



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-28

Ärendenummer AVO-2025-00545

Handläggare

Mattias Petersson

E-post:

mattias.petersson@aldrevardomsorg.goteborg.se

Förstudie kring verksamhetsanpassningar i samband med underhållsåtgärder av Lillhagsparken Vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ger stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie avseende verksamhetsanpassningar av lokaler på Lillhagsparkens Vård- och omsorgsboende.

Sammanfattning

Stadsfastighetsförvaltningen planerar att genomföra omfattande underhållsåtgärder på Lillhagsparkens Vård- och omsorgsboende under 2026. Åtgärderna avser både yttre samt inre åtgärder i form av fasad- och ytskiktsrenovering. Då byggnaden saknar tillräckligt med allmänna utrymmen för hyresgästerna att vistas i under pågående åtgärder krävs en mer omfattande tomställning.

I samband med underhållsåtgärderna är det lämpligt att se över vilka verksamhetsanpassningar som går att göra med tanke på fastighetens ålder. Målet är att förlänga vård- och omsorgsboendets livslängd och få en bättre ändamålsenlighet. En intern utredning har visat på brister som kan åtgärdas i samband med renoveringen. En förstudie kan utreda åtgärder som är lämpliga både ur ett kort- och långsiktigt perspektiv.

Andra åtgärder som är lämpliga att utreda inom förstudien är om inomhusklimatet behöver förbättras med hänsyn till folkhälsomyndighetens riktlinjer, frågor kopplat till läkemedelshantering och säkerhet, samt krisförberedande åtgärder.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Enligt nämndens lokalbehovsplan 2024 utgör förädling, optimering och utbyggnad av fastigheter en mycket viktig strategi som komplement till nya tomter och att bygga nytt. Detta arbetssätt utgår från den fastställda styrningen att förädla befintliga fastigheter.

Åtgärder i form av verksamhetsanpassningar i befintliga lokaler kommer att innebära en ökad hyreskostnad för förvaltningen. Samtidigt ger det en ökad möjlighet för verksamheten att vara kvar i befintliga lokaler och därmed minskar behovet av nyproducerade och dyrare lokaler. En ökad hyreskostnad för den enskilde hyresgästen kan till viss del kompenseras av möjligheten att ansöka om garantibelopp.

Det planerade underhållet kommer att kräva omfattande tomställning av Lillhagsparkens Vård- och omsorgsboende och innebär att förvaltningen behöver beakta kostnader för tomställda lokaler under den period underhåll utförs. För att kompensera den uteblivna

hyresintäkten har förvaltningen ett pågående arbete med att avropa kommuncentrala medel för investeringsrelaterade kostnader i samband med ny- och ombyggnationer. Detta påverkar oavsett den totala kostnaden för staden negativt.

Kostnader kopplade till en beställd förstudie faktureras förvaltningen efter avslutat projekt, oavsett vilka föreslagna åtgärder som genomförs.

Bedömning ur ekologisk dimension

Med hänsyn till folkhälsomyndighetens riktlinjer kring inomhusklimat kan en förstudie utreda förbättringsåtgärder. Verksamheten har tidigare uttryckt att det blir väldigt varmt på vissa delar av boendet under sommartid. Rätt åtgärder kan ge energibesparande effekter och samtidigt förbättra boendemiljön för hyresgästerna.

Bedömning ur social dimension

En förstudie kan visa på åtgärder och verksamhetsanpassningar som förlänger vård- och omsorgsboendets livslängd och ökar ändamålsenligheten. Ett ändamålsenligt boende är avgörande för goda livsvillkor för målgruppen och god arbetsmiljö utifrån ett medarbetarperspektiv. Åtgärdade brister kan ge en bättre arbetsmiljö och därmed vara ett led i förvaltningens tioårsplan med målet att vara en attraktiv arbetsgivare.

Graden av tomställning kommer att påverka både hyresgäster och medarbetare. Utredning får visa hur omfattande den kommer bli. Faktorer som påverkar är i vilken ordning och omfattning åtgärder genomförs, vilka alternativ för omflyttning som finns eller om intagningsstopp räcker. Alternativen kommer hanteras av förvaltningen under våren 2025 i samråd med verksamheten samt inom ramen för lokalbehovsplanering och dess kapacitetsförändring.

Samverkan

Information gavs till fackliga organisationer på förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 19 mars 2025. Information ges även vid FSG den 16 april.

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Ärendet

Nämnden har att ta ställning till att starta en förstudie gällande verksamhetsanpassningar i samband med renoveringen av Lillhagsparkens Vård- och omsorgsboende.

Beskrivning av ärendet

Stadsförvaltningen planerar att genomföra underhållsåtgärder av fastigheten på Lillhagsparkens Vård- och omsorgsboende under 2026 i enlighet med underhållsplanen. Åtgärderna avser omfogning och fräsning av fasad, byte av fönster, byte av tak, byte av ventilationsaggregat, även planerat invändigt underhåll i form av mattbyte, målning, byte av armaturer samt avdelningskök.

Bullernivåerna under arbetet kommer att överskrida Naturvårdsverkets riktlinjer för byggplatser vilket innebär att lägenheter i närheten av bilnings- och fräsningsområdet behöver stå tomma. Då byggnaden saknar tillräckligt med allmänna utrymmen för hyresgäster att vistas i under pågående åtgärder krävs en mer omfattande tomställning. För att möjliggöra projektets genomförande behöver hyresgäster erbjudas ersättningslägenheter genom intern omflyttning eller till annat boende. Förvaltningen kommer utreda möjliga ersättningslokaler/lägenheter inom ramen för förstudien och under våren 2025.

I samband med underhållsåtgärderna ser förvaltningen över om det finns åtgärder i form av verksamhetsanpassningar som kan vara lämpliga att göra. Målet att förlänga vård- och omsorgsboendets livslängd och få en bättre ändamålsenlighet. Förädling och optimering av befintliga fastigheter är en viktig strategi för att bibehålla dem och minska behovet av nybyggnation. Detta är det mest kostnadseffektiva alternativet och gynnar både hyresgäster, förvaltningen samt Göteborgs Stads ekonomi som helhet.

Vid val av verksamhetsanpassningar för Lillhagsparkens Vård- och omsorgsboende ska styrningen i möjligaste mån utgå från följande aktuella styrande dokument:

- Kommunfullmäktiges fastställda nyckeltal för vård- och omsorgsboenden.
- Äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalfunktionsprogram, där anpassningar först och främst ska säkerställa nödvändiga funktioner.
- Äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan och planeringsinriktningen för tillgång till lägenheter i förhållande till övriga kända kapacitetsförändringar.

Kartläggning utifrån äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalfunktionsprogram för vård- och omsorgsboende

I januari 2025 genomförde förvaltningen en kartläggning av vård- och omsorgsboendet. Denna utgick ifrån nämndens Lokalfunktionsprogram för vård- och omsorgsboende, följt av dialog med berörda verksamheter. Kartläggningen visar att det i byggnaden finns utrymmen för de flesta nödvändiga verksamhets- och personalfunktionerna. Det finns dock avsaknad av eller brister i vissa funktioner som presenteras i nedanstående punkter:

- Det saknas lokaler som kan tillgodose olika typer av sociala aktiviteter och fysisk aktivitet.
- Säkerheten kopplat till läkemedelshantering i syfte att eliminera läkemedelssvinn är bristfällig.
- Det inre och yttre skalskyddet behöver förbättras.

- Inomhusklimatet behöver förbättras med hänsyn taget till folkhälsomyndighetens riktlinjer.
 - Den övergripande byggnadsutformningen gör att det är svårt att orientera sig och hitta i boendet.
 - Administrativa lokaler i form av kontor; samtals-, mötes- och konferensrum, där antal lokaler och möjlighet till sekretess inte uppfylls.
 - Personalutrymmen där separat lunchrum och pausrum saknas.
 - Färg- och ljussättning i lägenheter och gemensamhetsutrymmen samt skyltning stödjer inte hyresgästerna att använda och hantera den fysiska miljön.
- Belysningen bidrar ej heller till en god arbetsmiljö.

Respektive verksamhetsanpassning enligt ovan ska sedan värderas utifrån specificerade kostnadsförslag.

Behov av förädling av fastigheten ur ett långsiktigt perspektiv

En ombyggnation av kommunikationsgången mellan de två fastigheterna kan förbättra tillgänglighet och trygghet för hyresgäster samt underlätta samarbetet och arbetsflödet för medarbetare.

Behov av krisförberedande åtgärder

Vård- och omsorgsboende utgör samhällsviktig verksamhet och måste ha en hög robusthet för att säkerställa drift även vid störningar, kriser eller krig. Vård- och omsorgsboenden har enligt Göteborgs Stads riktlinjer högsta prioritet vid både elbrist och störningar i vattenförsörjningen då denna verksamhet klassas som kritisk för liv och hälsa. Detta innebär att vård- och omsorgsboende får högsta möjliga prioritet vid elbrist tillsammans med sjukhus, brandstationer och polisstationer¹. Vård- och omsorgsboenden prioriteras i Prioritetsklass 1A tillsammans med sjukhus, vårdcentraler och räddningstjänst vid störningar i dricksvattnet². Detta innebär att vård- och omsorgsboenden är bland de allra första som får nödvatten vid en vattenkris.

Förstudien ska identifiera och ta fram förslag till åtgärder för att öka driftsäkerheten och kontinuiteten i lokalerna som kan möta de krav som ställs i Göteborgs Stads riktlinjer inom ramen för krisberedskap. I behovsbeskrivning kommer förvaltningen djupare beskriva de behov som behöver omhändertas. Det kan handla om vilken utrustning som är kritisk ur ett strömförsörjningsperspektiv eller vikten av att personalen kan fokusera på omvårdnad i stället för hantering av vattenförsörjning.

Förväntad leverans

En förstudie förväntas resultera i mer detaljerade förslag på åtgärder i form av verksamhetsanpassningar samt tillhörande kostnader för respektive anpassning. Det utgör därmed underlag till fortsatt ställningstagande om vilka anpassningar som ska genomföras. Om åtgärder väljs bort av kostnadsskäl bör konsekvenserna av detta beskrivas inför beslut om genomförande. Förstudien kommer att särskilja kostnader för underhållsåtgärder från verksamhetsanpassningar.

¹ Prioritetsklasser för styrel inom Göteborgs Stads geografiska område för planeringsomgången 2019–2021, stadsledningskontoret, dnr 1197/19

² Göteborgs stads riktlinje för nödvattenförsörjning, beslutad av kommunfullmäktige 2022-04-28 § 27, dnr 1316/19

Fortsatta ställningstaganden kommer att göras enligt stadsfastighetsnämndens nya beslutsprocess för investeringsprojekt vilken omfattar lokalförsörjningsprojekt från beställning av förstudie fram till beslut om genomförande. I beslutsprocessens beslutspunkt 2 tas beslut om det krävs fortsatt utredning efter framtagna förstudie och i beslutspunkt 3 tas beslut om att genomföra investeringen.

Enligt upparbetad modell samplaneras underhållsåtgärder och verksamhetsanpassningar.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen har identifierat ett antal brister som behöver åtgärdas i form av verksamhetsanpassningar. Detta för att höja ändamålsenligheten på Lillhagsparken Vård- och omsorgsboende. Förvaltningen bedömer att aktuella verksamhetsanpassningar bör göras i samband med att stadsfastighetsförvaltningen planerar underhållsåtgärder i fastigheten. Vald tidpunkt för verksamhetsanpassningarna motiveras med att det planerade underhållet kräver omfattande tomställning av vård- och omsorgsboendet. Att samplanera underhåll och verksamhetsanpassningar bidrar till att orsaka så liten störning som möjligt för de enskilda hyresgästerna och verksamheten. Det är även fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv då verksamhetsanpassningarna kan rymmas inom entreprenaden för underhållsåtgärderna.

Simon Andrén Cederholm

Avdelningschef

Babbs Edberg

Förvaltningsdirektör