte fastighetens alla ytor, exempelvis saknas teknikutrymmen. Detta innebär att en omvandling måste ske mellan lokalarea (LOA) och bruttoarea (BTA) för att få ett mått på hela byggnadens volym. Den totala volymen fördelas sedan över ett lämpligt antal våningsplan. Baserat på antalet våningar framgår slutligen ett värde på byggnadsarea (BYA) vilket motsvarar den area som byggnaden upptar på marken.

För ett vård- och omsorgsboende bör man i ett tidigt skede räkna med 100–120 kvadratmeter lokalarea (LOA) per enskild hyresgäst. I uträkningen har höjd tagits för funktioner som endast förekommer en gång som exempelvis tillagningskök, restaurang, café, samlingssal. Höjd har även tagits för funktioner som behöver finnas på varje våningsplan eller enhet, som exempelvis tvättstuga, soprum, städförråd, enhetskök, gemensamhetsutrymmen. Om tillagningsköket ämnar vara ett större produktionskök med utleverans till andra verksamheter behöver lokalarean justeras.

Ett vård- och omsorgsboende bör läggas i spannet 80–100 lägenheter, fördelat på enheter om minst tio och som mest 16 lägenheter. För att optimera flöden och samordningsvinster

bör det finnas minst två enheter och maximalt fyra enheter per våningsplan, fördelat på minst två och maximalt fem våningsplan med lägenheter. Detta utifrån aspekter som tillgänglighet, flöden och verksamhetsekonomi. Lägenheterna ska vara mellan 32–35 kvadratmeter (LOA). Den totala hyresgrundande boendeytan per boende inklusive gemensamhetsytor och förrådsyta bör landa på 55 kvadratmeter (LOA).

I exempeltabellen nedan har samtliga våningsplan lägenheter. Det är också möjligt att exempelvis ha ett första våningsplan utan lägenheter, med reception, administrativa funktioner, samlingssal med mera. Tabellen är inte ett styrande nyckeltal utan ger en indikation om olika ytbehov.

Antal boende/lägenheter	Kvm LOA per boende	Antal våningsplan	Antal enheter per våningsplan	Antal lägenheter per enhet	LOA	BYA (exklusive teknikutrymmen)
100	100	5	2	10	10 000 kvm	2 000 kvm
90	115	3	3	10	10 350 kvm	3 450 kvm
80	120	4	2	10	9 600 kvm	2 400 kvm

Nyckeltal för friyta

Utifrån detaljplanens förutsättningar ska fastighetens disposition på tomten beaktas för att möjliggöra bästa möjliga dagsljusförhållanden på utemiljön. Utemiljön ska vara förlagd i direkt anslutning till byggnaden och vara dedikerad för hyresgästerna. Det är inte endast storleken utan även användbarhet och tillgänglighet som ska beaktas i förhållande till friyta. Om tomtens förutsättningar gör det svårt att tillgodose att friytan är tillräckligt stor kan det till viss del kompenseras med väl tilltagna inglasade balkonger på varje enhet med bra utblickbarhet över närliggande utemiljö.

Friytan bör planeras så att den ger möjlighet till utevistelse utifrån olika förutsättningar för såväl gemensamma som individuella aktiviteter. Friytan ska kunna nås av hyresgästerna på egen hand. Markförutsättningarna bör vara sådana att träd kan planteras. Det bör även finnas utblickbarhet till allmän plats eller mark. Med hänsyn taget till ovan specificerade behov bör nyckeltal för friyta för ett vård- och omsorgsboende ligga i spannet 15–20 kvadratmeter per boende/lägenhet.

Exempeltabell på friyta för vård- och omsorgsboende av olika storlek. Tabellen är inte ett styrande nyckeltal utan ger en indikation på olika ytbehov.

Antal boende/lägenheter	friyta per boende/lägenhet	Summa friyta
100	15 kvm	1 500 kvm
90	17 kvm	1 530 kvm
80	20 kvm	1 600 kvm

Unika lokalbehov

Till varje vård och omsorgsboende kan projektspecifika ytor tillkomma beroende på exempelvis inriktning, geografisk placering eller tillgång till annan service i området. Det kan röra sig om uthyrningsbara ytor för frisör, fotvård, gym eller bibliotek. Det kan också vara så att tillagningsköket ska dimensioneras på ett sådant sätt att det kan producera mat till närliggande kommunala verksamheter.

Förvaltningens bedömning

I den riskanalys som förvaltningen redovisade i nämndens lokalbehovsplan för år 2022 framgår att det finns en risk att det i närtid (6–10 år) kommer råda brist på lägenheter i vård- och omsorgsboende i Göteborgs Stad. Cirka ett till två vård- och omsorgsboende behöver byggas från år 2028 för att tillgodose behovet. Därför bör varje möjlighet till etablering av vård- och omsorgsboende omhändertas. Förvaltningen bedömer att arbetet med att förbereda en kommande etablering bör startas omgående. Detta ger möjlighet att redan i ett tidigt skede säkerställa en ändamålsenlig utformning av såväl boende som närmiljö. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen vill ges möjlighet att delta aktivt i såväl planarbete som förstudiearbete i syfte att beskriva målgruppens och förvaltningens behov. Förvaltningen ser fram emot de planerande förvaltningarnas vägledning i detta. Utan framdrift i detta projekt kan planerat underhåll behöva senareläggas och möjligheter med externa alternativ avseende såväl byggnation som drift genom ramavtal kan behöva utredas.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef
Kvalitet och utveckling

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör