

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-25

Diarienummer N161-0086/21

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

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

Etablering av bostad med särskild service vid Badviksvägen i Gunnilse

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltning Angered gav i mars 2014 dåvarande lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) i Gunnilse centrum. Tomten som var avsatt till BmSS var en del av detaljplan för utbyggnad av Gunnilse centrum och denna detaljplan behövdes göras om från grunden och därför har förstudien varit pausad under en längre tid.

Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande för en gruppbofastad med utökad tillgänglighet och sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera BmSS vid Badviksvägen innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2027.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en BmSS vid Badviksvägen med utökad tillgänglighet som omfattar sex lägenheter samt ytor för gemenskap och personal på ett plan. Den totala ytan för byggbanden och komplementbyggnaden är 735 m² varav 447 m² är enskild och gemensam bostadsarea. Lägenheterna är på 50 m² med kök och vardagsrum i öppen planlösning, sovrum och uteplats. Personalytorna uppgår till 64 m². Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet. Lägenheterna har en preliminär månadshyra om 10 700 kr i 2025 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 årshyran 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	2 020
Hyresintäkter från hyresgästerna	770
Förvaltningens hyreskostnad	1 250

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaden för BmSS vid Badviksvägen är i linje med liknande nybyggnationer av BmSS med utökad tillgänglighet och sex lägenheter, till och med något lägre än senaste årets BmSS med utökad tillgänglighet.

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

- 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 160 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 klimatomål. 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 funktionshinder-

politiska 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 110 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

Förvaltningens samverkansgrupp

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 11 december 2024.

Bilaga

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen om nybyggnation av bostad med särskild service vid Badviksvägen (2024-11-13, dnr SFF-2023-01514)

Ärendet

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

Beskrivning av ärendet

Stadsdelsförvaltning Angered gav i mars 2014 dåvarande lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) i Gunnilse centrum. Tomten som var avsatt till BmSS var en del av detaljplan för utbyggnad av Gunnilse centrum och denna detaljplan behövdes göras om från grunden och därför har förstudien varit pausad. 2023 bedömdes detaljplanen vara så långt kommen att det var meningsfullt att slutföra förstudien. Detaljplanen bedöms av stadsbyggnadsförvaltningen kunna bli antagen i slutet av 2025. På grund av den utsträckta tidplanen föreslår förstudien att BmSS genomförs med bygglov direkt, utan att detaljplanen vunnit laga kraft.

Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande för en gruppbofastad med utökad tillgänglighet och sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme samlat inom ett skalskydd.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera BmSS vid Badviksvägen 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 som nämnden fattade beslut om på sammanträdet i augusti 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 110 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 en gruppbofastad vid Badviksvägen 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 förutsättning att stötta hyresgästerna och för att skapa en god arbetsmiljö.

Camilla Blomqvist

Maria Berntsson

Förvaltningsdirektör

Tillförordnad avdelningschef Kvalitet och utveckling