

**Yttrande**

Utfärdat 2024-06-26

Diarienummer SFF-2023-00617

Handläggare

Annika Rynner

Telefon: 031-365 00 00

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

Yttrande inför beslut gällande nybyggnation av äldreboende i Skra Bro, Björlanda

Ärendet

Enlig uppdragsbeställning daterat 2017-09-28 har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie avseende nytt äldreboende inom den nya centrumbebyggelsen vid Skra Bro, Björlanda. Dåvarande lokalnämnden beslutade den 15 juni 2020 att godkänna den planerade investeringen, N 230-0042/20, §104. Efter en paus i processen då äldre samt vård- och omsorgsnämnden identifierat ett behov av att senarelägga byggstarten återupptogs uppdraget efter beslut i lokalnämnden 2022-02-10, N230-0142/22, §10 och i beställande nämnd 2022-06-15, N160-0825/22.

Uppdragsbeställningen innehöll ett behov om 100 lägenheter, gemensamhetsytor, restaurang och tillagningskök samt dagverksamhet. Förstudien resulterade i ett förslag med 80 lägenheter, övriga funktioner var i enlighet med uppdragsbeställningen vilket skulle vara det bästa möjliga på den aktuella platsen. Efter fortsatt utredning, ändrade behov och lagar, har lägenhetsantalet minskat till 79, samt att restaurang med tillhörande tillagningskök och dagverksamhet utgått från projektet. Tillagningskök ersätts av grundtrustningsförråd, utökad varumottagning och vagnhall. Enhetsköken utökas därmed för att kunna tillgodose behoven. Den planerade restaurangen blir samlingsal istället.

Förstudieutredningen har studerat två alternativ för att möjliggöra att möta Folkhälsomyndighetens rekommendation om att temperaturen i boenderummen inte ska överstiga 26 °C på sommaren vid en utomhustemperatur på 30 °C.

Båda alternativen nedan har frikyla via kylbatterier i ventilationen

1. Utan komfortkyla visar inomhusmiljöberäkningarna att inomhustemperaturen överskrider 26°C med ca. 50 timmar årligen i vädringsläge. Om fönstren istället hålls stängda överskrider temperaturen med ca 1800 timmar om året mellan maj och september.
2. Med komfortkyla kommer åtgärder att göras för att kunna garantera 26°C i boenderum, enhetsmatsalar och vardagsrum samt samlingsal i entrén.

Utredningen visar att det endast är alternativ 2 som möter folkhälsomyndighetens rekommendation.

Resultatet av den fördjupade förstudien innebär att stadsfastighetsförvaltningen i styrgruppsamverkan med beställande nämnd gjort bedömningen att följande alternativ är bäst lämpat utifrån tids-, kostnads- och samordningsskäl. Förekommande avvikelser gällande riktlinjen för nyckeltal är samverkade och godkända av alla parter.

Objektet

Den återupptagna förstudien visar att det är möjligt att skapa ett vård- och omsorgsboende i Skra Bro med 79 lägenheter med gemensamma ytor samt personalytor. De gemensamma ytorna innehåller olika miljöer och funktioner för att möta den enskilde hyresgästens behov med utgångspunkt från stadens lokalprogram, beställande nämnds behovsbeskrivning, tillgänglig välfärdsteknologi och beprövad vetenskap inom området.

Den projekterade byggnaden omfattar ca 8000 kvadratmeter lokalyta i fyra plan varav verksamhetsyta är ca 1315 kvadratmeter och gemensam yta är ca 2410 kvadratmeter. Boendet rymmer 79 lägenheter om vardera 34,5 kvm.

För att tillskapa ändamålsenliga lokaler för verksamheten installeras komfortkyla i fastigheten för att inomhustemperaturen inte ska överstiga 26 °C på sommaren vid en utomhustemperatur på 30 °C. Utifrån folkhälsomyndighetens nya rekommendation om att inomhustemperaturen inte ska överstiga över 26 °C för känsliga grupper.

Preliminärt gör stadsfastighetsförvaltningen bedömningen att Skra Bro vård- och äldreboende kan stå klart till början av år 2027.

Hyreskonsekvenser

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för äldre samt vård- och omsorgsnämnden kommer att uppgå till ca 22 900 tkr per år inklusive verksamhetsanpassningar. Stadsfastighetsförvaltningen debiterar verksamheten hyra för hela lokalen. Verksamheten i sin tur debiterar boende för enskilda och gemensamma ytor, baserat på egna hyresavtal. Den preliminära årshyran för de boende har beräknats att uppgå till 8 600 tkr. Beräkningen nedan är gjord utifrån schablonbelopp och kan komma att ändras.

Boende årshyra	Yta kvm	Hyra/m2	Hyra tkr
Lägenheter	2726	1815	5 000 tkr
Gemensam yta	2411	1505	3 600 tkr
Totalt	5137		8 600 tkr

Uppskattad lokalinvestering bedöms uppgå till 324 mnkr inklusive installationer för komfortkyla. För lokalprojekt som överstiger 5 200 PBB (ca 297 mnkr) krävs genomförandebeslut i kommunfullmäktige efter genomförd förstudie och innan byggstart.

Kostnader för välfärdssystem såsom trygghetssystem och läkemedelsskåp finns inte inräknat i hyreskonsekvenserna.

Fakturering

Om äldre samt vård och omsorgsnämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien. De upparbetade kostnaderna uppgår till totalt ca 13 000 tkr.

Äldre samt vård- och omsorgsnämndens beslut distribueras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Uppdrags och projektplan
2. Rapport från fortsatt utredning
3. Ekonomiska konsekvenser

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