

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-11-06

Ärendenummer AVO-2024-01797

Handläggare

Madelen Eriksson

E-post:

madelen.eriksson@aldrevardomsorg.goteborg.se

Tillfällig flytt av Gunnareds Vård- och omsorgsboende till nyrenoverade Moräns Vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

1. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden beslutar att tillfälligt flytta verksamheten vid Gunnareds Vård- och omsorgsboende till nyrenoverade Moräns Vård- och omsorgsboende under den period då fastigheten på Triörgatan 6 genomgår förlängningsrenovering.
2. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att planera och genomföra flytten med utgångspunkt i trygghet för hyresgästerna och god arbetsmiljö för medarbetare.
3. Förvaltningen ska säkerställa att berörda aktörer informeras och involveras i genomförandet av evakueringen.

Sammanfattning

Gunnareds Vård- och omsorgsboende behöver tomställas för att genomgå en omfattande renovering som ska förlänga byggnadens livslängd och säkerställa dagens krav på arbetsmiljö, tillgänglighet och teknisk standard. Förvaltningen bedömer att en tillfällig flytt till nyrenoverade och ändamålsenliga Moräns Vård- och omsorgsboende är den mest lämpliga lösningen. Denna lösning möjliggör en samlad flytt för hyresgäster och medarbetare vilket minskar den psykosociala påverkan och säkerställer kontinuitet i vården. Den nyrenoverade fastigheten erbjuder moderna och tillgängliga lokaler med god arbetsmiljö. För medarbetarna innebär flytten inga förändringar i anställningsvillkor. Både hyresgäster och medarbetare kommer att erbjudas återflytt till Gunnared när renoveringen är färdigställd. Förvaltningen bedömer sammantaget att flytten bör genomföras och planeras i god tid i nära dialog med berörda parter.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den tillfälliga flytten medför kostnader för flytt, anpassningar och temporär drift. Det medför även kostnader för tomställda lokaler före och under ombyggnationen av Gunnareds Vård- och omsorgsboende. Åtgärden bedöms som lämplig utifrån Moräns Vård- och omsorgsboendes tillgängliga kapacitet samt att tidplanerna för båda projekt sammanfaller. Detta gör lösningen praktisk och ekonomisk genomförbar. Den ligger även i linje med nämndens strategi att använda nya- eller ombyggda vård- och omsorgsboenden som evakueringslösningar.

Samtidigt medför strategin en tillfällig ekonomisk belastning för förvaltningens driftbudget då den skapar perioder med dubbla hyreskostnader. De dubbla

hyreskostnaderna består av kostnader för ordinarie boende som är under renovering samt kostnader för boendet som används som evakueringslösning. Eftersom förvaltningen till viss del är intäktsfinansierad genom hyra från enskilda saknas full kostnadstäckning för dessa perioder vilket påverkar driftbudgeten.

Tabell över kostnader, yta och antal lägenheter

** antagande om årshyra efter renovering/ombyggnation enligt förstudie*

	Gunnareds Vård- och omsorgsboende	Moräns Vård- och omsorgsboende
Hyresnivå	9 789 302 kr/år 1 309 kr/kvm	16 900 000 kr/år* 1 894 kr/kvm
Total yta kvm	7 476 kvm	8 924 kvm
Antal lägenheter	60	95
Lägenhetens yta	Cirka 30 kvm	43 – 52 kvm
Hyresgästens hyra	Cirka 6 668 kr/mån	Hyresgäst har rätt till samma hyra som för sin lägenhet på Gunnared.
		Beräknat intäktsbortfall per lägenhet kan antas vara 2 000–3 000 kr/månad
Produktionskostnad per permanent lägenhet	cirka 900 000 kr/år	cirka 900 000 kr/år
Tomgångskostnad	Hyreskostnad samt drift	Hyreskostnad samt drift

Ur ett ekonomiskt perspektiv är det förmånligt att kunna starta hela Moräns Vård- och omsorgsboende i samband med evakueringen från Gunnared. Boendet kan starta i full drift direkt om alla från Gunnareds Vård- och omsorgsboende flyttar in samtidigt. Även de hyresgäster och medarbetare som tidigare flyttat från Moräns Vård- och omsorgsboende till Sandarnas Vård- och omsorgsboende kommer att få möjlighet att flytta tillbaka till Moräns Vård- och omsorgsboende.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har ett gemensamt uppdrag från kommunfullmäktige att utreda en finansieringsmodell för denna typ av evakueringslösningar, men någon långsiktig lösning har ännu inte presenterats till förvaltningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att genomföra en förlängningsrenovering i stället för att bygga nytt innebär att byggnadens livslängd förlängs med 20–30 år, vilket är i linje med hållbarhetsmålen. Att tillfälligt flytta till redan befintliga och renoverade lokaler som Moräns Vård- och omsorgsboende innebär ett effektivt resursutnyttjande och begränsar klimatpåverkan jämfört med nybyggnation eller temporära lösningar.

Bedömning ur social dimension

En flytt till Moräns Vård- och omsorgsboende möjliggör en samlad flytt. En samlad flytt minskar den psykosociala påverkan för både hyresgäster och medarbetare jämfört med en etappvis ombyggnation, antingen med boende kvar i lokalerna eller genom nyttjande av spridda lägenheter i det befintliga lägenhetsbeståndet.

Förvaltningen planerar flytten i nära dialog med hyresgäster, närstående och medarbetare. Särskilt fokus kommer att läggas på tydlig kommunikation och kontinuitet i vården vilket är faktorer som är avgörande för trygghet och välbefinnande. Moräns Vård- och omsorgsboende har nyligen renoverats och erbjuder en ändamålsenlig vårdmiljö med god fysisk standard, tillgänglighet och arbetsmiljö. För medarbetarna innebär omlokaliseringen en geografisk förflyttning men inga förändringar i anställningsvillkor.

När renoveringen är klar kommer både medarbetare och hyresgäster att erbjudas att återvända till Gunnareds Vård- och omsorgsboende. Hyresgästerna har samtidigt möjlighet att stanna kvar på Moräns Vård- och omsorgsboende om de så önskar. Under omlokaliseringsperioden kan eventuellt lediga lägenheter på Morän erbjudas till nya hyresgäster, men de som senare vill flytta tillbaka till Gunnared kommer självklart att kunna göra det. På längre sikt väntas renoveringen bidra till en betydligt förbättrad boendemiljö och arbetsmiljö på Gunnareds Vård- och omsorgsboende, vilket stärker kvaliteten i verksamheten och skapar en mer hållbar vård- och omsorgsmiljö.

Samverkan

Information och partssamverkan har skett i särskild samverkansgrupp (SSG) den 17 november 2025. Information kommer att ges i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 19 november 2025.

Ärendet

Gunnareds Vård- och omsorgsboende behöver genomgå omfattande renoveringsåtgärder för att uppfylla krav på arbetsmiljö, tillgänglighet och teknisk standard. Renoveringen är omfattande och kräver tomställning av hela fastigheten, inklusive boendeenheter, tillagningskök och restaurang. För att säkerställa en trygg drift av verksamheten föreslås att hyresgäster och medarbetare inom verksamheten för vård- och omsorgsboendet tillfälligt flyttas till Moräns Vård- och omsorgsboende, som står tomt och vid tidpunkt för evakuering kommer vara nyrenoverat.

Beskrivning av ärendet

Gunnareds Vård- och omsorgsboende består av 60 lägenheter och ligger i nordöstra Göteborg. Fastigheten byggdes 1981 och har inte genomgått någon större renovering sedan år 2000. Stadsfastighetsförvaltningen planerar nu en förlängningsrenovering som omfattar stambyten, tekniska system, ytskikt samt förbättringar av arbetsmiljö och tillgänglighet. Renoveringen bedöms bli omfattande och det kommer att krävas en tomställning av hela fastigheten. Renoveringen är planerad att pågå under cirka 18–24 månader med preliminär start hösten 2027.

För att säkerställa verksamhetens kontinuitet och kvalitet under denna period föreslås att samtliga hyresgäster på Gunnareds Vård- och omsorgsboende tillfälligt flyttas till Moräns Vård- och omsorgsboende. Moräns Vård- och omsorgsboende är i nuläget tomt och bedöms ha goda förutsättningar att fungera som helhetslösning för omlokaliseringen. Moräns Vård- och omsorgsboende omfattar totalt 95 lägenheter. Detta innebär att det finns tillräckligt med utrymme för att ta emot samtliga hyresgäster och medarbetare från Gunnareds Vård- och omsorgsboende. Det innebär också att hyresgäster och medarbetare från Sandarnas Vård- och omsorgsboende, som tidigare flyttat från Moräns Vård- och omsorgsboende, får möjlighet att flytta tillbaka.

Medarbetare och hyresgäster kommer få erbjudande om att återvända till Gunnareds Vård- och omsorgsboende när renoveringen är genomförd. Att använda ett nytt eller ombyggt boende som evakueringslösning är i linje med äldre samt vård- och omsorgsnämndens strategi som framgår av planeringsinriktningen i lokalbehovsplanen. Fokus ligger på att i första hand nyttja befintliga lokalresurser och planerade investeringar för att undvika tillfälliga och kostnadsdrivande lösningar. En tillfällig flytt för tillagningsköket behöver dock utredas vidare.

Kommunikation

Utifrån det som i dagsläget är känt om hur lokalförändringen kommer att påverka verksamheten och hyresgäster har facklig samverkan skett kontinuerligt enligt plan. Information har löpande delats med medarbetare, hyresgäster och anhöriga. För att stötta berörda under processen erbjuds företagshälsovård, anhörigstöd och enskilda samtal vid behov. Förändringen syftar till att långsiktigt förbättra både boendemiljö och arbetsmiljö.

Tidigare beslut och aktiviteter

- I november 2024 informerades förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) och nämnd om kommande förlängningsrenovering och behov av att genomföra verksamhetsanpassningar på Gunnareds Vård- och omsorgsboende
- I december 2024 togs beslut om att starta förstudie för att utreda behov av verksamhetsanpassningar på Gunnareds Vård- och omsorgsboende
- I maj 2025 togs beslut om att starta en särskild samverkansgrupp (SSG)

- I maj 2025 fick lokala fackliga ombud muntlig och skriftlig information
- I maj 2025 fick medarbetare muntlig och skriftlig information
- I juni 2025 fick hyresgäster muntlig och skriftlig information
- I juni 2025 skedde uppstart och information i SSG, godkännande av behovsbeskrivning avseende verksamhetsanpassningar Gunnared
- I september 2025 gavs information och fördjupad dialog ägde rum avseende förslag till ersättningslokal för vård- och omsorgsboende i SSG
- I oktober 2025 gavs information på nämndsammanträde avseende förslag till ersättningslokal
- I oktober 2025 genomfördes partssamverkan i SSG avseende förslag till ersättningslokal
- I oktober 2025 skickades skriftlig information ut om kommande nämndmöte till samtliga parter

Kommande beslut och aktiviteter

- I november 2025 går förslag till beslut upp i nämnd avseende förslag till ersättningslokal
- I november/december ges muntlig och skriftlig information till samtliga parter angående nämndens beslut om ersättningslokal
- Fortlöpande närvarar förvaltningen och för dialog på boendet i syfte att förmedla öppenhet och ge möjlighet till de berörda att ställa frågor
- Förvaltningen kommer att fortsätta med möten och att ge information i olika konstellationer så som i referensgrupp med hyresgäster och anhöriga, nyhetsbrev, som en stående punkt på APT, i SSG och i styrgrupp och arbetsgrupper

Fortsatt planering

- Starta förberedelse för flytt till Moräns Vård- och omsorgsboende
 - Inventera och beställa möbler och utrustning
 - Planera och förbereda Moräns boende
 - Upphandla flytt
 - Genomföra flytten från Gunnared till Morän
- Fortsatt arbete med att utveckla Gunnareds Vård- och omsorgsboende
 - Samtidigt som planeringen för flytten pågår, drivs förstudien för verksamhetsanpassningarna på Gunnareds Vård- och omsorgsboende vidare. Genomförandebeslut planeras någon gång under våren 2026

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att en tillfällig flytt av Gunnareds Vård- och omsorgsboende till Moräns Vård- och omsorgsboende är det mest ändamålsenliga alternativet utifrån boendesäkerhet, medarbetartrygghet och effektiv projektgenomföring. Att genomföra verksamhetsanpassningar och förlängningsreovering i tomma lokaler ger bättre arbetsmiljö för byggtreprenörer och minimerar störningar för vård- och omsorgsverksamheten. Flytten möjliggör dessutom att förbättringsåtgärderna genomförs på ett samlat och kostnadseffektivt sätt.

Förvaltningen bedömer att planering för flytten bör inledas i god tid inför byggstart, i samverkan med berörda verksamheter, hyresgäster och anhöriga samt stadsfastighetsförvaltningen.

Simon Cederholm

Avdelningschef

Babbs Edberg

Förvaltningsdirektör