

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-10-24

Ärendenummer EXF-2023-02684

Handläggare

Joel Blomgren

Telefon: 031-368 12 12

E-post: joel.blomgren@exploatering.goteborg.se

Förlängning av markanvisning för äldreboende vid Såggatan inom stadsdelen Majorna

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Markanvisning till Betlehemskyrkan Vasahemmet för äldreboende vid Såggatan förlängs med förändrat villkor gällande giltighetstiden för priset på marken och i övrigt på oförändrade villkor med 6 månader till 2024-05-21.
2. Giltighetstiden för priset på marken förlängs att gälla till samma tid som förlängningen av markanvisningen till 2024-05-21.
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Markanvisningen för äldreboende vid Såggatan löper ut 2023-11-21. Vasahemmet ska enligt kraven i markanvisningen teckna ett intentionsavtal med en samarbetspart för byggande och förvaltning av bebyggelsen. Vasahemmet befinner sig i en förhandlingsfas med en slutkandidat och arbetar för att komma överens om projektets genomförande och vilka spelregler som ska gälla mellan parterna. För att kunna avsluta denna förhandling och återkomma till Exploateringsförvaltningen med en samarbetspart behöver Vasahemmet en förlängning av markanvisningen med 6 månader.

Exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2024-05-21.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning av markanvisningen till 2024-05-21 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i detta fall.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta
2. Förfrågan om förlängning
3. Tidigare beslut om markanvisning

Protokollsutdrag skickas till

joakim@truehouse.se

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas.

Beskrivning av ärendet

Detaljplan/berörda fastigheter: Detaljplan för bostäder vid Paternostergatan och Såggatan. Ursprunglig detaljplan (DP) har blivit uppdelat i två delar med en DP för Paternostergatan och den DP för Såggatan. Markanvisningen omfattar fastigheterna Majorna 722:134 samt del av Majorna 722:133.

Syfte/omfattning av markanvisning: Äldreboende omfattade ca 72 bostäder samt tillhörande service så som restaurang och hår/fotvård.

Ursprunglig markanvisning/tidigare förlängningar: Beslut om markanvisning 2021-03-15 och beslut om förlängning av markanvisning 2022-11-21.

Markanvisning upphör: 2023-11-21.

Status/anledning till förlängning: Se under förvaltningens bedömning.

Sammanfattning av tidigare ställda villkor i markanvisningen:

- Äldreboende.
- Bottenvåning ska till största del utgöras av lokaler med service.
- Vasahemmets nuvarande lokaler omvandlas till studentbostäder.
- Intensionsavtal med en samarbetspartner för byggnation och ägande.
- Eventuell ersättning av befintlig parkering.

Förvaltningens bedömning

Enligt kraven i markanvisningen ska Vasahemmet hitta en samarbetspartner för att bygga och förvalta det nya huset, då Vasahemmet inte har möjlighet att göra detta själva.

Vasahemmet har därför samtalat med flera olika aktörer för att hitta en bra samarbetspart. I nuläget befinner de sig i en förhandlingsfas med en slutkandidat och arbetar för att komma överens om projektets genomförande och vilka spelregler som ska gälla mellan parterna. För att kunna avsluta denna förhandling och återkomma till Exploateringsförvaltningen med en samarbetspart behöver Vasahemmet en förlängning av markanvisningen med 6 månader.

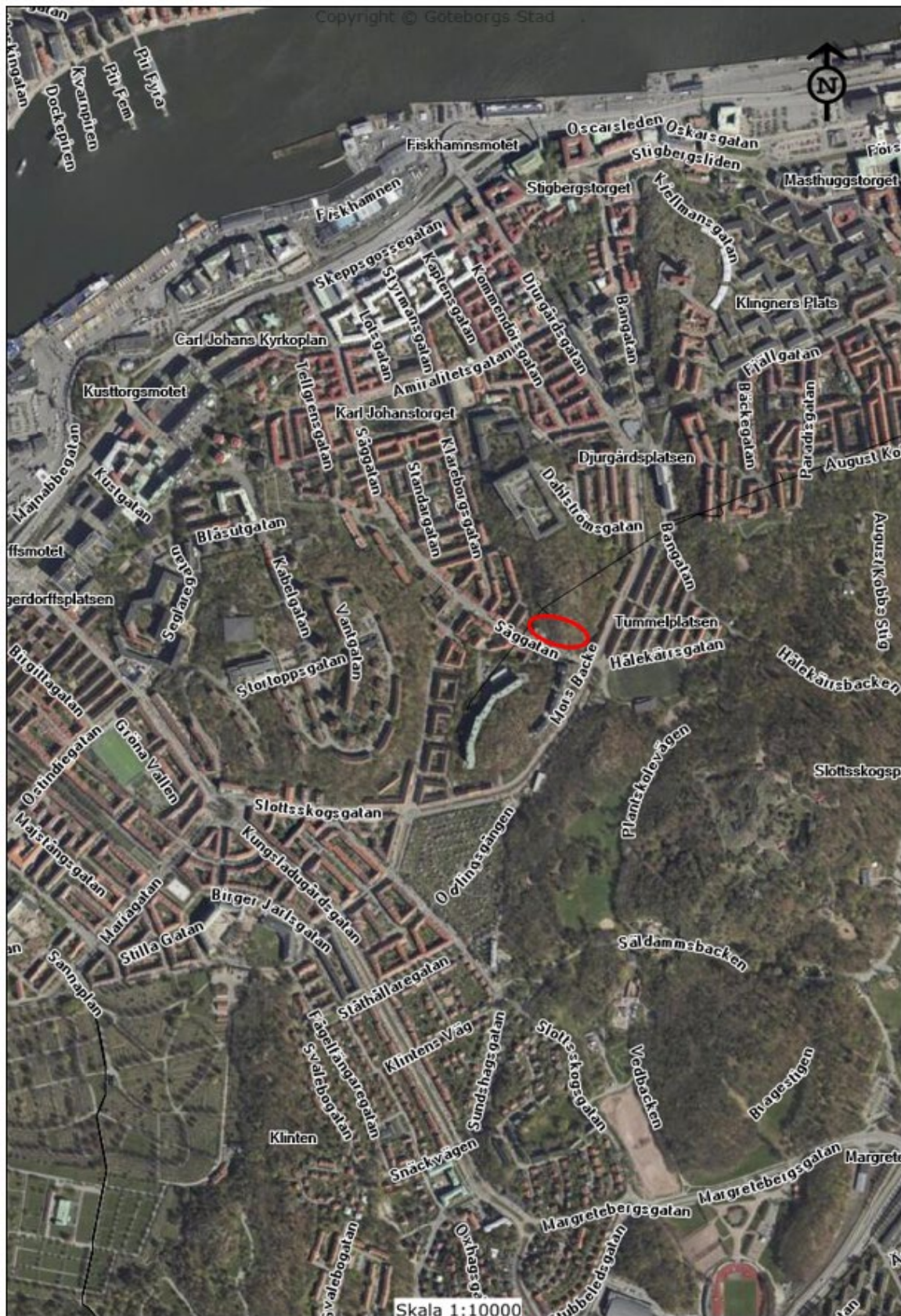
Giltighetstiden för priset på marken löper ut 2024-03-15 och behöver därför förlängas till samma tid som förlängningen av markanvisningen.

Exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen förlängs med förändrat villkor gällande priset på marken och i övrigt på oförändrade villkor t.o.m. 2024-05-21.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

Översiktskarta



Från: [Joakim Jisonsund](#)
Till: [Joel Blomgren](#)
Ärende: Markanvisning Såggatan (Dnr2029/20)
Datum: den 28 september 2023 14:05:28
Bilagor: [image001.png](#)

Hej Joel,

Jag vill härmed bekräfta och följa upp vårt senaste telefonsamtal med en skriftlig sammanfattning.

Som en del av markanvisningen för äldreboendeprojektet har det fastställts att Vasahemmet ska hitta en samarbetspartner för att säkerställa ekonomin, kompetensen och resurser som krävs för projektets genomförande. Under 2023 har jag agerat som konsult på uppdrag av Vasahemmet och arbetat tillsammans med dem för att identifiera och utvärdera potentiella samarbetspartners.

Vi har haft möten med flera potentiella samarbetsparter, där vi har presenterat projektet och dess förutsättningar samt där de har fått möjlighet att presentera sina visioner och förslag. Efter en noggrann utvärdering har vi minskat antalet kandidater och fortsatt dialogen med de mest lovande alternativen. Vi befinner oss nu i en intensiv förhandlingsfas där Vasahemmet och den tilltänkta samarbetsparten arbetar för att komma överens om projektets genomförande och de nödvändiga spelreglerna dem emellan.

Vi upplever dock att tiden är knapp med tanke på att markanvisningen löper ut den 21 november 2023. Därför önskar vi att markanvisningen förlängs med minst 6 månader. Detta kommer att ge oss tillräckligt med tid att noggrant utarbeta en avsiktsförklaring eller samverkansavtal utan onödig tidspress.

Vi ser fram emot att fortsätta vårt samarbete och hoppas på en positiv respons på vår förfrågan om förlängning av markanvisningen.

Tack för din uppmärksamhet, och vi är tillgängliga för eventuella ytterligare frågor eller diskussioner.

Med vänlig hälsning
Joakim Jisonsund
072-222 52 07
joakim@truehouse.se
www.truehouse.se

True House of Sweden
- en del av AB True Concept
Biblioteksgatan 4
435 30 Mölnlycke





§ 233 1825/16

Förlängning av markanvisningar som löper ut första halvåret 2023

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Markanvisningarna utifrån förvaltningens tjänsteutlåtande förlängs på oförändrade villkor med ett år från detta nämnddatum, d.v.s. till och med 2023-11-21.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-11-21

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat: 2022-11-21
Diarienummer: 2029/20,
7777/16, 6501/15, 1825/16,
2460/20, 0291/20, 1406/15

Handläggare

Julia Lindesson
Telefon: 031-368 09 68
E-post: julia.lindesson@fastighet.goteborg.se

Förlängning av markanvisningar som löper ut första halvåret 2023

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisningarna förlängs på oförändrade villkor med ett år från detta nämnddatum, dvs t.o.m 2023-11-21.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Ärendet

Vid årsskiftet upphör fastighetsnämnden i och med omorganisationen av stadens stadsplanerande nämnder. Ansvar för markanvisningar förs då över på den nya nämnden för exploatering. För att underlätta för den övertagande nämnden föreslår därför kontoret att de markanvisningar som löper ut och behöver förlängas under första halvåret 2023, nu förlängs på i övrigt oförändrade villkor enligt nedan.

Markanvisning	Dnr	Part	Löper ut	Förlängs t.o.m
Såggatan, äldreboende	2029/20	Betlehems kyrkan Vasahemmet	2023-03-15	2023-11-21
Rubingatan	7777/16	AF Bygg Göteborg Nordr HSB	2023-03-18	2023-11-21
Skra bro etapp 2	6501/15	D Office Arkitekter AB tillsammans med Slottsviken AB, BoKlok Mark och Exploatering AB tillsammans med Skanska Sverige AB, Peab Bostad AB tillsammans med Bright Living AB	2023-03-21	2023-11-21
Kalendervägen, tillskottsmark	1825/16	Framtiden	2023-04-25	2023-11-21

Markanvisning	Dnr	Part	Löper ut	Förlängs t.o.m
Gnistgatan	2460/20	Göteborgs Egnahemsbolag	2023-04-25	2023-11-21
Kärra centrum	0291/20	Göteborgslokaler Framtiden	2023-04-25	2023-11-21
Väster om Ebbe Lieberathsgatan	1406/15	Hemsö	2023-03-18	2023-11-21

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef



Markanvisning för äldreboende vid Såggatan inom stadsdelen Majorna

§ 64, 2029/20

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag med tillägg utifrån skäl och tydlighet i villkor till markanvisningen (beslutssats 3 och 4):

1. Betlehemskyrkan Vasahemmet får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för äldreboende vid Såggatan, i enlighet med vad som anges under ”Krav enligt markanvisningspolicy” i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolag senare angivet av intressenten i punkt 1.

Skälen till markanvisningen är;

3. att Vasahemmet/Betlehemskyrkan bedriver en samhällsviktig verksamhet (äldreboende) och att denna verksamhet ingår bland de äldreboendeplatser som fördelas genom stadens biståndsprövning. Vasahemmets/Betlehemskyrkans verksamhet kan inte längre fortsätta att bedrivas i befintliga lokaler, varför verksamheten behöver omlokaliseras.

Som villkor för markanvisningen gäller dessutom;

4. att Vasahemmet/Betlehemskyrkan skall omvandla befintliga äldreboende- bostäder till studentbostäder, alternativt att motsvarande antal studentbostäder anordnas av Vasahemmets/Betlehemskyrkans i alternativa lokaler. Härigenom tillskapas fler studentbostäder i staden.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2021-03-15

Yrkande D den 2021-03-15

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D om återremiss

Emmali Jansson (MP) yrkar bifall till ärendets avgörande idag



Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian (KD) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat att ärendet ska avgöras idag.

Reservation

Patrik Höstmad (D) och Bengt-Åke Harrysson (D) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Protokollsutdrag skickas till

Betlehemskyrkan Vasahemmet

Dag för justering

2021-03-23

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Mats Ahdrian

Justerande

Emmali Jansson

Fastighetsnämnden 2021-03-15
Ärende 24 Dnr 2029/20

Yrkande om återremiss av Markanvisning för äldreboende vid Såggatan inom stadsdelen Majorna

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden:

Ärendet återremitteras till fastighetskontoret som får i uppdrag att förtydliga de särskilda skälen till att tillämpa direktanvisning samt att ställa motkrav på studentbostäder.

Yttrande

Demokraterna anser att de särskilda skälen för att tillämpa direktanvisning inte är tillräckligt redovisade och motiverade i tjänsteutlåtandet. Demokraterna anser att en tydligare redovisning behövs för att kunna avgöra om de särskilda skälen för direktanvisning är tillräckliga. Det är också viktigt att denna typ av särskilda skäl öppet redovisas och tydligt motiveras i tjänsteutlåtandet så att stadens markanvisningar blir och uppfattas som transparenta, logiska och rättvisa.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-03-15

Diarienummer 2029/20

Handläggare

Joel Blomgren

Telefon: 031-368 12 12

E-post: joel.blomgren@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för äldreboende vid Såggatan inom stadsdelen Majorna

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Betlehemskyrkan Vasahemmet får under 2 års tid en avgiftsfri markanvisning för äldreboende vid Såggatan, i enlighet med vad som anges under "Krav enligt markanvisningspolicy" nedan.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolag senare angivet av intressenten i punkt 1.

Sammanfattning

Betlehemskyrkan Vasahemmet (nedan kallad Vasahemmet) har inkommit till fastighetskontoret med en ansökan om direktanvisning för äldreboende och trygghetsbostäder vid Såggatan. Vasahemmets nuvarande lokaler är inte ändamålsenliga och verksamheten behöver därför flyttas då den annars riskerar att stängas av arbetsmiljöverket.

Positivt planbesked för Såggatan lämnades 2019-05-20 och nu pågår arbete med att ta fram detaljplan.

Aktuell markanvisning omfattar ett äldreboende med ca 72 bostäder samt tillhörande ytor och service. Äldreboendet är ca 7 400 kvm BTA varav ca 1 500 kvm BTA utgör administration, personalutrymmen, förråd, teknik mer mera samt ca 770 kvm BTA lokaler för tillhörande service så som restaurang och hår/fotvård.

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Vasahemmet. En förutsättning för markanvisningen är att Vasahemmets nuvarande lokaler kan omvandlas till studentbostäder, alternativt att motsvarande antal studentbostäder tillskapas i annat projekt inom Göteborgs stad.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Aktuell plats för markanvisning ingår i det pågående detaljplanearbetet för bostäder vid Paternostergatan och Såggatan. Ekonomin för projektet bedöms totalt sett som god.

Bedömning ur ekologisk dimension

Närhet till goda kommunikationer, service samt rekreation är positivt ur ett miljöperspektiv.

Bedömning ur social dimension

Markanvisning för äldreboende innebär att service kan tillskapas i bottenvåningen i en lokalisering med svagt marknadsläge.

I Majorna finns i dagsläget en brist på platser i skola och förskola. Att tillskapa äldreboendestäder på platsen är därför positivt då detta inte innebär någon ytterligare belastning på skola och förskola.

Samverkan

Aktuell plats för markanvisning ingår i ett pågående detaljplanearbete, och samverkan har skett med Stadsbyggnadskontoret.

Fastighetskontoret har inte funnit skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i detta fall.

Bilagor

1. Översiktskarta, Detaljkarta samt Nuvarande plats för Vasahemmet.
2. Ansökan om markanvisning

Ärendet

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas direktanvisning, det vill säga utan jämförelseförfarande. Det innebär att markanvisningen inte föregås av någon annonsering med möjlighet för intresseanmälan från andra byggintressenter. Direktanvisning kan göras för projekt där fastighetsnämnden bedömer att det finns särskilda skäl för denna markanvisningsmetod. Motiven för att tillämpa direktanvisning anges under rubriken Förvaltningens bedömning.

Beskrivning av ärendet

Betlehemskyrkan Vasahemmet (Vasahemmet) har 2020-03-26 inkommit till fastighetskontoret med en ansökan om direktanvisning för äldreboende och trygghetsbostäder vid Såggatan.

Vasahemmet är ett fristående ideellt äldreboende som bedriver sin verksamhet sedan drygt 50 år i Betlehemskyrkans lokaler i centrala Vasastaden. Boendet har idag drygt 50 platser. Platserna fördelas genom Göteborgs stad efter biståndsprövning av kommunens handläggare.

Dagens lokaler är inte ändamålsenliga, främst vad gäller rummets storlek samt utformning. På grund av detta riskerar verksamheten att behöva stängas då arbetsmiljöverket kan komma att kräva förändringar av lokalerna. Vasahemmet har undersökt möjligheten att bygga om rummen samt att bygga nytt på Betlehemskyrkans innergård men inget av dessa alternativ har visat sig praktiskt möjligt. Vasahemmet behöver därför flytta till nya ändamålsenliga lokaler, varpå Såggatan föreslås.

Tillskapande av nya lokaler för Vasahemmet vid Såggatan kommer innebära att det frigörs ca 50 små lägenheter i de befintliga lokalerna i Vasastaden. Denna fastighet förvaltas av Betlehemskyrkans helägda fastighetsbolag Proprius Förvaltnings AB. Betlehemskyrkans huvudintention är att göra om dessa lägenheter till studentbostäder. Ett upplägg med relativt små rum och gemensamt kök på varje våningsplan skulle kunna fungera bra för detta ändamål och kräva en relativt liten anpassning av bostäderna.

Aktuellt område för markanvisningen ligger vid foten av Godhemsberget vid Såggatans ände mot Ekedalsgatan och tillhör stadsdelen Majorna. Marken består i dagsläget huvudsakligen av natur, delar är kraftigt kuperade med en brant sprängkant mot Såggatan.

Markanvisningen omfattar de kommunägda fastigheterna Majorna 722:133 och Majorna 722:134.

Fastigheten Majorna 722:133 är idag planlagd som allmän plats: park. Fastigheten Majorna 722:134 är planlagd som område för biluppställning. I översiktsplanen är området markerat som Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Platsen anges även för bebyggelse i Program för Godhemsberget.

Byggnadsnämnden/Stadsbyggnadskontoret beslutade om positivt planbesked 2019-05-20. Aktuell plats för markanvisning ingår i det pågående detaljplanarbetet för bostäder vid Paternostergatan och Såggatan.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar ett äldreboende med ca 72 bostäder samt tillhörande ytor och service.

Äldreboendet är ca 7 400 kvm BTA varav ca 1 500 kvm BTA utgör administration, personalutrymmen, förråd, teknik mer mera samt ca 770 kvm BTA lokaler för tillhörande service så som restaurang och hår/fotvård.

Volymerna är endast preliminära och vidare diskussioner kring omfattning kommer att ske i detaljplanarbetet.

Aktuell byggrätt vid Såggatan kan eventuellt omfatta fler bostäder än äldreboendena. Kommunen förbehåller sig därför rätten att markanvisa eventuella bostäder utöver de ca 72 äldreboendena i ett senare skede efter färdig detaljplan. Intressenten ansvarar dock för att, i samverkan med fastighetskontoret, utveckla hela byggrätten i detaljplanarbetet.

Specifika krav på bebyggelsen

Aktuell plats för markanvisning gränsar till område med värdefull kulturmiljö, vilket behöver beaktas i det fortsatta arbetet.

Fortsatt allmän tillgång till Godhemsberget behöver säkerställas och entrékoppling särskilt beaktas.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Markanvisningen omfattar äldreboende.

En förutsättning för markanvisningen är att Vasahemmets nuvarande lokaler kan omvandlas till studentbostäder, alternativt att motsvarande antal studentbostäder tillskapas i annat projekt inom Göteborgs stad.

Innan markanvisningsavtal kan tecknas ska Vasahemmet ha utrett att de befintliga lokalerna kan omvandlas till studentbostäder samt visat på en process för ombyggnaden. Vasahemmet ska även visa på ett affärsupplägg för studentbostäder i de befintliga lokalerna.

Om det senare inte skulle tillskapas studentbostäder i Vasahemmets nuvarande lokaler övergår ansvaret för tillskapande av motsvarande antal studentbostäder på den part som markanvisningsavtal tecknats med. Motsvarande antal studentbostäder ska då tillskapas i annat eget projekt hos intressenten inom Göteborgs stad.

Verksamhetslokaler

Bottenvåningar utmed Såggatan ska till största delen utgöras av verksamhetslokaler/ lokaler med service för äldreboendet som även ska vara öppna för externa kunder, alternativt utgöras av vanliga verksamhetslokaler.

Övriga kriterier

Markanvisning föreslås till Vasahemmet som är verksamhetsutövare för äldreboendet. Vasahemmet har dock inte möjlighet att bygga och förvalta nya lokaler själva. Därav ligger det på Vasahemmet att hitta en samarbetspartner som kan göra detta. För att säkerställa ekonomi, kompetens och resurser för genomförandet av byggnationen tecknas markanvisningsavtal med det bolag som Vasahemmet väljer att samarbeta med. I

samband med detta ska även ett intentionsavtal tecknas mellan parterna som tydliggör deras inbördes förutsättningar för fortsatt samarbete.

Innan markanvisningsavtal tecknas kommer fastighetskontoret att göra en bedömning av bolagets (det bolaget som Vasahemmet väljer att samarbeta med) organisatoriska och ekonomiska förutsättningar för att genomföra det aktuella projektet.

För att säkerställa nya lokaler till Vasahemmet kommer markanvisningsavtalet ange att en förutsättning för byggnationen är att Vasahemmet blir hyresgäst. Fastighetskontoret kommer också att ställa krav på att ett långsiktigt hyresavtal har tecknats med Vasahemmet innan överlåtelse av marken sker. Om ett långsiktigt hyresavtal inte tecknas med Vasahemmet förfaller markanvisningen utan rätt till ersättning på annan plats.

Kommunen och aktören har ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Aktören ska bidra till framtagandet av projektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten.

Viss andel av befintliga parkeringsplatser kan komma att behöva ersättas.

Prissättning på marken

Prissättning för marken sker enligt den modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning som beslutades av fastighetsnämnden 2016-05-16.

Äldreboende och lokaler i bottenvåning:

Köpeskillingen för mark avsedd för äldreboende ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 4 000 kr/kvm BTA. I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken.

Priset förutsätter att användningsbestämmelsen i detaljplanen kan regleras till att endast omfatta äldreboende.

Pris för lokaler i bottenvåning uppgår till 1 500 kr/kvm BTA med i övrigt samma villkor som för äldreboende.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Betlehemskyrkan Vasahemmet (organisationsnummer 857202-2195). Motiven för direktanvisning anges nedan.

Vasahemmet bedriver en viktig verksamhet med hög kvalitet som får höga betyg i de nöjdhetsmätningar som Socialstyrelsen genomför. Dagens lokaler är dock inte ändamålsenliga och det finns en risk för att verksamheten behöver stängas då arbetsmiljöverket kan komma att kräva förändringar av lokalerna, vilket inte är möjligt att genomföra. I stadens prognoser för äldreboenden räknar man med Vasahemmets verksamhet. Det är därför viktigt för kommunen att Vasahemmets verksamhet fortsatt kan bedrivas och därmed krävs nya och ändamålsenliga lokaler vilket föreslås vid Såggatan.

Tillskapande av fler studentbostäder bidrar till stadens mål om 7 000 nya studentbostäder till 2026.

Äldreboendet vid Såggatan kommer att ha tillhörande verksamheter i bottenvåningen så som exempelvis restaurang och fot- och hårvård. Dessa verksamheter kommer även att öppnas upp för externa kunder. Då verksamheterna primärt riktar sig mot äldreboendet skapas en unik möjlighet att kunna ha verksamheter i bottenvåningen i ett marknadsläge som annars hade varit för svagt.

Att skapa ett äldreboende vid Såggatan säkerställer att vi tillskapar fler bostäder utan att förvärra den brist på platser i skola och förskola som finns i den centrala staden.

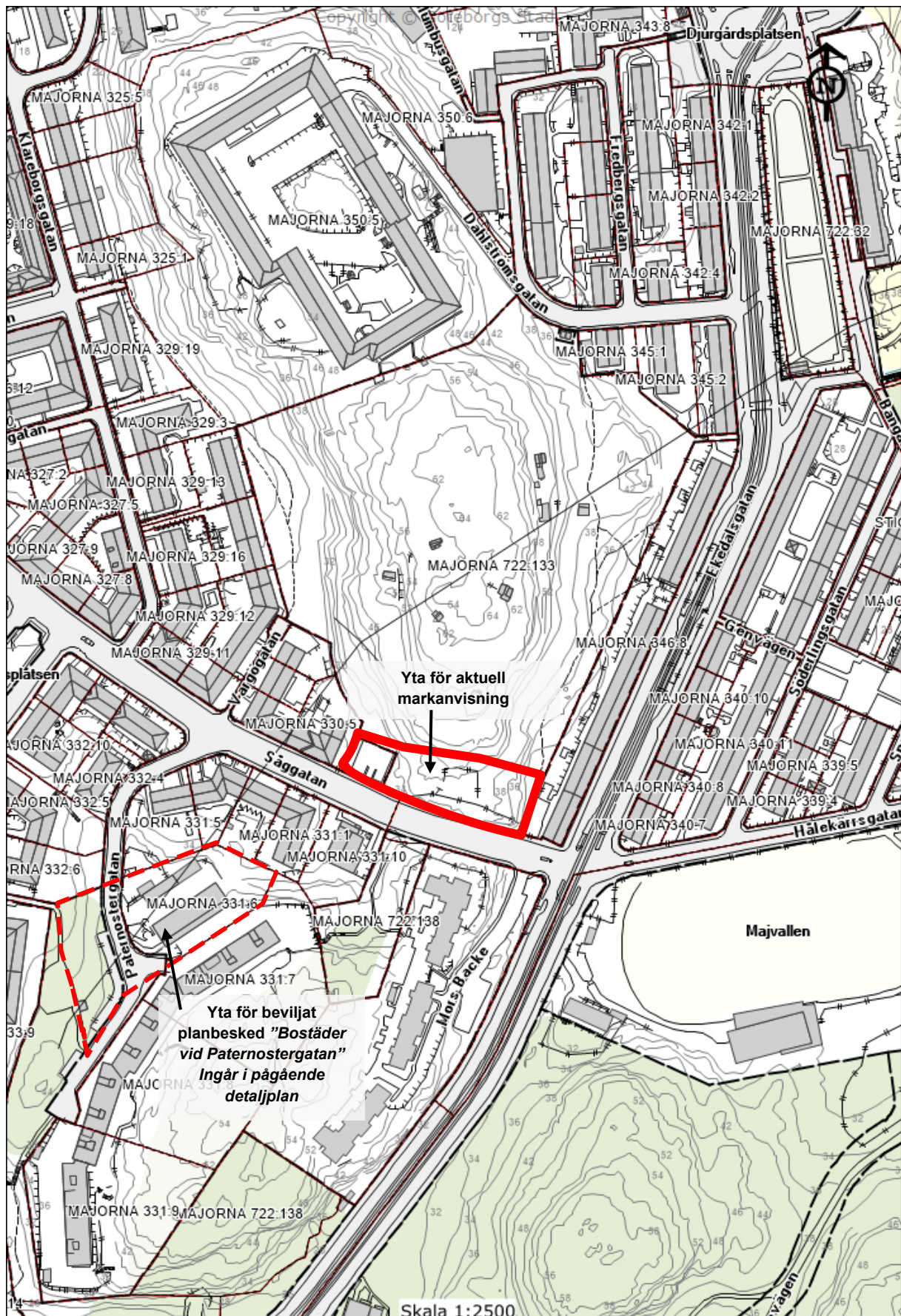
Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta



Nuvarande plats för Vasahemmet



Göteborgs Fastighetsnämnd

Box 2558

403 14 Göteborg

Ansökan om direktmarkanvisning för byggnation av ett nytt Vasahem i korsningen Såggatan – Ekedalsgatan.

1. Bakgrund:

Vasahemmet är ett fristående ideellt äldreboende som bedrivit sin verksamhet sedan drygt 50 år i Betlehems kyrkans lokaler i centrala Vasastan till fromma för stadens invånare. Boendet har Betlehems kyrkans församling som huvudman. Eventuella överskott går direkt tillbaka till verksamheten inom äldreboendet. Hela styrelsen och många församlingsmedlemmar ställer upp ideellt. Vasahemmets vänner är en grupp av volontärer som ordnar högläsning, besök, sällskap vid läkar-besök och mycket mer för att de boende skall ha det så bra som möjligt. Platserna på Vasahemmet fördelas genom kommunen efter biståndsbedömning av kommunens handläggare. Boendet har idag drygt 50 platser och får år från år toppbetyg i de nöjdhetsmätningar som Socialstyrelsen genomför.

Sedan ett antal år hänger ett mörkt moln över verksamheten. Dagens lokaler är inte ändamålsenliga, främst vad gäller rummets storlek och praktiska utformning. Vi har undersökt möjligheten att bygga om rummen, att bygga nytt på Betlehems kyrkans innergård, men inget av dessa alternativ har visat sig vara praktiskt möjligt. Vi har haft långt gångna planer och skisser på ett boende på Skanstorget men detta visade sig också var omöjligt efter samtal och diskussioner med kommunen. Under 2018-2019 trodde vi länge, att vi skulle kunna bygga i Överåsparken. Vår partner Wallenstam AB köpte också Villa Överås med omgivande park, just för detta ändamål. Men Överås visade sig också vara en "återvändsgränd", och efter en långdragen behandling i kommunens nämnder och efter negativa tjänsteutlåtanden tvingades vi till slut inse detta. Samtidigt fick vi bekräftelse på att verksamheten har ett brett politiskt stöd och viljan att bistå uppfattar vi som stor. Det senare gläder oss i Vasahemmet mycket.

Faktum kvarstår: Vi måste hitta nya lokaler för att vara säkra på att kunna driva boendet vidare även i framtiden. Och det brådskar! Risker är annars stor att vi tvingas stänga vårt äldreboende inom några år.

Vi vet att stadens prognoser pekar på ett drastiskt ökande behov av äldreboendeplatser. Detta gör det angeläget också för kommunen att Vasahemmet kan fortsätta att driva sitt omvittnat högkvalitativa boende också i framtiden. Men då krävs nya och ändamålsenliga lokaler.

2. Samverkan mellan Göteborgs Stad och Vasahemmet för ersättningsläge

Mot bakgrund av det breda politiska stödet för verksamheten, men inte läget i Överås, träffade representanter från Vasahemmet, Betlehems kyrkan och Wallenstam AB Henrik Kant och Martin Öbo på stadsbyggnadskontoret den 11 december 2019.

Vi uppfattade att det fanns en stark vilja att hjälpa oss att hitta en lämplig placering av ett nytt Vasahem. Vasahemmets önskemål, läge och funktionskrav på en ny plats har preciserats så tydligt och specifikt som möjligt för att kunna utvärdera möjliga nya lokaliseringar. Sedan januari 2020 har vi haft ett antal möten med Fastighetskontoret. Processen har varit effektiv, flera olika lägen har utvärderats och efter ett antal olika turer har vi nu fastnat för en tomt på Såggatan i korsningen mellan Såggatan och Ekedalsgatan. Ett läge som Fastighetskontoret föreslagit. Fastighetskontoret har försett oss med ritningar på tomten, positivt planbesked finns och detaljplanen har startat. Tomten och läget är mycket lämplig för byggnation av ett nytt Vasahem.

3. Realiserbarhetsbedömning

Vår arkitekt Peter Erséus, Erséus Arkitekter har tagit fram volymskisser på ett möjligt nytt hus på tomten på Såggatan (Se bilaga 1) som följer den skiss som utgjorde underlag för det positiva planbesked som erhållits och detaljplan som har startat. Skisserna visar att vi har stora möjligheter att få plats med ett äldreboende på 72 platser vilket är en utökning med ca 20 platser jämfört med dagens Vasahem. Det är en storlek som behövs och vad som idag krävs för att få ett rationellt äldreboende med god vård, service och närvaro. Ritningen indikerar också möjlighet att i gatuplanet förlägga en restaurang och ett antal öppna affärsverksamheter som fotvård och hårvård som kan betjäna både Vasahemmets boende samt externa kunder. Funktioner som SBK anser viktiga för att skapa ett levande gaturum.

Vi ser också möjlighet att utöka Vasahemmet med ett antal integrerade lägenheter för personer i behov av stöd och trygghet men som inte är tillräckligt bräckliga för att få biståndsbedömning till reguljärt äldreboende. Denna verksamhet blir en viktig pusselbit för att kunna möta stadens behov av effektiv äldrevård utan att behöva betala kostnaden för en ordinarie biståndsbedömd plats. Att lägenheterna blir en del av Vasahemmet innebär att mycket av servicen som finns för Vasahemmets äldreboende kan samnyttjas med hyresgästerna i dessa lägenheter.

Dessa lägenheter har placerats i de två nedre husplanen eftersom tomtens karaktär med ett berg bakom huset gör de nedre planen olämpliga för det ordinarie äldreboendet eftersom baksidan på huset blir mörk utan möjlighet till dubbelsidighet med fönster från baksidan vilket äldreboendet kräver.

Detta skulle kunna bli det kommunen kallar "Omsorgscenter" som beskrivs i dokumentet från Stadsledningskontoret i Göteborgs stad " Remittering av utredning gällande förberedande åtgärder för att införa valfrihetssystem enligt LOV inom äldreboende" från 2019-12-16 Diarienummer 0402/19:

"Vid ny- eller ombyggnation av äldreboenden i staden ska idén om ett omsorgscenter prövas. Ett omsorgscenter är en samlolisering av äldreboende, trygghetsboende, hemtjänst och träffpunkt under samma tak. Genom ett gränsöverskridande arbete kommer händerna i vården fler till godo". Sid 42

4. Placering i staden

Dagens Vasahem ligger i Betlehems kyrkans fastighet mitt i Vasastaden med ingång från Karl Gustavsgatan. Närheten till kyrkan är ett stort värde. De boende betjänas av både pastorer och

diakoner från Betlehemskyrkan och dessa har sin arbetsplats huvudsakligen förlagd till Betlehems-kyrkans lokaler.

Tomten på Såggatan är ca 2 km från Betlehemskyrkan men ändå tillräckligt nära för att man snabbt kan röra sig mellan husen. Närheten till bra kollektivtrafik med spårvagnen på Ekedalsgatan är ytterligare ett plus för förenklade transporter mellan de två platserna. Närheten till Slottsskogen ser vi också som ett stort plus och kommer ge möjlighet för de boende att komma ut i en grön parkmiljö. Många av de boende väljer Vasahemmet p.g.a. av tre huvudorsaker. Vår bedömning är att platsen på Såggatan kommer kunna fylla dessa kriterier:

- Närheten till Betlehemskyrkan och den tydligt kristna profilen
- Den höga kvaliteten i omvårdnaden
- Det centrala läget i staden

5. Wallenstams AB, Vasahemmets hyresvärd och samarbetspartner

Betlehemskyrkan bedömning är att vi inte har finansiella resurserna att på egna ben bygga ett nytt Vasahem. Wallenstam AB kommer därför stå med all planering, vara byggherre och långsiktig förvaltare av huset för det nya Vasahemmet. Vasahemmet kommer stå för driften och verksamheten precis som idag och vara hyresgäst hos Wallenstam AB. För att få tempo i detaljplanarbetet är Wallenstam AB, med de erfarenheter de fått från bl.a. BoStad2021 och andra planer med exploatörs-medverkan, beredda att ta ett betydande ansvar i planprocessen.

Vi kommer upprätta avtal för planeringsskedet och ett långsiktigt hyreskontrakt som på ett betryggande sätt säkerställer att det nya huset under överskådlig framtid kommer vara ett äldreboende med Vasahemmet som hyresgäst. Exakt hur dessa avtal skall se ut blir en process som får ske hand i hand med att tomtanvisningen verkställs och nödvändigt planarbete slutförs. En process som kommer ske tillsammans med berörda tjänstemän på Fastighetskontoret. Kontaktperson på Wallenstam AB är Mats Herner, mats.herner@wallenstam.se och 0730-782368

6. Avslutning

Eftersom läget är akut och behovet stort av ett nytt modernt Vasahem vädjar vi om högsta prioritet av detta ärende för markanvisningen samt att planarbetet kan intensifieras. Vi vill på alla sätt bistå med de underlag som krävs för att säkerställa en snabb och effektiv process.

Göteborg 2020-03-26

Vasahemmet och Betlehemskyrkan, genom Magnus Sundemo, ordf Vasahemmet, Betlehemskyrkan

Kopia:

Martin Öbo, Fastighetskontoret

Henrik Kant, Stadsbyggnadskontoret

Hampus Magnusson, ordf. Byggnadsnämnden och v. ordf. Fastighetsnämnden

Mats Adhrian, ordf. Fastighetsnämnden

Joel Blomgren, Utvecklingsledare, Fastighetskontoret

Mats Herner, Wallenstam AB

Kommentar till ansökan om markanvisning för byggande av ett nytt Vasahem på Såggatan

Vasahemmet måste flytta med hänsyn till lokalernas beskaffenhet och storleken på vårdtagarnas egna rum. Vision med att flytta är också att skapa ett utvecklat "omsorgscenter" som är en samlokalisering av äldreboende, trygghetsboende, hemtjänst och träffpunkt under samma tak. Det var intentionen från oss med satsningen på Villa Överås, vilket fick stöd av politikerna i fastighets- och byggnadsnämnden, och så är det även på Såggatan.

Detta är också helt i linje med stadskontorets riktlinjer för ny- eller ombyggnation av äldreboenden i staden.

Därför innehåller vårt förslag till nytt Vasahem på Såggatan alla dessa funktioner. Enligt planbeskedet från Stadsbyggnadskontoret 2019-05-20 finns en skiss på ett hus med något mindre volym än vårt liggande förslag. Intressant att notera är att planbeskedet helt i linje med våra intentioner vill utreda möjligheten att inrymma trygghetsbostäder och bostäder med särskild service i den fortsatta planprocessen.

Om det i den fortsatta hanteringen visar sig att vårt liggande förslag blir för stort för platsen ser vi möjligheter att krympa det och ändå skapa ett nytt bra äldreboende av samma omfattning som Vasahemmet har idag. Vår önskan är dock att Fastighetsnämnden ställer sig bakom att vi, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, prövar möjligheten att tillskapa trygghetsbostäder inom ramen för samma direktmarkanvisning och fastighet.

Magnus Sundemo, ordf. Vasahemmet

Gamla Vasahemmet i fastigheten på Vasagatan/Karl Gustavsgatan

Om Betlehemskyrkan får möjlighet att bygga ett nytt Vasahem på Såggatan enligt den ansökan om markanvisning som lämnats in kommer det frigöra drygt 50 små lägenheter i det gamla Vasahemmet.

Fastigheten förvaltas av Betlehemskyrkans helägda fastighetsbolag Proprius.

Betlehemskyrkan huvudintention är därför att göra om dessa lägenheter till studentbostäder. Upplägget med relativt små rum och gemensamt kök på varje våningsplan skulle kunna fungera bra som studentboende och kräva en relativt liten anpassning.

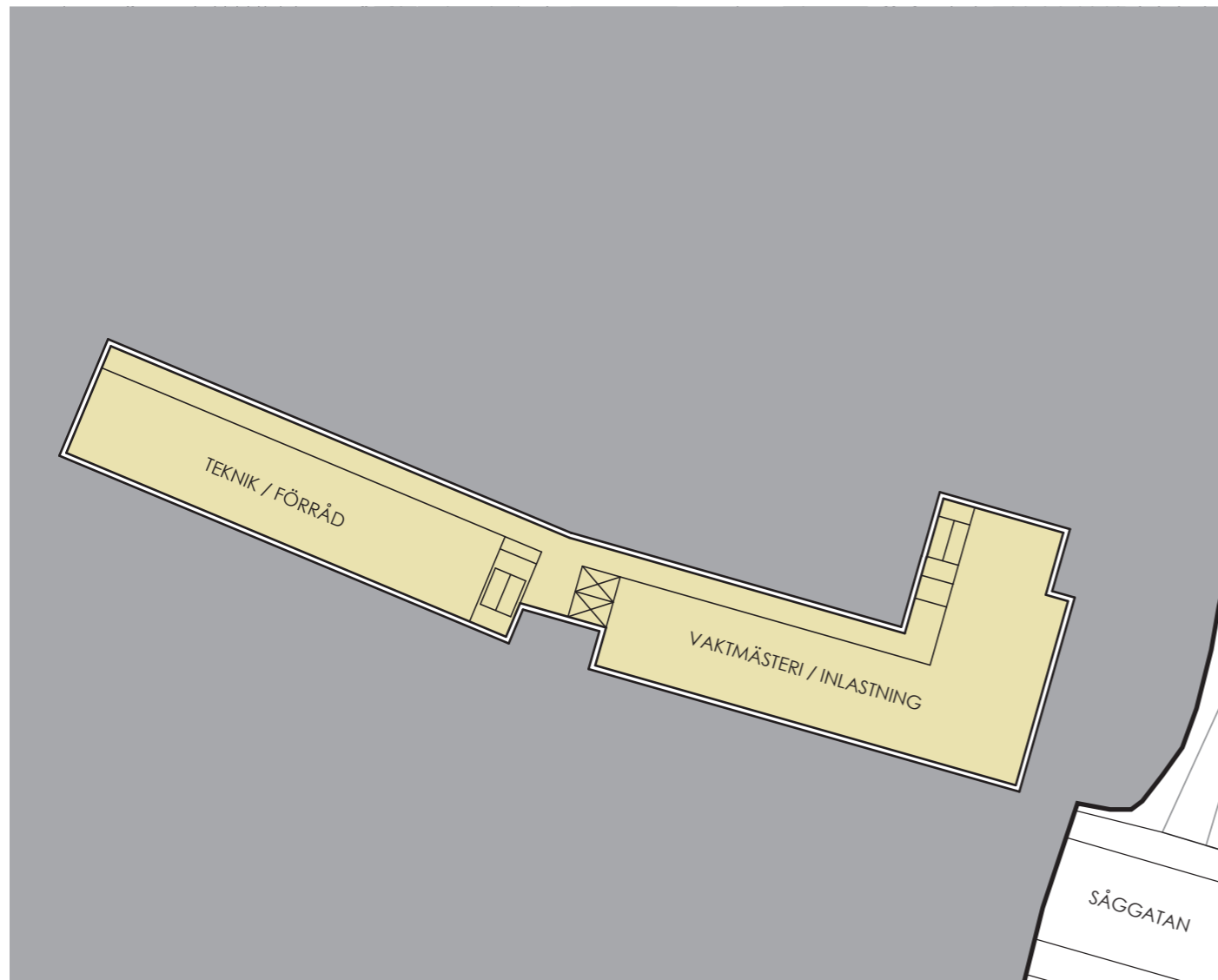
Göteborg 20-06-03

Magnus Sundemo, ordf. Vashemmet

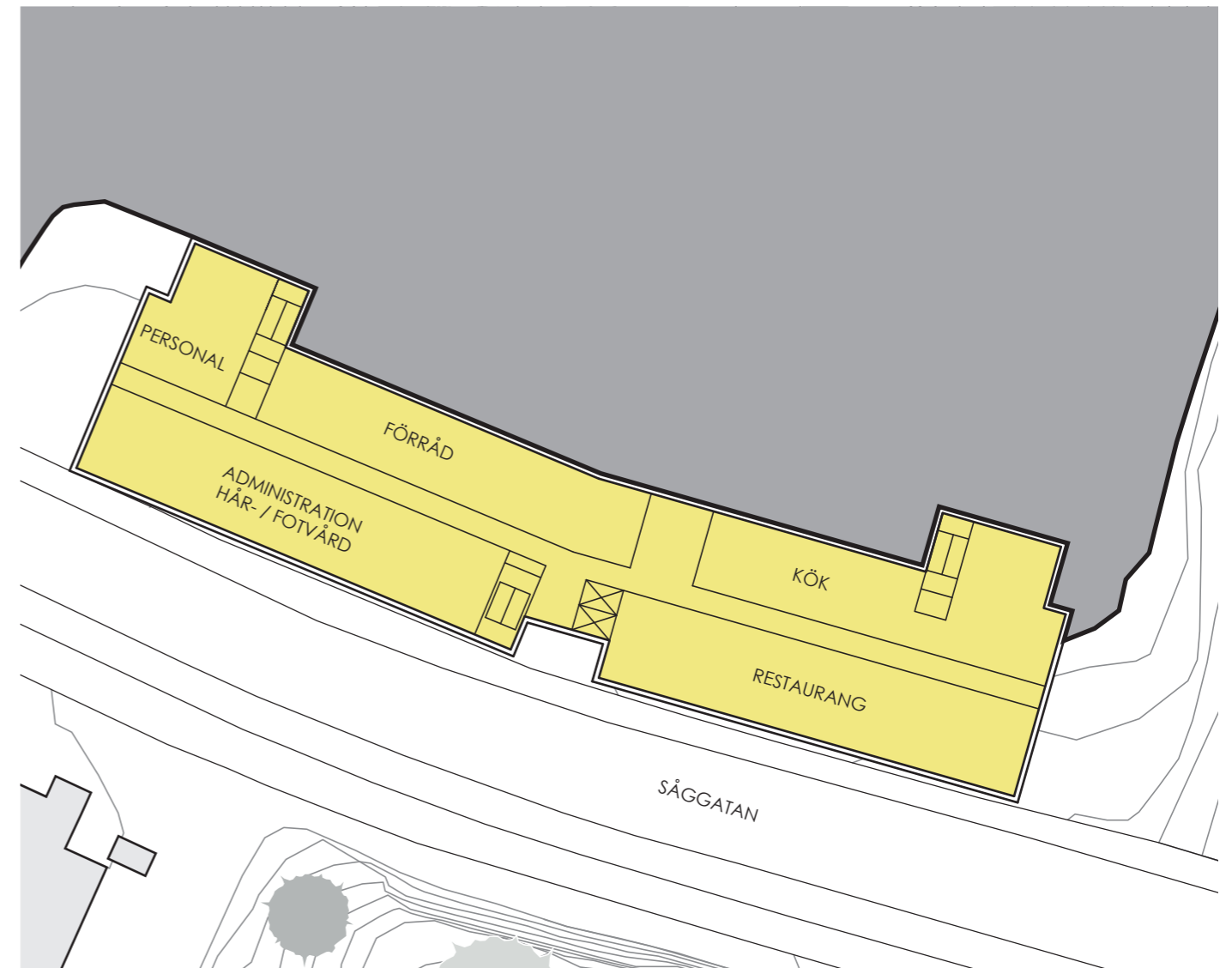


SITUATIONSPLAN 1:1000

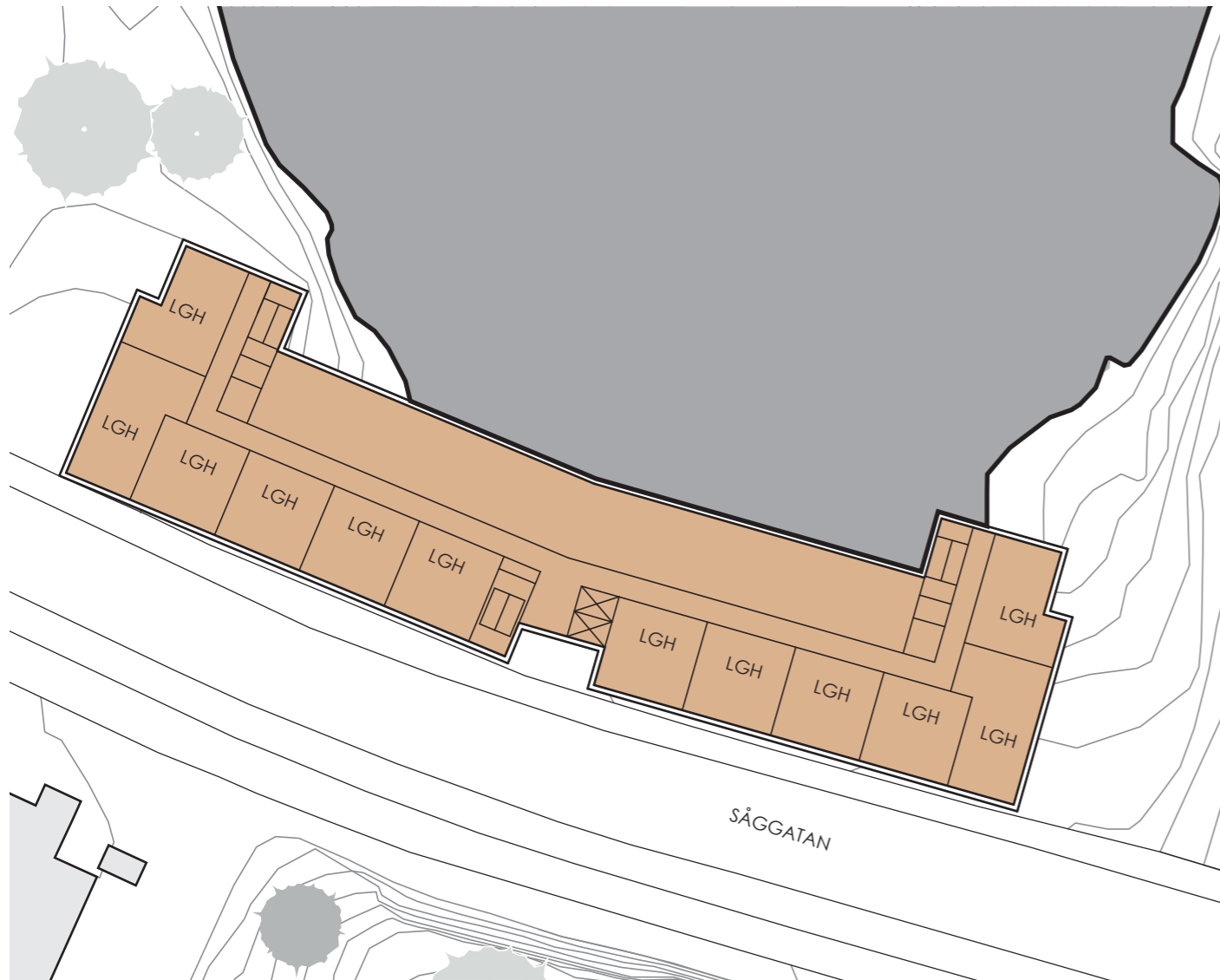




PLAN -1, TEKNIK 1:500



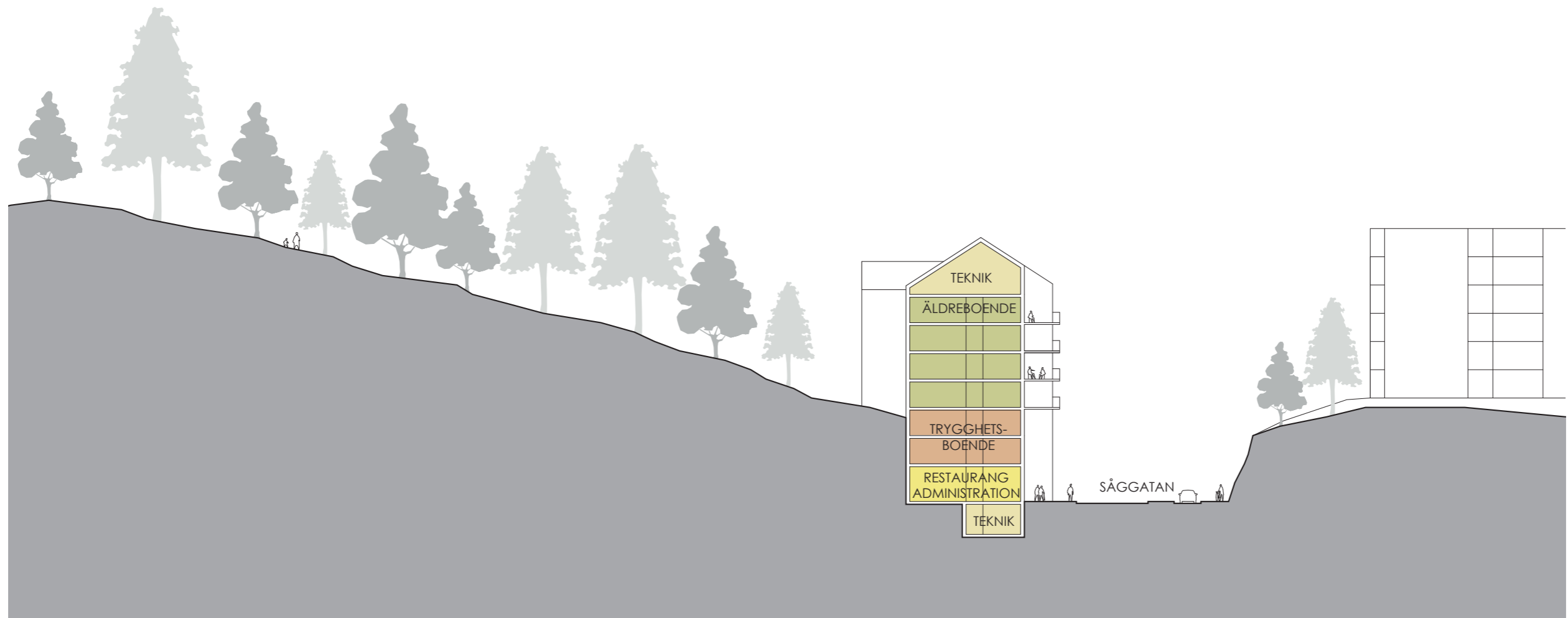
PLAN 0, RESTAURANG / ADMINISTRATION 1:500



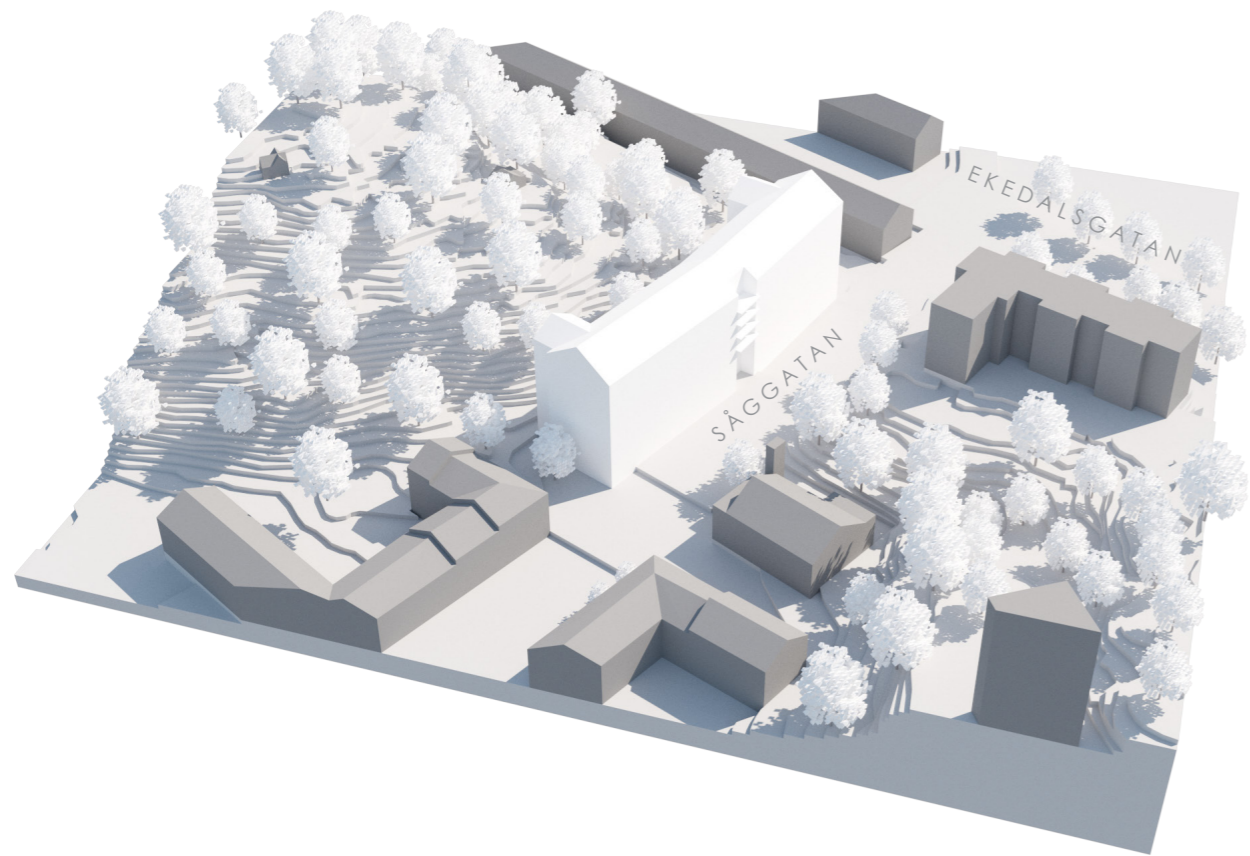
PLAN 1-2, TRYGGHETSBOENDE 1:500



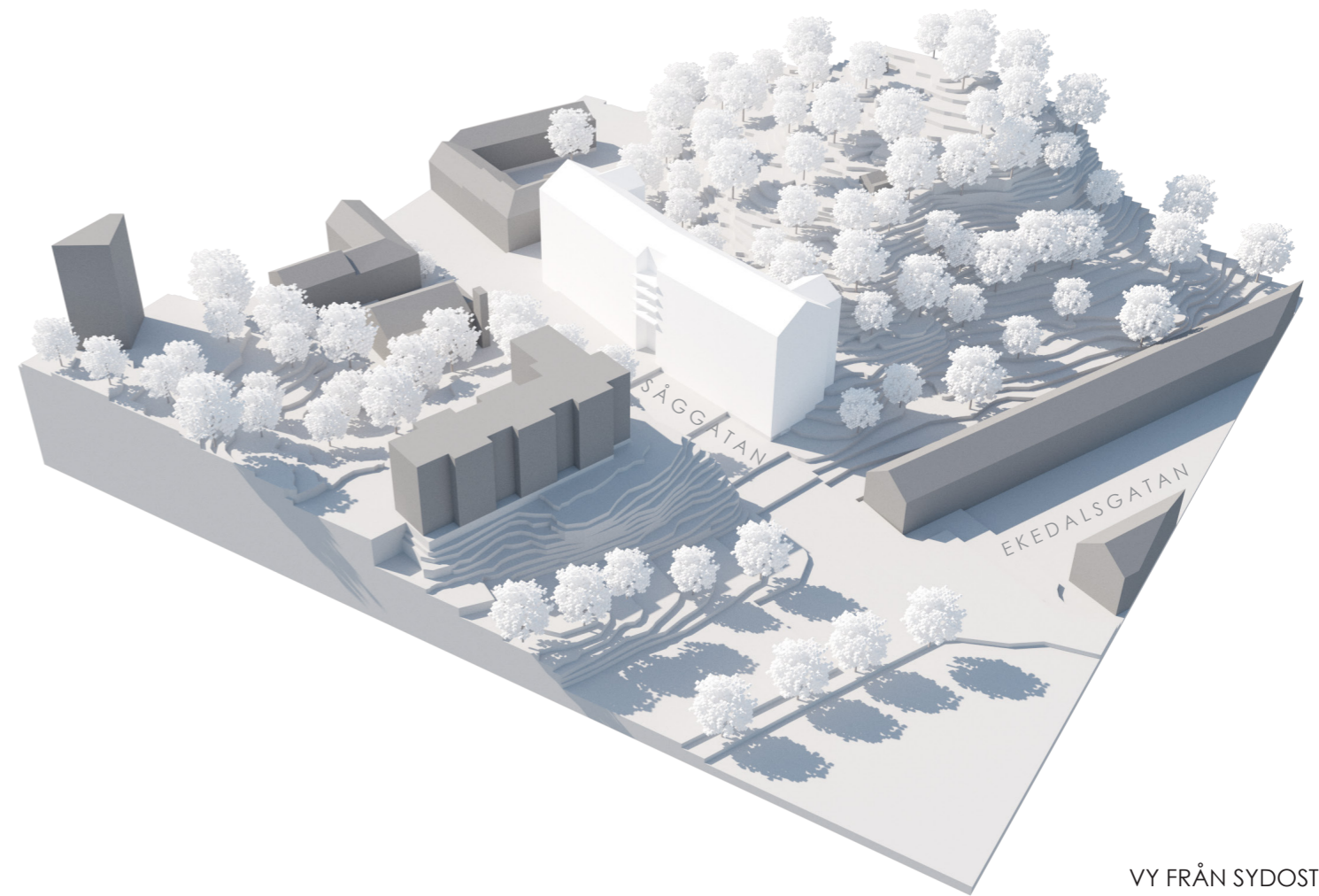
PLAN 3-6, ÄLDREBOENDE 1:500



SEKTION 1:500



VY FRÅN SYDVÄST



VY FRÅN SYDOST