



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-02

Diarienummer N160-0435/23

Handläggare: Madelen Eriksson

madelen.eriksson@aldrevardomsorg.goteborg.se

Förstudie gällande ersättningsinvestering av Lillekärrs Vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. uppdrar till stadsfastighetsförvaltningen att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningarna för att inom ramen för befintlig detaljplan bygga om alternativt ersätta Lillekärrs Vård- och omsorgsboende med ett nytt vård- och omsorgsboende.

Sammanfattning

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har genom nämndens lokalbehovsplan identifierat behov av ersättningsinvestering avseende Lillekärrs Vård- och omsorgsboende (2022-08-23, § 199 N160-1049/22). Förvaltningen har ett behov av att verksamheten statar upp 2028/29. Detaljplanen för Kärra Centrum har blivit fördröjd och det är därför viktigt att utreda förutsättningar för att använda befintlig detaljplan samt föreslå en utformning som inte bromsar framtida detaljplanarbete.

Från 2023 tar stadsfastighetsförvaltningen över ansvaret från stadsledningskontoret att medverka i tidiga skeden i stadsplaneringen. Detta föranleder en förväntan från äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen att få vägledning i dessa frågor i en nära dialog med stadsfastighetsförvaltningen.

Nedan beskrivna behov och uppdragsbeställning är framtagen genom förvaltningsövergripande workshops i samband med framtagande av Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler. Uppdragsbeställning syftar till att i ett tidigt skede styra förstudiens ansats och övergripande intention. En tydlig uppdragsbeställning bedöms öka förvaltningens möjlighet att skapa ett vård- och omsorgsboende som svarar upp mot existerande och framtida behov.

I den riskanalys som förvaltningen redovisade i nämndens lokalbehovsplan för år 2022 framgår att det finns en risk att det i närtid (6–10 år) kommer råda brist på lägenheter i vård- och omsorgsboende i Göteborgs Stad. Cirka ett till två vård- och omsorgsboenden behöver från år 2028 byggas för att tillgodose behovet. Utan framdrift i detta projekt kan planerat underhåll behöva senareläggas och möjligheter avseende externa alternativ avseende såväl byggnation som drift genom ramavtal behöva utredas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utformning av vård- och omsorgsboende och dess närmiljö påverkar inte enbart förutsättningar ur ett ekonomiskt perspektiv utan har även påverkan på förvaltningens möjlighet att tillhandahålla personella resurser och kompetens. En av kommunens största utmaningar är den demografiska utmaningen som handlar om att allt färre personer i arbetsför ålder ska försörja och ta hand om allt fler äldre som behöver vård och omsorg. Sammanfattningsvis finns det ingen enskild lösning på den demografiska utmaningen, utan en kombination av strategier kan behöva användas för att möta utmaningen på bästa sätt. En viktig strategi är att bygga ändamålsenliga vård- och omsorgsboende. Ett bra vård- och omsorgsboende som håller i framtiden är anpassat efter de boendes individuella behov, och som främjar hälsa, välbefinnande och självständighet. Boendet ska även vara utformat så att det tillåter effektiva flöden ur ett vård- och omsorgsperspektiv. Grundförutsättningar för att använda modern teknik i syfte att förbättra såväl kvalitet som effektivitet på vård och omsorg ska vara säkerställda. Detta har en tydlig koppling till både den ekologiska och sociala dimensionen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsfastighetsförvaltning ansvarar för nybyggnation av vård- och omsorgsboende i kommunal regi. Stadsfastighetsförvaltningen har högt ställda krav och mål avseende miljö och strävar efter ett hållbart byggande med helhetssyn. Det innebär bland annat att mindre farliga ämnen ska användas i byggnationen samt att byggnaderna ska ha en låg energiförbrukning.

Bedömning ur social dimension

Ett för målgruppen ändamålsenligt vård- och omsorgsboende med kvalitativt innehåll är en viktig del i goda livsvillkor. När förvaltningen enas om behov av utformning avseende boendet och närmiljö i en förstudie bidrar det till att förvaltningen blir en tydlig beställare/kravställare gentemot exploateringsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen.

För den strategiska planeringen av kommunala verksamhetslokaler är det avgörande att ytor för kommunal service reserveras tidigt eftersom det är svårt att skapa de ytor som behövs i efterhand. För målgruppen äldre bidrar en ändamålsenlig beställning till goda livsvillkor med hänsyn till den enskildes hälsa. Ändamålsenlighet utifrån medarbetarperspektivet påverkar hyresgästernas upplevda boendemiljö positivt ur ett helhetsperspektiv. Förstudiens ansats och övergripande intention bedöms öka förvaltningens möjlighet att skapa ett vård- och omsorgsboende som svarar upp mot existerande och framtida behov.

Samverkan

Information ges i förvaltningsövergripande samverkansgrupp den 22 mars 2023.

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Ärendet

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ska enligt ny investeringsprocess ta ställning till begäran om förstudieuppdrag avseende att inom ramen för befintlig detaljplan genomföra en ombyggnation alternativt uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende vid Lillekärr Södra 51, fastighetsbeteckning: Kärra 7:49 (*Förändrad beslutsprocess för investeringsprojekt i stadens lokalförsörjning*, Lokalnämnden, 2022-02-10, §10, N230-0142/22).

Beskrivning av ärendet

Göteborgs Stad står inför utmaningen att utifrån den demografiska utvecklingen möta kommande behov av utökning gällande 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. Det innebär att nya boenden behöver komma till och för boenden som inte är ändamålsenliga behöver det i vissa fall ske en anpassning av nämndens fastighetsbestånd.

Vid beslut om nyetableringar och nedläggningar är fastighetsfrågorna en viktig del att ta hänsyn till i ett helhetsperspektiv. Stadsfastighetsnämnden har i uppdrag att planera fastighetsutveckling, avyttring, omstrukturering och anpassning av nämndens fastighetsbestånd. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har samverkat med stadsledningskontoret och stadsfastighetsförvaltningen i arbetet med planeringen. Den kommande expansionen, behov av renoveringar och ombyggnation av befintliga vård- och omsorgsboende innebär omfattande investeringar som bör samordnas och hanteras i samverkan med berörda förvaltningar. Äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan 2022 definierar och redogör för nämndens lokalbehov kopplade till befintliga lokaler, nya lokaler och lokaler som nämnden vill eller behöver lämna (2022-08-23, § 199 N160-1049/22).

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har genom nämndens lokalbehovsplan identifierat behov av en ombyggnation eller ersättningsinvestering för Lillekärrs Vård- och omsorgsboende. Förvaltningen har ett behov av att verksamheten statar upp 2028/29. Detaljplanen för Kärra Centrum har blivit fördröjd och det är därför viktigt att utreda förutsättningar för att använda befintlig detaljplan och föreslå en utformning som inte bromsar framtida detaljplanarbete.

Från 2023 tar stadsfastighetsförvaltningen över ansvaret från stadsledningskontoret att medverka i tidiga skeden i stadsplaneringen. Detta föranleder en förväntan från äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen att få vägledning i dessa frågor i en nära dialog med stadsfastighetsförvaltningen.

Aktuell förstudie förväntas resultera i mer detaljerade förslag på lösningar och kostnadsförslag och därmed underlag till fortsatta ställningstagande. Fortsatta beslut kommer att fattas enligt stadsfastighetsnämndens nya beslutsprocess för investeringsprojekt som omfattar lokalförsörjningsprojekt från beställning av förstudie fram till beslut om genomförande av projekt. I beslutsprocessens beslutspunkt 1 tas beslut om att starta en förstudie, i beslutspunkt 2 tas beslut om det krävs fortsatt utredning efter framtagna förstudie och i beslutspunkt 3 tas beslut om att genomföra investeringen.

Nedan beskrivna behov är framtagna genom förvaltningsövergripande workshops och i samarbete med stadsfastighetsförvaltningen och stadsledningskontoret, i samband med

framtagande av Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler.

Behovsbeskrivningen nedan är en uppdragsbeställning som ligger som grund till förstudien. Förstudien ska ha aktuellt ramprogram som utgångspunkt och kompletteras med det av förvaltningen pågående arbetet med framtagande av behov utifrån lokalfunktioner. Kompletteringen baseras på att kommunfullmäktige har gett nämnden i uppdrag att kartlägga och implementera de fördelar som konceptet demensby erbjuder i planeringsarbetet för nya vård- och omsorgsboenden (KF, 2021-12-09, §26 0403/21).

Uppdragsbeställning

Målgrupp

Vård- och omsorgsboende är en bostadsbedömd särskild boendeform med service och omvårdnad för äldre personer med behov av särskilt stöd. Detta gör vård- och omsorgsboende unikt eftersom det är ett boende där målgruppen vistas i lokaler och angränsande utemiljö dygnet runt. Miljöer i och kring vård- och omsorgsboende för äldre behöver erbjuda mycket goda kvaliteter för att skapa en hälsosam och trygg boendemiljö samt bidra till ökad delaktighet och självständighet för de boende. För att säkra äldres tillgång till goda utemiljöer är det viktigt att frågorna finns med i den fysiska planeringen på alla nivåer utifrån de äldres egna perspektiv samt att samnyttjande sker på äldres villkor. I den täta staden finns en utmaning i att avsätta tillräckligt stora friytor för äldres behov när konkurrensen om marken ökar. Vid planering av samhällsservice och samnyttjande av lokaler och utemiljöer ska alltid en konsekvensbeskrivning utifrån äldres perspektiv genomföras och kompensationsåtgärder tillämpas.

Nyckeltal för lokalyta

Ett vård- och omsorgsboende är både ett boende och en arbetsplats. Lokalerna ska tillgodose den enskildes behov av självständighet, delaktighet, integritet, trygghet och säkerhet. Boendets placering i förhållande till omgivningen är viktig liksom att tomten skapar förutsättningar för olika utformning beroende på boendets storlek.

Nyckeltal för lokalyta beskrivs här med begreppet lokalarea (LOA). Lokalarea omfattar inte fastighetens alla ytor, exempelvis saknas teknikutrymmen, vilket innebär att en omvandling måste ske mellan lokalarea (LOA) och bruttoarea (BTA) för att få ett mått på hela byggnadens volym. Den totala volymen fördelas sedan över ett lämpligt antal våningsplan. Baserat på antalet våningar framgår slutligen ett värde på byggnadsarea (BYA) vilket motsvarar den area som byggnaden upptar på marken.

För ett vård- och omsorgsboende bör man i ett tidigt skede räkna med 100–120 kvadratmeter lokalarea (LOA) per enskild hyresgäst. I uträkningen har det tagits höjd för funktioner som endast förekommer en gång, exempelvis tillagningskök, restaurang, café, samlingssal. Det har även tagits höjd för funktioner som behöver finnas på varje våningsplan eller enhet. Exempelvis tvättstuga, soprum, städförråd, enhetskök, och gemensamhetsutrymmen. Om tillagningsköket ska vara ett större produktionskök som levererar till andra verksamheter behöver lokalarean justeras.

Ett vård- och omsorgsboende bör läggas i spannet 80–100 lägenheter, fördelat på enheter om minst tio och som mest 16 lägenheter. För att optimera flöden och samordningsvinster bör det finnas minst två enheter och max fyra enheter per våningsplan, fördelat på minst två och max fem våningsplan med lägenheter. Detta utifrån aspekter som tillgänglighet,

flöden och verksamhetsekonomi. Lägenheterna ska vara mellan 32–35 kvadratmeter (LOA). Den totala hyresgrundande boendeytan per boende inklusive gemensamhetsytor och förrådsyta bör landa på 55 kvadratmeter (LOA).

I exempeltabellen nedan har samtliga våningsplan lägenheter. Det är också möjligt att till exempel ha ett första våningsplan utan lägenheter med reception, administrativa funktioner och samlingssal. Tabellen är inte ett styrande nyckeltal utan ger en indikation om olika ytbehov.

Antal boende/ lägenheter	Kvm LOA per boende	Antal våningsplan	Antal enheter per våningsplan	Antal lägenheter per enhet	LOA	BYA (exklusive teknik-utrymmen)
100	100	5	2	10	10 000 kvm	2 000 kvm
90	115	3	3	10	10 350 kvm	3 450 kvm
80	120	4	2	10	9 600 kvm	2 400 kvm

Nyckeltal för friyta

Utifrån detaljplanens förutsättning ska fastighetens disposition på tomten beaktas för att möjliggöra bästa möjliga dagsljusförhållanden på utemiljön. Utemiljön ska vara förlagd i direkt anslutning till byggnaden och vara dedikerad för hyresgästerna. Det är inte bara storleken utan även användbarhet och tillgänglighet som ska beaktas i förhållande till friyta. Om tomtens förutsättningar gör det svårt att tillgodose att friytan är tillräckligt stor kan det till viss del kompenseras med väl tilltagna inglasade balkonger på varje enhet med bra utblickbarhet över närliggande utemiljö.

Friytan bör planeras så att den ger möjlighet till utevistelse utifrån olika förutsättningar för såväl gemensamma som individuella aktiviteter. Friytan ska kunna nås av hyresgästerna på egen hand. Markförutsättningarna bör vara sådana att träd kan planteras. Det bör även finnas utblickbarhet till allmän plats eller mark. Med hänsyn taget till ovan specificerade behov bör nyckeltal för friyta för ett vård- och omsorgsboende ligga i spannet 15–20 kvadratmeter per boende/lägenhet.

Tabellen nedan är en exempeltabell på friyta för vård- och omsorgsboende av olika storlek. Tabellen är inte ett styrande nyckeltal utan ger en indikation på olika ytbehov.

Antal boende/lägenheter	friyta per boende/lägenhet	Summa friyta
100	15 kvm	1 500 kvm
90	17 kvm	1 530 kvm
80	20 kvm	1 600 kvm

Unika lokalbehov

Till varje vård och omsorgsboende kan projektspecifika ytor tillkomma beroende på exempelvis inriktning, geografisk placering eller tillgång till annan service i området. Det kan röra sig om uthyrningsbara ytor för frisör, fotvård, gym eller bibliotek. Det kan också vara så att tillagningsköket ska dimensioneras på ett sådant sätt att det kan producera mat till närliggande kommunala verksamheter.

Förvaltningens bedömning

I den riskanalys som förvaltningen redovisade i nämndens lokalbehovsplan för år 2022 framgår att det finns en risk att det i närtid (6–10 år) kommer råda brist på lägenheter i vård- och omsorgsboende i Göteborgs Stad. Cirka ett till två vård- och omsorgsboenden behöver från år 2028 byggas för att tillgodose behovet. Utan framdrift i detta projekt kan planerat underhåll behöva senareläggas och möjligheter avseende externa alternativ avseende såväl byggnation som drift genom ramavtal behöva utredas. Därför bör varje möjlighet till etablering av vård- och omsorgsboende omhändertas. Förvaltningen bedömer att arbetet med att förbereda en kommande etablering bör startas omgående. Detta ger möjlighet att redan i ett tidigt skede säkerställa en ändamålsenlig utformning av såväl boende som närmiljö. Förvaltningen vill ges möjlighet att delta aktivt i förstudiearbetet i syfte att beskriva målgruppens och förvaltningens behov. Förvaltningen ser fram emot de planerande förvaltningarnas vägledning i detta. Utan framdrift i detta projekt kan planerat underhåll behöva senareläggas och möjligheter avseende externa alternativ avseende såväl byggnation som drift genom ramavtal behöva utredas.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef
Kvalitet och utveckling

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör