

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-01-22

Diarienummer N161-1541/23

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

E-post: emma.etteklint@funktionsstod.goteborg.se

## Etablering av bostad med särskild service vid Hembyggarevägen i Fräntorp

### Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av en bostad med särskild service med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Hembyggarevägen i Fräntorp.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

### Sammanfattning

Förvaltningen gav i juni 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Hembyggarevägen. Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande för en gruppbofastad i två plan (suterräng) med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Hembyggarevägen. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera en BmSS vid Hembyggarevägen innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2027.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en BmSS vid Hembyggarevägen som omfattar sex lägenheter, samt ytor för gemenskap och personal på två plan (suterräng). Den totala ytan för bygganden och komplementsbygganden är cirka 640 m<sup>2</sup> varav cirka 293 m<sup>2</sup> är enskild och gemensam bostadsarea. Lägenheterna är 2-rumslägenheter som är 40-42 m<sup>2</sup> med balkong eller uteplats. Lägenheten har kök och vardagsrum i en öppen planlösning och avskilt sovrum. Personalytorna uppgår till cirka 50 m<sup>2</sup>. Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet. Lägenheterna har en preliminär månadshyra i genomsnitt om 7220 kr och lägenhet i 2024 års nivå.

Årshyra till stadsfastighetsförvaltningen är inklusive kostnader för drift, underhåll och kapital. Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal där stadsfastighetsförvaltningen är hyresvärd. Om förvaltningen väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till stadsfastighetsförvaltningen.

Den preliminära hyreskostnaden, i 2024 årsnivå, är beräknad utifrån projektets nuvarande antaganden och kan komma att förändras under projektets gång. Det år som hyran träder i kraft kommer den att justeras efter verklig kostnad, gällande kommuninternränta samt efter årets planerade drift- och underhållskostnader för den verksamhetstyp lokalen tillhör.

Den preliminära totala årshyran för båda BmSS beräknas till nedan per år:

| Kostnadstyp                                 | Belopp, tkr  |
|---------------------------------------------|--------------|
| Lokalhyra till stadsfastighetsförvaltningen | 2 550        |
| Hyresintäkter från hyresgästerna            | 520          |
| <b>Förvaltningens hyreskostnad</b>          | <b>2 030</b> |

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaden för BmSS vid Hembyggarevägen är i linje med liknande nybyggnationer av BmSS med sex lägenheter.

Stadsfastighetsförvaltningen understryker att det finns ett antal beräkningstaganden i kalkylen som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än beslutad budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den antagna komponentfördelningen kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits som påverkar kapitalkostnaderna.

Förvaltningen för funktionsstöd svarar för lös inredning. Verksamhetsspecifik utrustning, exempelvis passagesystem och medicinskåp, ingår inte i fastighetsinvesteringen och kostnaden är inte inräknat i ovan hyreskostnad.

Om nämnden för funktionsstöd avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport kommer de upparbetade kostnaderna om 152 tkr att faktureras.

Budget för verksamhetskostnader av nyetablerade BmSS finns avsatt i budget för expansion i förvaltningen för funktionsstöd.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Göteborgs Stad har högt ställda krav och mål avseende miljö och strävar efter ett hållbart byggande med helhetssyn. *Miljö- och klimatprogram för Göteborgs Stad 2021–2030* ska driva och öka takten i arbetet med en ekologiskt hållbar stad – för naturen, klimatet och människan. *Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan 2024* är kopplad till Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och syftet med planen är att säkerställa framdrift och att påskynda arbetet mot Göteborgs Stads klimatmål. Planen strävar mot halverad klimatpåverkan i nybyggnationsprojekt och större till- och ombyggnationsprojekt. Genom att använda beprövade lösningar med låg klimatpåverkan, till exempel träkonstruerad stomme, trä från hållbart skogsbruk, betongkonstruktioner och installationer med låg klimatpåverkan samt återbruk ska målen uppnås.

## Bedömning ur social dimension

*Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning* syftar till att, utifrån de mänskliga rättigheterna och det nationella funktionshinderpolitiska målet, förtydliga vad som förväntas av stadens nämnder och styrelser för att personer med funktionsnedsättning på lika villkor som andra ska kunna vara fullt delaktiga utan diskriminering. Programmet tar upp att personer med funktionsnedsättning har rätt till en tillgänglig bostad och att leva ett självständigt liv i ett samhälle med lika

valmöjligheter som andra. Bostaden ska bidra till en tillfredställande levnadsstandard och inte bli ett ekonomiskt hinder.

Planeringen av BmSS utgår från att personer med funktionsnedsättningar ska få goda levnadsvillkor i den nya bostaden utifrån ett individuellt utformat stöd. Bostaden är en gruppbofastad, som planeras för vuxna personer med beslut om BmSS.

De planerade nytillskotten av BmSS är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. Det finns i dag omkring 115 personer som har ett icke verkställt beslut om BmSS. För att möta behovet av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att nytillskott av BmSS ökar.

## **Samverkan**

Information ges i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 29 januari 2025.

## **Bilaga**

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen avseende nybyggnation av Hembyggarevägen BmSS (2025-01-22, dnr SFF- 2023-01260).

## Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har inkommit med ett yttrande för en bostad med särskild service (BmSS) med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Hembyggarevägen i Fräntorp.

## Beskrivning av ärendet

Förvaltningen gav i juni 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en BmSS vid Hembyggarevägen.

Stadsfastighetsförvaltningens förstudie presenterar ett förslag om en byggnad i två plan (suterräng) med sex lägenheter och gemensamhetsytor samt ytor för personal samlat inom ett skalskydd.

Exploateringsförvaltningen har föreslagit att det görs en detaljplan på del av fastigheten Sävenäs 747:137 där BmSS ska ligga. Fastigheten är idag delvis nyttjad som park och delvis en grusad plan som används för uppställning av fordon. Ursprungligen föreslogs att byggnaden skulle uppföras i ett plan på grusytan och de relativt plana delarna norr om den. Det visade sig i planarbetet vara svårt på grund av ledningar i mark och tillfart till annan fastighet där Folkets Hus och en kemptvätt ligger. Byggnaden flyttades därför söderut och ligger nu i en norrsluttning och måste därför uppföras i två plan (suterräng).

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera BmSS vid Hembyggarevägen innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2027.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs Stad. Enligt *Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2025* visar behovsanalysen att cirka 340 BmSS-lägenheter behöver tillkomma fram till 2029.

## Förvaltningens bedömning

Förvaltningen konstaterar att det i staden finns ett fortsatt stort och ökande behov av BmSS. De planerade nytillskotten av BmSS är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. Det finns idag omkring 115 personer har ett icke verkställt beslut om BmSS.

Av de som väntar på BmSS-lägenhet har andelen personer med behov av mycket nära stöd ökat. De har ofta ett behov av ett mindre socialt sammanhang och en BmSS med en sammanhållen utformning och skalskydd. Förvaltningens uppfattning är att gruppboenden vid Hembyggarevägen uppfyller dessa behov och ger blivande hyresgäster ett hem med goda förutsättningar. Platsen för bostaden och bostadens utformning möter flera målgruppers behov och val av målgrupp kan anpassas efter behov. Utformningen är anpassad för att ge medarbetarna bra förutsättningar att stötta hyresgästerna och för att skapa en god arbetsmiljö.

Camilla Blomqvist

Kamila Norlander

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi