

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-28

Diarienummer N160-1174/22

Handläggare: Beatrice Hägle

beatrice.hagle@aldrevardomsorg.goteborg.se

Beställning av utbyggnad av gemensamhetslokal på Kaverös Ängs Vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. godkänner förslag på utbyggnad av gemensamhetslokal på Kaverös Ängs Vård- och omsorgsboende enligt tjänsteutlåtandet.
2. förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ska ta ställning till en utbyggnad av gemensamhetslokal på Kaverös Ängs Vård- och omsorgsboende.

Kaverös Ängs Vård- och omsorgsboende har begränsad tillgång till lokaler för sociala aktiviteter och gemenskap samt saknar utemiljö anpassad för personer med demens.

Ärendet initierades år 2017 då stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo, genom stadsledningskontoret, gav stadfastighetsförvaltningen (dåvarande lokalförvaltningen) i uppdrag att genomföra en förstudie för att undersöka möjligheten att utöka lokalerna för gemenskap. I uppdraget ingick också att lämna förslag till en trädgård med anpassad utemiljö och möjlighet för personer med demens att självständigt vistas ute.

Förstudien färdigställdes år 2020 och yttrande skickades till stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo. Den nybildade äldre samt vård- och omsorgsnämnden kunde 2022 ge besked att man önskade genomföra utbyggnadsprojektet men önskade få de ekonomiska förutsättningarna uppdaterade.

Reviderat yttrande från stadsledningskontoret presenterar uppdaterade siffror från förstudien för beräknad årshyra efter utbyggnad. Förstudien föreslår en ombyggnad på cirka 94 kvadratmeter samt en utbyggnad av gemensamhetslokal omfattande cirka 140 kvadratmeter. Därtill föreslås en inglasad balkong på cirka 25 kvadratmeter samt anpassning av utemiljön. Samtidigt som utbyggnationen sker föreslår stadfastighetsförvaltningen att nödvändiga reinvesteringsåtgärder utförs på fasader och yttertak.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram en kostnadskalkyl för utbyggnaden till en preliminär kostnad på 23 200 000 kronor, varav projektkostnaden för investeringen är 17 000 000 respektive 6 200 000 kronor för reinvesteringen.

Den nya hyran för Kaverös Äng Vård- och omsorgsboende beräknas till cirka 6 734 000 kronor per år varav cirka 832 000 kronor avser om- och tillbyggnaden och cirka 216 000 kronor för reinvesteringen. Årshyra för 2023 är cirka 5 500 000 kronor. Noteras bör dock att kapitalkostnaderna är uppskattade med den nu gällande internräntan, 1 procent i enlighet med gällande anvisningar.

Produktionstid och kostnad påverkas då det pågår verksamhet inne i byggnaden. Projektet behöver därför ta fram en tydlig plan och kostnadseffektiva tillfälliga lösningar som fungerar för både verksamheten och entreprenören.

Om äldre samt vård- och omsorgsnämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Detta ärende förväntas ha positiv inverkan för de boende på Kaverös Ängs Vård- och omsorgsboende. Utbyggnad av en gemensamhetslokal ger hyresgästerna ökad möjlighet att ta del av gemensamma och sociala aktiviteter.

En anpassning av utemiljön föreslås för hyresgäster med diagnosen demens på boendet för att de självständigt ska kunna nyttja utevistelse tillsammans med andra på boendet. Detta innebär att två befintliga uteplatser kommer att inhängas mot husfasaden och själva uteplatsen anpassas med gångvägar så att hyresgäster med rullstol kan förflytta sig till olika platser i utemiljön.

Samverkan

Information om ärendet lämnas på förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 22 mars 2023.

Bilagor

1. Begäran om förstudie - utbyggnad av gemensamhetslokal, 2017-01-16.
2. Förstudie - utbyggnad, lokalförvaltningen rev. 2022-11-07.
3. Yttrande stadsledningskontoret rev. 2022-11-08.
4. Ekonomiska konsekvenser för ombyggnationen rev. 2022-11-03.
5. Utbyggnad och anpassning ekonomiska konsekvenser rev. 2022-11-03.
6. Reinvestering ekonomisk sammanställning, lokalförvaltningen, rev. 2022-08-30.

Beslutet skickas till

Stadsledningskontoret
Stadsfastighetsförvaltningen

Ärendet

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden har att ta ställning till utbyggnad av gemensamhetslokal samt ombyggnation av Kaverös Ängs Vård- och omsorgsboende.

Beskrivning av ärendet

Kaverös Äng är ett vård- och omsorgsboende med 96 lägenheter. Boendet har begränsad tillgång till lokaler för sociala aktiviteter och gemenskap samt saknar anpassad utemiljö för personer med demens.

Ärendet initierades år 2017 då stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo, genom stadsledningskontoret, gav stadfastighetsförvaltningen (tidigare lokalförvaltningen) i uppdrag att genomföra en förstudie för att undersöka möjligheten att utöka lokalerna för gemenskap. I uppdraget ingick också att lämna förslag till en trädgård med uteplatser och möjlighet för personer med demens att självständigt vistas ute.

Förstudien färdigställdes år 2020 och yttrande skickades till stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo. Den nybildade äldre samt vård- och omsorgsnämnden kunde år 2022 ge besked att man önskade genomföra utbyggnadsprojektet men önskade få de ekonomiska förutsättningarna uppdaterade.

Reviderat yttrande från stadsledningskontoret presenterar uppdaterade siffror från förstudien för beräknad årshyra efter utbyggnad. Förstudien föreslår en ombyggnad på cirka 94 kvadratmeter samt en utbyggnad av gemensamhetslokal omfattande cirka 140 kvadratmeter. Därtill föreslås en inglasad balkong på cirka 25 kvadratmeter samt anpassning av utemiljön.

I förslaget ingår ett nytt kök i den befintliga samlingssalen för att ge verksamhet och hyresgästerna möjlighet till gemensam matlagning. Den runda balkongen ovan entrén rivs och ersätts med en rektangulär balkong som glasas in på plan ett. Vidare föreslås anpassning av ett förråd samt tillägg med ett nytt rum för fläktaggregat som betjänar samlingssalen.

Utemiljön föreslås anpassas till en trädgård med uteplatser och möjlighet för personer med demens att själva vistas ute. Detta innebär att de två befintliga uteplatserna kommer att inhängas mot husfasaden och att även själva uteplatsen kompletteras med några sittplatser och gångvägarna anpassas så att hyresgäster med rullstol kan förflytta sig till olika platser i utemiljön.

Det finns en damm som ska byggas om till en enkel fontän för stimulans av sinnena hos hyresgästerna. Plantering av lämpliga växter i utemiljön finns med i planeringen. Utvändiga ytor har under 2022 diskuterats med verksamheten som har haft synpunkter kring utformning av utemiljön. Samtidigt med de önskade åtgärderna genomför stadfastighetsförvaltningen nödvändiga reinvesteringsåtgärder på fasader och yttertak. Ytterligare invändig upprustning kommer att genomföras de närmsta åren, men ingår inte i detta projekt.

Produktionen kommer att begränsa eller påverka flödet i entrén och lokalen. Det är viktigt att lösningar gällande entréer, leverans och angöring tas fram under projektering för att säkerställa drift i lokalerna.

Förvaltningens bedömning

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen gör bedömningen att en utbyggnad av gemensamhetslokal på Kaverös Ängs Vård- och omsorgsboende är enligt behov. Förslaget ger boendet de gemensamhetytor som saknas samt en förbättrad utemiljö med möjlighet för hyresgäster med demens att själva vistas ute.

Förvaltningen kan mot bakgrund av detta föreslå nämnden att godkänna beställning av gemensamhetslokal utbyggnaden till en preliminär kostnad på 23 200 000 kronor, varav projektkostnaden för investeringen är 17 000 000 respektive 6 200 000 kronor för reinvesteringen.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef kvalitet och utveckling

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör