

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-02

Diarienummer N160-0257/23

Handläggare: Martin Nilsson

martin.nilsson@aldrevardomsorg.goteborg.se

Förstudie gällande verksamhetsanpassningar av lokaler på Annedals Vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. ger stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra förstudie avseende verksamhetsanpassningar av lokaler på Annedals Vård- och omsorgsboende, Carl Grimbergsgatan 11.

Sammanfattning

Annedals Vård- och omsorgsboende är geografiskt beläget på Carl Grimbergsgatan 11 i stadsområde centrum. Boendet innehåller 98 lägenheter som är mellan 31 och 34 kvadratmeter stora med byggnadsår 1975.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har identifierat ett antal brister och behov av att ändra eller förbättra funktioner i aktuella lokaler. För att säkerställa ändamålsenlighet i lokalerna bedömer förvaltningen därför att det behöver genomföras ett antal anpassningar i aktuella lokaler. De planerade anpassningarna innebär att både boende- och arbetsmiljön kommer att förbättras och ge ökad möjlighet för verksamheten att vara kvar i befintliga lokaler och därmed minska behov av nyproducerade och dyrare lokaler.

Stadsfastighetsförvaltningen planerar att genomföra en förlängningsrenovering med syfte att utöka fastighetens livslängd med 20–30 år. Dessa reinvesteringar kommer kräva att vård- och omsorgsboendet evakueras. Förvaltningen bedömer därför att aktuella verksamhetsanpassningar bör göras i samband med stadsfastighetsförvaltningens förlängningsrenovering. Det tomställda Kyrkbyns Vård- och omsorgsboende som nämnden fattat beslut om att återuppta verksamheten (2022-12-13, § 288 N160-1500/22), kan här användas som en dellösning. Förvaltningen kommer att återkomma till nämnden med förslag på en helhetslösning för aktuell evakuering. Det innebär att förvaltningen behöver planera för en överkapacitet och därmed hyreskostnader utan verksamhet fram till samt under perioden för aktuellt underhåll. Eventuellt kan förvaltningen avropa kommuncentrala medel för investeringsrelaterade kostnader i samband med ny- och ombyggnationer.

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ska enligt beslutspunkt 1 i ny investeringsprocess ta ställning till begäran om förstudieuppdrag vid Annedals Vård- och omsorgsboende avseende kompletterande verksamhetsanpassningar i samband med reinvestering i form av underhållsåtgärder (*Förändrad beslutsprocess för investeringsprojekt i stadens lokalförsörjning*, Lokalnämnden, 2022-02-10, §10, N230-0142/22).

Bedömning ur ekonomisk dimension

Enligt äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan 2022 kommer det ställas stora krav på lång framförhållning och väl framarbetad strategi för att möta den förväntat stora behovsökningen av vård- och omsorgsboende fram till år 2040 (N160-1049/22, 2022-08-23 § 199). Att underhålla och renovera fastigheter som är i behov av en kvalitetshöjning ingår som en viktig del i denna strategi. Enligt Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2023 (KS, 2023-01-25, § 62, 0985/22) krävs kontinuerliga åtgärder för att säkerställa ändamålsenligheten i befintliga lokaler. I lokalförsörjningsplanen betonas att flera av de fastigheter som används idag behöver rustas upp eller ersättas. Förvaltningen genomför kartläggning och analys av det egna fastighetsbeståndet tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen.

Åtgärder i form av verksamhetsanpassningar i befintliga lokaler kommer att innebära ökad hyreskostnad för förvaltningen. Kostnadsökningarna kan till viss del kompenseras med högre hyresintäkter från hyresgästerna. En ökad hyreskostnad för den enskilde hyresgästen kan till viss del kompenseras av möjligheten att ansöka om garantibelopp. Kostnaden för planerade åtgärder för att förbättra den fysiska arbetsmiljön kan bidra till minskad sjukfrånvaro förutsatt att utrustningen och utformningen av den fysiska miljön används på avsett sätt. Verksamhetsanpassningarna kommer även ge ökad möjlighet för verksamheten att vara kvar i befintliga lokaler och därmed minskat behov av nyproducerade och dyrare lokaler.

I samband med planerat underhåll med start hösten 2024 kommer det krävas en evakueringslösning för 98 lägenheter i Annedals Vård- och omsorgsboende. Det tomställda Kyrkbyns Vård- och omsorgsboende där nämnden fattat beslut om att återuppta verksamheten (2022-12-13, § 288 N160-1500/22), kan här användas som en dellösning av det evakueringsbehov som uppstår. Förvaltningen kommer återkomma till nämnden med förslag om en helhetslösning för aktuell evakuering. Det innebär att förvaltningen behöver planera för en överkapacitet och därmed hyreskostnader utan verksamhet fram till och under perioden för aktuellt underhåll. För att kompensera för den uteblivna hyresintäkten har förvaltningen ett pågående arbete med att avropa kommuncentrala medel för investeringsrelaterade kostnader i samband med ny- och ombyggnationer.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att förlänga en fastighets livslängd och möjlighet för en verksamhet att vara kvar bedöms ha en positiv inverkan på att hushålla med tillgängliga resurser genom att minska behovet av att bygga nytt. Detta har en tydlig koppling till både den ekonomiska och sociala dimensionen. Den ekologiska dimensionen kommer beaktas i förstudien. Många av de befintliga byggnader som används för vård- och omsorgsboende har brister när det gäller kvalitet, material och utförande. Det är därför en viktig del i utvecklingen av vård- och omsorgsboende i staden att ombyggnation är en prioriterad fråga.

Bedömning ur social dimension

Ett för målgruppen ändamålsenligt boende är en viktig del i goda livsvillkor.

Ändamålsenlighet är även viktigt ur ett medarbetarperspektiv då en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö påverkar hyresgästernas upplevda boendemiljö positivt ur ett helhetsperspektiv. De planerade verksamhetsanpassningarna innebär att både boende- och arbetsmiljön kommer att förbättras. Detta gör att den enskilde hyresgästen, oavsett vård- och omsorgsbehov och funktionsnedsättning, får tillgång till mer ändamålsenliga lokaler.

Annedals Vård- och omsorgsboende ligger i ett område med högt söktryck och där det är svårt att hitta ny tomtmark för vård- och omsorgsboende. Det är därför viktigt att kunna bevara det befintliga boendet så länge som möjligt. I tillägg kan en förbättrad arbetsmiljö bidra till att boendet blir mer attraktivt att arbeta på och med minskad risk för arbetsrelaterade skador. Vissa anpassningar i till exempel badrummen kan även bidra till minskad bemanning i vissa omvårdnadssituationer, vilket bland annat kan möjliggöra omfördelning av resurser till ökad social samvaro med hyresgästerna.

Samverkan

Information ges i förvaltningsövergripande samverkansgrupp den 22 mars 2023.

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsledningskontoret

Ärendet

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ska enligt beslutspunkt 1 i ny investeringsprocess ta ställning till begäran om förstudieuppdrag vid Annedals Vård- och omsorgsboende, avseende kompletterande verksamhetsanpassningar i samband med reinvestering i form av underhållsåtgärder (*Förändrad beslutsprocess för investeringsprojekt i stadens lokalförsörjning*, Lokalnämnden, 2022-02-10, §10, N230-0142/22).

Beskrivning av ärendet

Planerad förlängningsrenovering

Bakgrunden till ärendet är att stadfastighetsförvaltningen planerar att enligt aktuell underhållsplan genomföra en förlängningsrenovering av fastigheten på Carl Grimbergsgatan 7, 9 och 11 med byggnadsår 1975. Lokalerna består till största delen av Annedals Vård- och omsorgsboende men rymmer även annan verksamhet, bland annat ett storkök. Åtgärdsförslag för hela fastigheten baseras på en planerad förlängningsrenovering för en utökad livslängd för fastigheten på 20–30 år.

De identifierade reinvesteringsbehoven är fasadrenovering, byte av ventilationssystem, reparation av balkonger, renovering av storkök, stambyte samt byte eller renovering av olika typer av installationer. Specifikt för vård- och omsorgsboendet planeras invändig renovering av samtliga lägenheter inklusive badrum, boenderum och pentry. Ytskikt byts ut i sin helhet i de allmänna utrymmena samt renovering av omklädningsrum, tvättstugor, soprum, förråd och enhetskök. I tillägg kommer projektet behöva förhålla sig till en planerad renovering av ett garage under huset. Hissar är dock nyligen utbytta och bedöms vara i mycket gott skick. Åtgärderna är planerade att utföras i samma entreprenad under ett och ett halvt till två år med start hösten 2024. Stadsfastighetsförvaltningens bedömning är att reinvesteringarna kommer kräva evakuering av samtliga verksamheter som nyttjar lokalerna.

Identifierat behov av verksamhetsanpassningar

I samband med ovan beskrivna renovering finns möjligheter att genomföra verksamhetsanpassningar för att öka boendekvaliteten och skapa bättre förutsättningar gällande arbetsmiljön. Göteborgs Stad står inför utmaningen att utifrån den demografiska utvecklingen möta kommande behov av vård- och omsorgsboenden. Det innebär att fastighetsbeståndets volym behöver motsvara efterfrågan och behov. Fastigheterna behöver även vara utformade och rustade för att skapa förutsättningar för god vård- och omsorg.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har identifierat ett antal brister och behov av att ändra eller förbättra funktioner i aktuella lokaler. För att säkerställa ändamålsenlighet i lokalerna planerar förvaltningen därför att genomföra ett antal åtgärder i samband med ovan beskriven förlängningsrenovering. Eftersom planerad renovering kräver tomställning av vård- och omsorgsboendet bedömer förvaltningen att tidpunkten för aktuella verksamhetsanpassningar är lämplig. Dels för att orsaka så liten störning som möjligt för de enskilda hyresgästerna och verksamheten, dels ur ett ekonomiskt perspektiv då verksamhetsanpassningarna kan rymmas i aktuell entreprenad. Ställningstagandet har gjorts i linje med beslutad Äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan 2022 (N160-1049/22, 2022-08-23 § 199) som definierar och redogör för nämndens lokalbehov bland annat kopplade till befintliga lokaler. En förbättrad

boendemiljö för personer med demens ligger även i linje med kommunfullmäktiges budgetuppdrag om kartläggning och implementering av de fördelar som konceptet demensby erbjuder i planeringsarbetet för vård- och omsorgsboenden (KF, 2021-12-09, §26 0403/21).

Avvägande för befintliga lokaler baseras på antagna planeringsförutsättningar:

- Kvalitet i vård- och omsorgsboende baserat på ramprogram och nyckeltal
- Söktryck och kösituation i förhållande till geografi och inriktning
- Hållbarhet i ett långsiktigt perspektiv
- Hushållande av resurser

Avvägande baseras även på de av nämnden antagna kriterierna för att bedöma fastigheter för vård- och omsorgsboende (2021-10-26, § 266 N160-1166/21). Kriterierna innehåller en högre detaljeringsnivå för att med mer precisa kriterier kunna bedöma förslag till avveckling, nyproduktion och omfattande renoveringar. Kriterierna är:

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

För att på ett objektivt sätt bedöma hur väl fastigheten faller ut i förhållande till kriterier som rör hyresgästernas boendemiljö använder förvaltningen ett evidensbaserat instrument kallat S-SCEAM (svensk översättning av the Sheffield Care Environment Assessment Matrix). Instrumentet används för bedömning av kvaliteter i boendemiljön vid vård- och omsorgsboenden. Instrumentet omfattar 215 parametrar och har visat sig ha god tillförlitlighet. Resultatet från bedömningen visar hur väl anpassade olika delar av boendet är utifrån hyresgästernas boendemiljö.

Annedals Vård- och omsorgsboende är ett populärt boende geografiskt beläget på Carl Grimbergsgatan 11 i stadsområde centrum med närhet till exempelvis service och Slottsskogen. Boendet innehåller 98 lägenheter som är mellan 31 och 34 kvadratmeter stora. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har identifierat behov av att genomföra följande verksamhetsanpassningar, som rör förbättringar i både fysisk boende- och arbetsmiljö:

- Layout och utrustning i lägenhetsbadrum för ökad tillgänglighet och goda arbetsmiljöförhållanden
- Utemiljö vid återställande efter garagerenovering
- Innemiljö för ökat kognitivt stöd
- Omdisponering av vissa ytor såsom kontor och svåruthyrda lägenheter
- Personalutrymmen
- Utrymme för att tillgodose vårdhygieniska krav och läkemedelshantering
- Sophantering
- Måltidsverksamhet
- Dagverksamhet

- Lokal för vaktmästeri
- Utrymme och förutsättningar för lokalvård

Aktuell förstudie förväntas resultera i mer detaljerade förslag på lösningar och kostnadsförslag avseende de olika verksamhetsanpassningarna och därmed underlag till fortsatt ställningstagande om vilka anpassningar som ska genomföras. Fortsatta ställningstaganden kommer att göras enligt stadsfastighetsnämndens nya beslutsprocess för investeringsprojekt som omfattar lokalförsörjningsprojekt från beställning av förstudie fram till beslut om genomförande av projekt. I beslutsprocessens beslutspunkt 2 tas beslut om det krävs fortsatt utredning efter framtagna förstudie och i beslutspunkt 3 tas beslut om att genomföra investeringen.

Förvaltningens bedömning

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har identifierat ett antal brister och behov av att ändra eller förbättra funktioner i lokalerna på Annedals Vård- och omsorgsboende, Carl Grimbergsgatan 11. För att säkerställa ändamålsenlighet i lokalerna bedömer förvaltningen därför att det behöver genomföras ett antal verksamhetsanpassningar i aktuella lokaler. De planerade anpassningarna innebär att både boende- och arbetsmiljön kommer att förbättras. Förvaltningen bedömer även att aktuella åtgärder bör göras i samband med att stadsfastighetsförvaltningen planerar att genomföra en omfattande förlängningsrenovering av fastigheten. Motivering för vald tidpunkt för verksamhetsanpassningar är att den planerade renovering kräver tomställning av vård- och omsorgsboendet. Dels för att orsaka så liten störning som möjligt för de enskilda hyresgästerna och verksamheten, dels ur ett ekonomiskt perspektiv då verksamhetsanpassningarna kan rymmas i aktuell entreprenad.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef Kvalitet och utveckling

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör