



FÖRSTUDIERAPPORT MORÄNS VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE ANPASSNINGAR

BESTÄLLANDE NÄMND: ÄLDRE SAMT VÅRD- OCH
OMSORGSFÖRVALTNINGEN

2022-12-06



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	5
AREA	5
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	5
KVALITETSPLAN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
FASTIGHETEN.....	6
BEFINTLIGA BYGGNADER	6
HANDLINGSLTERNATIV	7
Ombyggnad	7
Markarbeten	7
Utvändiga ytskikt.....	7
Invändiga ytskikt och fast inredning	8
Byggnadens teknik	8
Kunduppdrag	9
RISK- OCH KONSEKVENSANALYS	10
EKONOMI.....	10
EKONOMISKA KONSEKVENSER	10
REKOMMENDATION TILL BESLUT	11
REKOMMENDATION	11
FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN.....	11
BILAGOR	12



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2021-08-23
	1021/21
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	18753
Diarienummer	230-1552/21
Projektledare	Annie Gjers
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Göteborgs stad
Geografiskt område	Bagaregården
Fastighetsbeteckning	Bagaregården 32:9
Bokfört värde	14 947 079 kr
Övernattning	Ej aktuellt
BEHOV	
Verksamhet:	Vård- och omsorgsboende
Antal avdelningar / paralleller / lägenheter	89 befintliga lägenheter, utökas till 96 lägenheter
Totalt antal platser	96 lägenheter
- Antal tillskapade platser	7 nya lägenheter
- Antal ersatta platser	89 befintliga lägenheter
Övernattning	Ej aktuellt
Idrottshall	Ej aktuellt

Uppdrag och uppdragsmöte

I samband med planerad utvändig renovering av Moräns vård och omsorgsboende önskar äldre samt vård och omsorgsförvaltningen även invändiga verksamhetsanpassningar. I uppdraget framgick att anpassningarna gällde lägenhetsbadrum och personalutrymmen.

I uppdragsmötet beslutades att äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen tar fram en uppdaterad behovsbeskrivning för personal- och verksamhetsytor. Även behovet kring den befintliga utbildningslokalen och det befintliga, tomställda storköket ses över.

Samband med andra uppdrag

En förstudie för reinvesteringsåtgärder har gjorts parallellt. Investerings- och reinvesteringsåtgärder bör genomföras samtidigt.

Lokalförvaltningen har fått ett separat uppdrag att se över krisförberedande åtgärder på stadens vård- och omsorgsboende.



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

Förstudien för Moräns VOB är ett av pilotprojekten i det uppdraget. Om beslut tas att de krisförberedande åtgärderna ska genomföras bör de göras i samband med investerings- och reinvesteringsprojektet. De krisförberedande åtgärderna presenteras inte i denna förstudie.

Det har tidigare gjorts en utredning kring olika alternativ för komfortkyla på Moräns vård- och omsorgsboende. Åtgärderna i den utredningen tas med i denna förstudie.

En förstudie kring solceller har också genomförts enligt rutin.

Behov

Samtliga lägenheter ses över så att tillgänglighetskrav och arbetsmiljökrav uppfylls. Lägenheterna utrustas efter dagens behov med bland annat tvättpelare i badrummen.

Personalytor ses över så att de uppfyller dagens krav och behov:

- Ändamålsenliga och könsneutrala omklädningsrum
- Större pausrum för hela byggnadens personal

På enheterna behöver torrförråd för matvaror tillskapas och dokumentationsrum ska anpassas till dess funktion. Idag används en lägenhet till dokumentation och skafferi, vilket inte är yteffektivt.

Tvättstugorna på enheterna ersätts med en större gemensam tvättcentral eftersom lägenheterna utrustas med tvättpelare.

Spol- och diskdesinfektorer behöver en tillägnad genomtänkt placering.

De tre större entréerna mot gatan och tillfart bör renodlas så att det skapas en entré för besökare och boende, en för personal och bårtransporter samt en för gods och leveranser.

Flöden för sopor och återvinning samt rena och smutsiga arbetskläder behöver ses över.

Gällande installationer ska boendesprinkler installeras och möjlighet till kyla för boendeytor ses över.

Även finplaneringen på gården behöver anpassas till verksamheten.

Se behovsbeskrivningarna för mer specifik information:

- Uppdaterad behovsbeskrivning för Moräns VOB, daterad 2022-05-04
- Behovsbeskrivning läkemedelsrum, daterad 2022-05-04
- Behovsbeskrivning digitalisering, daterad 2022-05-04



OMFATTNING

AREA

TOTAL	
BTA befintligt	10 640 m ²
LOA befintligt (exkl. utbildningslokalen)	2790 m ²
LOA befintligt (inkl. utbildningslokalen)	3025 m ²
BOA befintligt	4400 m ²
(LOA+BOA) / BTA	70 %
Fastighetens areal	28 400 m ²
KVADRATMETER PER BOENDE	
LOA+BOA	77 m ² per lägenhet
BTA	110 m ² per lägenhet

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Målet är en tekniskt uppdaterad byggnad som är ändamålsenlig för verksamheten.

Ingrepp i skyddsrum och bärande stomme minimeras för att hålla nere kostnader.

Det är önskvärt att tillskapa fler lägenheter, men inget mål i sig.

KVALITETSPLAN

Föreslagna lösningar har stämts av med äldre, samt vård- och omsorgsförvaltningens representanter samt lokalförvaltningens förvaltare och tekniskt sakkunniga.



FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	Stadsplan Bagaregårdshöjden
Status detaljplan	Från 1960
Byggrätt	Ca 9800 m ²
Byggnadshöjd och/eller nockhöjd	12 m
U-områden/servitut	Nej

Fastigheten är en A-tomt utan servitut eller U-områden. Det norra skogspartiet på fastigheten är prickad mark.

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme och fiber.

Ingen markmiljöundersökning har gjorts i förstudien. Det finns inga tidigare ärenden hos Miljöförvaltningen för fastigheten.

BEFINTLIGA BYGGNADER

Vård- och omsorgsboendet är samlat i en och samma byggnad som är uppdelad i tre delar. De två högre delarna har fyra våningar med enheter på de tre övre planen. De är sammankopplade med en lägre byggnad på de två lägre planen. Lågdelen övre plan (plan 2) innehåller de administrativa ytorna och pausrum. Bottenplan har omklädningsrum, aktivitetsrum för boende, utbildningslokal för förvaltningen, förråd, skyddsrum, ett befintligt storkök som är taget ur bruk och teknikrum.

Befintliga lägenheter uppfyller inte tillgänglighets- och arbetsmiljökrav i flera av utrymmena, såsom badrum, sovrum och passager. Av hygienskal önskas tvättpelare i varje lägenhet istället för gemensam tvättstuga på enheten.

På enheterna behöver personal- och verksamhetsytorna ses över så att de är utformade enligt dagens behov på ett yteffektivt sätt.

Flöden i huset är otydliga. Det finns flera återvinningsrum och leveranser sker till flera entréer. Det innebär även att leveranser backar vid ytan framför huvudentrén vilket skapar en osäker trafiksituation för boende och besökare.

Finplaneringen på gården behöver ses över. Dels behöver delar av växtligheten förnyas, dels verksamhetsanpassningar med fler och uppdaterade funktioner på gården. Ytskikt och nivåskillnader behöver ses över utifrån tillgänglighetskrav. I nästa skede i projektet bör även utredas lösning för att guida de boende ut till gården, exempelvis genom färgsättning.



För beskrivning om byggnadens tekniska skick hänvisas till objektsanalysen, se bilaga.

HANDLINGSSALTERNATIV

I förstudien har endast alternativet med ombyggnad och renovering utretts, se nedan för föreslagna åtgärder. Genomförandet kräver att boendet är tomställt.

Ombyggnad

Följande ytor får ny planlösning och i vissa fall ny placering i byggnaden:

- Samtliga lägenheter. Det tillkommer även en lägenhet per enhet så att antalet lägenheter blir 96 st fördelade på 6 enheter.
- Personaldelarna på enheterna
- Den administrativa delen (kontor och sjuksköterska med tillhörande förråd)
- Ny omklädning för personal på plan 1
- Nytt pausrum för personal på plan 1
- Nya förråd och teknikrum i befintligt storkök
- Ny central placering av solrum
- RWC med plats för duschbänk
- Förlängning av trapphus för att göra teknikrum mer lättåtkomliga

Ombyggnaden innebär väldigt få konstruktiva ingrepp.

Markarbeten

Ny finplanering med anpassning efter verksamhetens behov rekommenderas för gården. Även planteringar kring byggnaden och angöringsytan ses över. Se bilaga *Skiss utemiljö 2022-06-28* för mer information. Notera att nya riktlinjer för utemiljön i vård- och omsorgsboenden är på väg in i lokalförvaltningens tekniska krav och anvisningar, så viss omarbetning av förslaget kan behöva göras.

För att släppa in mer ljus till norrfasaden föreslås en gallring av naturmarken som ligger i norr på fastigheten. Gallringen behöver föregås av en inventering av vilka träd och växter som ska behållas. Detta är avstämt med sakkunnig och serviceavdelningen på lokalförvaltningen.

I kommande skede behöver en plan tas fram för hur växter som ska återplanteras ska hanteras under produktionen.

Utvändiga ytskikt

Efter syn av befintligt tak och fasad rekommenderas följande underhållsåtgärder:



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

- Byte av samtliga fönster och fönsterbalkar.
- Omläggning av tak.
- Öka lutningen på lågdelens tak.
- Söderfasad behöver rivas och ersättas med ny på grund av fukt- och frostsador i teglet.
- Omfogning av resterande fasader
- Rivning och ersättning av alla balkonger

Invändiga ytskikt och fast inredning

Enhetskök och enhetens samvaro ligger kvar i samma läge på alla enheter. Dock behövs nya ytskikt och nytt kök. Köket behöver också kompletteras med mer förvaring för torrvaror (ytan för det bedöms finnas i befintligt kök).

Även köket i aktivitetsrummet på plan 1 byts ut.

I övrigt hänvisas till sammanställningen kring ytskikt som satts ihop som underlag till kalkyl, se *Moräns VOB åtgärder ytskikt*.

Byggnadens teknik

Följande åtgärder rekommenderas avseende byggnadens teknik. För mer utförlig beskrivning hänvisas till de tekniska beskrivningarna.

Nyinstallation	
Boendesprinkler	I denna förstudie inkluderas nyinstallation av boendesprinkler för alla ytor där de boende vistas regelbundet, dvs. lägenheter, korridorer som inte enbart är personalens ytor, gemensamma ytor på enheten samt aktivitetsutrymmen.
Solceller	En förstudie för solceller har gjorts. Rekommendationen är att installera solceller på större delen av de höga taken. Takstolarna behöver förstärkas för att klara lasten, se separat rapport.

Underhållsåtgärder		
VVS	Luft	Luftbehandlingsaggregat kan sannolikt återbrukas. Förses med DX-kyla för personal- och verksamhetsytor, dock ej för lägenheter. Kanaler rensas och återbrukas. Lägenheter förses med tilluftsdon bakom radiator.
	Spillvatten	Byts ut i sin helhet. Eventuellt kan vissa delar relinas, men det krävs filmning i nästa skede för slutgiltig bedömning.
	Tappvatten	Byts ut i sin helhet.
	Dagvatten	Byte av takavvattning.



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

El och tele	Yttre VA	Byts ut i sin helhet. Eventuellt kan vissa svåråtkomliga delar relinas, men det krävs spolning och filmning i nästa skede för slutgiltig bedömning.
	Styr	Byts ut i sin helhet.
	Hissar	Hissarna ska underhållas i enlighet med ordinarie underhållsplan
	Elkraftsystem	Vissa elcentraler går att återanvända, andra behöver bytas. Närmare inventering sker i nästa skede.
	Kanalisationssystem	Befintliga inkommande el- och teleservis behålls. Kanalisationssystem förnyas och förläggs i undertak, synligt i tak samt i vertikala schakt.
	Belysningsystem	Nyinstallation i samtliga rum med undantag i lägenheter där hyresgäst ansluter egna armaturer i vardagsrum och sovrum. Nödbelysningsystem och vägledningsarmaturer utförs med inbyggda batterier eller kondensator.
	Telesystem	Installation av ett komplett strukturerat flerfunktionsnät för telefoni- och datakommunikation samt kompletta brand-och utrymningslarm, trygghetslarm, inbrottslarm och passerkontrollsystem.
	Brandlarmsystem	Heltäckande brandsystem SBF 110:8 Klass A Viss återanvändning av detektorer och liknande kan vara möjligt. Närmare inventering sker i nästa skede.

Kunduppdrag

I samband med ombyggnad och reinvestering kommer sannolikt även ett antal kunduppdrag beställas och genomföras.

Trygghetslarm	1 200 000 kr
Invändigt passagesystem	1 800 000 kr
Diskdesinfektor	50 000 kr/st
Spoldesinfektorer	100 000 kr/st
Höj- och sänkbart tvättställ i lägenhetsbadrum	2 600 000 kr
Höj-, sänk- och vridbar WC-stol i lägenhetsbadrum	4 400 000 kr
Taggstyrda medicinskåp i lgh (exkl. systempaket)	350 000 kr
Taggstyrda postfack	480 000 kr
Takskena i lägenheter	1 850 000 kr
Höj- och sänkbart kök i alla lägenheter	3 800 000 kr



RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

Risker

Moräns vård och omsorgsboende anpassningar [18753]

ID	Risk	Beskrivning	S	K	S*K	Riskvärde
4	Osäkra priser på byggmarknaden	Världsläget påverkar priserna på byggmarknaden	4	4	16	!
3	Skyddsrum	Ingen besiktning av skyddsrum har gjorts i förstudien eftersom inga åtgärder i skyddsrum planeras.	2	3	6	!
2	Miljöinventering mark och byggnad har inte inkluderats i förstudien	Byggnadsår 1980 antyder att PCB och asbest inte bör finnas i byggnaden. Risk för PAH i massor kring grundmur då den är asfaltstrykt. Inga uppgifter om stenkolsbjära.	2	3	6	!
Total:						!

EKONOMI

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Preliminär årshyra: 13 273 tkr

Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 0 kr

Preliminära boende intäkter: 10 197

Se mer i bilaga *Ekonomiska konsekvenser 2022-11-24*.



REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Förstudiens resultat bygger på de förutsättningar som framkommit under förstudiefasen. Förstudien är aktuell som beslutsunderlag till yttrande, genomförandebeslut och investeringsbeslut inom 6 månader från förstudiens färdigställande.

Verksamheten ska flytta till det nybyggda äldreboende Silverkällan under kvartal 1 2023, vilket innebär att Moräns vård- och omsorgsboende kommer att stå tomt. För att minska stadens kostnader för tomställd lokal rekommenderas en snabb beslutsprocess.

Det vore även fördelaktigt om beslut kring eventuella krisförberedande åtgärder kunde tas innan projektering av ombyggnad och reinvestering startar.

FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN

Investeringen och reinvesteringen i byggnaden bör genomföras i samma entreprenad och utan pågående verksamhet. Om krisförberedande åtgärder ska in bör även det läggas in samma entreprenad. Lokalerna kommer att tomställas under första kvartalet av 2023.

Förslag till genomförandeplan:

1. Upphandling av generalkonsult
2. Programarbete
3. Projektering av förfrågningsunderlag till totalentreprenad
4. Upphandling av totalentreprenad
5. Detaljprojektering, potentiellt med parallell rivning/produktion
6. Produktion

Uppskattad tid för genomförande:

- Upphandling projektering 3 månader
- Projektering 6 månader
- Upphandling produktion 3 månader
- Detaljprojektering och produktion 18 månader



BILAGOR

- Ekonomiska konsekvenser 2022-11-24
- Moräns VOB arkitektskisser
- Skiss utemiljö 2022-06-28
- Moräns VOB förstudie el och tele
- Moräns VOB förstudie VVS
- Brandteknisk förstudie Moräns VOB
- Moräns VOB – Fasader 2022-03
- Moräns VOB – Tak 2022-03
- Objektsanalys Huvuddokument Moräns VOB
- Moräns VOB åtgärder ytskikt
- Uppdaterad behovsbeskrivning för Moräns VOB, daterad 2022-05-04
- Behovsbeskrivning läkemedelsrum, daterad 2022-05-04
- Behovsbeskrivning digitalisering, daterad 2022-05-04



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Stadsledningskontoret

Förvaltare Lokalförvaltningen

Projektledare Lokalförvaltningen

Per Edgren

Helena Renström

Victor Gustavsson

Annie Gjers och Sara Natt Och Dag

Lokalförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: lokalforvaltningen@lf.goteborg.se