

Yttrande

Utfärdat 2025-01-22

Diarienummer SFF-2023-00728

Handläggare

Annika Rynner

Telefon: 031-365 00 00

E-post: annika.rynner@stadsfast.goteborg.se

Yttrande avseende förstudie gällande verksamhetsanpassning i samband med reinvesteringsåtgärder i Annedalshus

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen kommer att genomföra en förlängningsrenovering av Annedalshus med syfte att öka fastighetens livslängd med 20–30 år. Dessa reinvesteringar kommer kräva att samtliga hyresgäster och verksamheter, inklusive vård- och omsorgsboendet, evakueras under hela byggperioden.

De av stadsfastighetsförvaltningen identifierade reinvesteringsbehoven för byggnaden är fasad- och takrenovering, delvis nya fönster, byte av ventilationssystem, reparation av balkonger, renovering av storkök, brandskydd, stambyte samt byte eller renovering av olika typer av installationer. Projektet kommer även att behöva förhålla sig till en planerad renovering av ett garage under huset.

Äldre samt vård och omsorgsförvaltningen beslutade 2023-03-28 § 99, att ge stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att utreda vilka verksamhetsförändringar som skulle ge ökad nytta och förbättrad ändamålsenlighet för både de boende och för personalen i samband med att reinvesteringen utförs. Stadsfastighetsförvaltningen ska ge förslag på lösningar på de brister som framkommer utifrån de av äldre vård och omsorgsnämnden antagna kriterierna för att bedöma fastigheter (2021-10-26, § 266 N160-1166/21) för vård och omsorgsboende. Kriterierna är:

- Utformning av lägenheten
- Gemensamma aktivitetsytor
- Kommunikationsytor
- Utomhusmiljö
- Medarbetarutrymmen
- Geografisk placering
- Arbetsmiljö för medarbetarna
- Brukarenkät

Då fastigheten idag har hyresgäster från flera nämnder kommer beslut att tas i samtliga av dessa innan upphandling av entreprenad kan göras. Verksamheter som påverkas är:

- Äldre vård och omsorgsförvaltningen: Vård och omsorgsboende (98lgh) innehållande storkök, restaurang, dagverksamhet och lokaler för Hälso- och sjukvård.

- Socialförvaltning Centrum: Kriscentrum för kvinnor
- Förvaltningen för funktionsstöd: Boende med särskilt service
- Stadsfastighetsförvaltningen: Privata hyresgäster och reinvesteringsprojektet

Resultatet av den fördjupade förstudien innebär att stadsfastighetsförvaltningen i styrgruppssamverkan med beställande nämnd gjort bedömningen att följande alternativ är bäst lämpat utifrån tids-, kostnads- och samordningsskäl.

Objektet

Annedalshus är ett kvarter bestående av tre huskroppar sammanbyggda i en U-form i stadsdelen Annedal i centrala Göteborg. Kvarteret byggdes som pensionärsboende i mitten av 1970-talet. I två av huskropparna (del 1 och 2) byggdes boendeavdelningar bestående av pensionärsrum och gemensamhetsutrymmen medan den tredje huskroppen (del 3) innehöll fristående lägenheter. Under årens lopp har det skett flera ombyggnationer, men de två huskropparna med pensionärsrum innehåller fortfarande avdelningar för vård- och omsorgsboende, i dagsläget med plats för 98 boende. I den tredje huskroppen finns idag en blandning av boendeformer: vanliga lägenheter, bostäder med särskild service (BMSS), samt samtalsmottagning och skyddat boende i Kriscentrum för kvinnor (KCK).

I Annedals vård- och omsorgsboende finns förutom boendeavdelningarna även utrymmen för andra funktioner kopplade till verksamheten, som till exempel administration, hyresgästaktiviteter, sjuksköterskeexpedition, storkök och restaurang samt dagverksamhet.

Genom att omstrukturera användningen av ytorna i byggnaden och prioritera de kommunala verksamheterna samt anpassa lokalerna, finns möjlighet att frigöra yta i byggnaden som kan tillfalla vård- och omsorgsboendet. Därmed kan Annedals vård- och omsorgsboende utökas med 12 lägenheter till 110 och renodla andra verksamhetsytor.

Förstudiens förslag för att möta de brister som framkommit och förbättra ändamålsenligheten är:

Skapa en ny tydlig och överblickbar entré till boendet från gaturummet.

Ny leveransentré för att separera flöden av rent och smutsigt, exempelvis livsmedel och smutsigt tvätt som nu kan separeras.

Storkök och restaurang placeras i markplan i direkt anslutning till varandra. Restaurangen kommer att vända sig mot det publika gaturummet och entréhallen. Storköket som idag är placerat i källaren har dålig arbetsmiljö och funktion och behöver förnyas av den anledningen. Ytan där köket finns idag föreslås tas i anspråk för annan logistik i byggnaden.

Ny sänghiss installeras, då det inte finns tillräckligt stora hissar idag som kan ta både en säng och personal. Den nya hissen förses med reservkraft för att kunna fungera i händelse av strömavbrott.

Utökad avdelningsyta för att möjliggöra för två separata avdelningar per våningsplan. Detta innebär att ytterligare totalt 12 lägenheter skapas, fler funktionsytor såsom exempelvis skölj, tvättstuga och dokumentationsrum kan skapas vilket möjliggör att vårdhygieniska krav och regelsystem kan följas för att begränsa eventuell smittspridning. I den av kommunfullmäktige beslutade riktlinjen avseende nyckeltal är det beskrivet att *”ett vård och omsorgsboende bör läggas i spannet 80-100 lägenheter fördelat på enheter om minst 10 och som mest 16 lägenheter. För att optimera flöden och samordningsvinster bör det finnas minst 2 enheter och max 4 enheter per våningsplan, antal bostadsvåningar bör vara maximalt 5.”* Genom ombyggnationen skapas två avdelningar per våningsplan med 11 lägenheter på varje avdelning. Denna förändring ger ett tillskott på 3 lägenheter per plan, totalt 12 på boendet. Antal boendevåningar på Annedalshus kommer fortsatt att vara 5 i ena huskroppen och 6 i den andra

Lägenheterna måste, och kommer att, följa gällande lagstiftning även om de inte helt kommer att leva upp till stadens krav på nyproduktion. Vissa lägenheter har mycket stora hygienrum vilket innebär att de utrustas med egen tvättmaskin, medan andra är mindre och då finns istället en avdelningstvättstuga. Samtliga boendetoaletter utrustas med höj- och sänkbara tvättställ och samtliga toaletter i huskropp 1 (60st) utrustas med höj- och sänkbara boendetoaletter. Lägenheterna är på 33,5 kvm, vilket ligger inom det spann på 32-35 kvm som beslutad riktlinje avseende nyckeltal anger.

Med totalt 1 690 m² friyta nås kraven på friyta utifrån beslutade nyckeltal. De boende erbjuds en miljö som innehåller många fina kvalitéer. Friytan kommer att vara indelad i tre zoner, där zon 1 erbjuder sittplatser och umgängesytor på förgårdsmarken till byggnaden. Gångstråket utanför separeras med en lägre häckplantering och perenn/buskplanteringar som bidrar till tydligare rumsbildning. Zon 2 utformas till vistelseyta som sammankopplar inomhusmiljön med utomhusmiljön och skapar en naturlig övergång från fasaden och ut på innergården. Tydliga kopplingar och övergångar mellan zon 2 och 3 gör det enkelt för de boende att röra sig över, och på, den hårdgjorda yta som är farbar för ambulans och färdtjänst och därefter vidare ut på gården (den hårdgjorda ytan är ej inräknad i den sammanlagda friytan).

Zon 3 är en vistelseyta med många valmöjligheter. Här finns allt från enskilda rum och bersåer där lugn och ro är huvudsysslan till mer aktiva ytor för umgänge och sociala tillställningar.

Hyreskonsekvenser

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för äldre vård och omsorgsnämnden kommer att uppgå till ca 23 400 tkr år 1 för att år 10 ligga på ca 19 200 tkr.

Den sammanlagda uppskattade lokalinvesteringen bedöms uppgå till ca 325 mnkr, varav äldre samt vård och omsorgsnämndens investering beräknas till ca 105 mnkr (inkl solcellsinvestering) och reinvesteringen till 189 mnkr, övrigt belastar funktionsstödsförvaltningen och socialförvaltningen.

För lokalprojekt som överstiger 7 800 PBB (ca 460 mnkr) krävs inriktningsbeslut i kommunfullmäktige efter genomförd förstudie, vilket inte blir aktuellt i detta ärende. Projektet bedöms ej heller vara av principiell karaktär.

Fakturering

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

Verksamhetsnämndens beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Projektplan för genomförande

Delegation

Stadsfastighetsförvaltningen

Annika Rynner

Planeringsledare

E-post: annika.rynner@stadsfastighet.goteborg.se

Telefon 031-365 07 08

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94