



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-27

Ärendenummer AVO-2025-00956

Handläggare

Beatrice Hägle

Telefon: 031-366 78 80

E-post: beatrice.hagle@aldrevardomsorg.goteborg.se

Begäran att godkänna avvikelse samt ny preliminär hyra för Norra Dragspelsgatan 33

Förslag till beslut

1. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden godkänner avvikelse samt ny preliminär hyra för Norra Dragspelsgatan 33 enligt förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen gav den 12 december 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en verksamhetsanpassning på Norra Dragspelsgatan 33 för tre dagverksamheter inom hälsofrämjande- och förebyggande.

Dagverksamheterna som ska flytta till Norra Dragspelsgatan 33 är tillfälligt lokaliserade till Toftåsens Vård- och omsorgsboende. Produktionsstart för ombyggnationen på Toftåsens Vård- och omsorgsboende påverkar hur länge dagverksamheterna kan vara kvar på boendet. Den ursprungliga tidplanen var begränsad med högprioriteringsnivå. Av denna anledning planerades projektet på Norra Dragspelsgatan 33 ske i olika etapper baserat på prioritet.

Utifrån den förändrade tidsplanen för ombyggnationen från Toftåsens Vård- och omsorgsboende är det nu möjligt att inkludera delar som initialt planerades att genomföras vid ett senare tillfälle. Detta innebär dock att tiden för projektering behövde förlängas vilket påverkar kostnaden.

Avvikelsen möjliggör att samtliga identifierade behov tillgodoses som en helhet redan från projektstart. Detta leder till en fullständig och ändamålsenlig anpassning av lokalerna utifrån verksamhetens behov och tekniska krav. Åtgärder som annars hade medfört tillkommande kostnader på sikt har omhändertagits i det initiala projektet, vilket är både kostnadseffektivt och långsiktigt hållbart.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Tidigare preliminär bedömning angav att den totala hyreskostnaden för Norra Dragspelsgatan 33 kommer att uppgå till cirka 1 850 000 kronor per år (2023 års hyresnivå) efter lokalinvesteringen. Avvikelsen i projektet visar en utökad preliminär årshyra med cirka 877 000 kronor med en total hyreskostnad på cirka 2 760 000 kronor per år (2025 års hyresnivå).

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Dagverksamhet finns för personer som är 65 år eller äldre och lever med en demenssjukdom, har haft stroke eller har behov av social samvaro. Dagverksamheten kan också ge personer som vårdar en närstående i hemmet en viktig avlastning. Att tillhandahålla dagverksamhet är en viktig aktivitet för att nå förvaltningens långsiktiga mål och strategier för att främja självständigt liv och att därigenom fördröja behov av mer omfattande vård- och omsorgsinsatser.

Samverkan

Information om ärendet lämnas på förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 21 maj 2025.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen, 2023-12-12
2. Ekonomiska konsekvenser stadsfastighetsförvaltningen, 2025-04-08
3. Avvikelse tid, kostnad och omfattning stadsfastighetsförvaltningen, 2025-04-14
4. Tidplan stadsfastighetsförvaltningen 2025-04-14

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Ärendet

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden har att ta ställning till avvikelse samt ny preliminär hyra för Norra Dragspelsgatan 33.

Beskrivning av ärendet

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen gav den 12 december 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en verksamhetsanpassning på Norra Dragspelsgatan 33 för tre dagverksamheter inom hälsofrämjande- och förebyggande.

Dagverksamheterna som ska flytta till Norra Dragspelsgatan 33 är tillfälligt evakuerade till Toftaåsens Vård- och omsorgsboende. Start för ombyggnationen på Toftaåsens Vård- och omsorgsboende påverkar hur länge dagverksamheterna kan vara kvar på boendet. Den ursprungliga tidplanen var begränsas med högprioriteringsnivå. Av denna anledning planerades projektet på Norra Dragspelsgatan 33 ske i olika etapper baserat på prioritet.

Utifrån den förändrade tidsplanen för ombyggnationen från Toftaåsens Vård- och omsorgsboende är det nu möjligt att inkludera delar som initialt planerades att genomföras vid ett senare tillfälle. En ökad omfattning innebär en förlängd projekteringstid samt medför ökad behov av resurser.

Nedan listas exempel på anledningar till att projekteringen krävde större omfattning, mer tid och resurser. Se tidigare händelser enligt nedan:

- 2024-03: Projektet för angöringszonen låg till en början utanför projektet då tidsramen var snäv men lyftes sedan in i huvudprojektet med anledning av utökad omfattning. Projektet fick då också en bättre avskrivningstid.
- 2024-01 – 2024-09: Bygglovsansökan krävde mer tid än väntat (9 månader) då detaljplan inte stämde överens med ny tilltänkt verksamhet.
- 2024-09: Oförutsedda förutsättningar som konstruktionsåtgärder i flertalet utrymmen samt VVS åtgärder.
- 2024-09: Anpassningar av innegården, som var planerad i en senare etapp, lades till i projektet efter besked om möjlighet att förlänga tidplanen. Innegårdens befintliga skick medför fallrisk för deltagarna.
- 2024-09: Eftersom dagverksamheten på Norra dragspelsgatan 33 kommer att besökas av personer med nedsatt hörsel kompletterades behovet med en hörslinga i några utrymmen.
- 2025-03: Upphandling av entreprenör eftersom erhållet anbud är högre än nuvarande budget.

Stadsfastighetsförvaltningens styrgrupp för projekt och portföljstyrning fick den 15 april 2025 information om avvikelserna i omfattning, kostnad och tid för projektet verksamhetsförändring på Norra Dragspelsgatan 33. Styrgruppen fattade ett inriktningsbeslut i avvaktan på äldre samt vård- och omsorgsnämndens ställningstagande till ny preliminär hyra.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att en avvikelse i tid, omfattning och kostnad för tidigare beslut om verksamhetsanpassning på Norra Dragspelsgatan 33 behöver godkännas för att säkerställa projektets framdrift.

Avvikelsen rekommenderas att godkännas då den möjliggör att samtliga identifierade behov tillgodoses som en helhet redan från projektstart. Det leder till en fullständig och ändamålsenlig anpassning av lokalerna utifrån verksamhetens behov och tekniska krav. Åtgärder som annars hade medfört tillkommande kostnader på sikt har nu inkluderats i det initiala projektet, vilket är både kostnadseffektivt och långsiktigt hållbart.

Förvaltningen kan mot bakgrund av detta föreslå nämnden att godkänna ovan beskriven avvikelse med en utökad preliminär årshyra med 877 000 kronor, med en ny total årshyra på cirka 2 700 000 kronor.

Simon Cederholm

Avdelningschef

Babbs Edberg

Förvaltningsdirektör