



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-16

Diarienummer SFF-2024-00020

Handläggare

Annica Henriksson och Åsa Loid

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: annica.henriksson@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för boende, strategiska och övriga fastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Hjällbogärdet nybyggnad boende med särskild service (SFF-2023-01325)
 - b. Nytt servicekontor alternativt ny parkeringsplats för servicekontor Gullbergs strandgata 20 (SFF-2023-03714)
 - c. Litteraturgatan boende med särskild service, kv 8 (SFF-2023-01362)
 - d. Mark och lokal till avfallsavdelningen – Kretslopp och vatten (SFF-2024-00268)
2. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om projektbeslut fattade på delegation enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden behöver besluta om en uppdatering av projektbeslut för boende, strategiska och övriga fastigheter 2024. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler för stadens invånare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller inhyrda objekt betalas av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna). När det avser investeringsrelaterade kostnader direktfaktureras upparbetade kostnader innevarande år.

Under de senaste åren har byggsektorns och stadsfastigheters produktionskostnader ökat på flera plan. Likaså har internräntan som bygger på Göteborgs Stads egna upplåningskostnader gått upp från 1 till 2,25 procent. Det har medfört en påtaglig hyreshöjning för stadsfastigheters hyresgäster. Göteborgs Stad har en ansträngd ekonomisk situation och många av verksamhetsnämnderna befinner sig i ett svårt ekonomiskt läge då lokalkostnaderna utgör en betydande del av verksamhetens totala budget.

Det är därför av största vikt att stadsfastighetsförvaltningen arbetar med kostnadsstyrning i ännu högre grad för att i största möjliga mån hålla nere kostnaderna. Det kräver ett nära samarbete med beställande verksamhet vilket idag sker i portföljernas styrgrupper. Stadsfastigheter har en uttalad ambition att tillhandahålla fastigheter som möter hyresgästernas behov till lägsta möjliga självkostnad. Det ska uppnås genom att agera som en affärsmässig samhällsaktör i såväl produktion som drift och förvaltning. Förvaltningen arbetar med att ta fram en strategi för att sänka produktionskostnaderna som kommer att presenteras under våren 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

Byggsektorn står för en stor andel av Sveriges miljö- och klimatpåverkan och fastighetssektorn står för en stor del av energianvändningen. Genom att Stadsfastighetsförvaltningen, i enlighet med stadens antagna program och planer inom miljöområdet, ställer relativt höga miljö- och energikrav hålls denna påverkan nere så gott det går i genomförandet av investeringsportföljen. Det gäller exempelvis krav på energiprestanda i nivå med passivhusstandard, installation av solceller, minimering av avfall, giftfritt byggande och ekosystemtjänster.

Ett tidigare undantag har varit klimatpåverkan där förvaltningen fram tills nu byggt enligt normalnivå i Sverige, där byggsektorn står för ungefär en femtedel av landets utsläpp av växthusgaser. För att undvika att den omfattande investeringsportföljen fram till 2030 genererar stora utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser ökar Stadsfastighetsförvaltningen takten i klimatomställningen.

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram framgår att utsläppen av växthusgaser från ny- och ombyggnation ska halveras till 2025 och reduceras till nära noll till 2030, jämfört med 2020 års nivåer. För att säkerställa framdrift och påskynda arbetet mot klimatmålen arbetar Stadsfastighetsförvaltningen med en plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Erfarenheterna från den första Hoppet-förskolan samt från andra projekt med låg klimatpåverkan tas tillvara. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av planen med fokus på bred implementering av beprövade och kostnadseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan.

Nya rutiner för ökat återbruk implementeras i stadsfastighetsförvaltningens ordinarie processer för nybyggnation, ombyggnation och rivning. Behovsnivån är tydligt kopplad till möjligheterna för förvaltningen att leverera god måluppfyllelse inom miljöområdet genom minskning av fossila bränslen och ökad energieffektivitet.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar ställer idag krav på ändamålsenliga lokaler med fokus på jämlika och inkluderande miljöer.

Vid Stadsfastighetsförvaltningens bostäder med särskild service och vård- och omsorgsboenden ska utemiljön möjliggöra för personer med funktionsvariationer att vara delaktiga i umgänge och aktivitet på gården och att kunna ta sig fram till gårdens samtliga zoner. Utemiljöerna ska skapa förutsättningar för att alla boende få likvärdiga möjligheter till utvidgade perspektiv och val utan att begränsas av stereotypa könsmonster eller bristande tillgänglighet.

För att främja jämlikhet i utemiljön krävs att perspektivet inkluderas i planering, utformning och förvaltning. Jämställda utemiljöer kännetecknas av att de är gröna, multifunktionella och har ett varierat innehåll. Utemiljön bör också präglas av god orienterbarhet och tillgänglighet. Personer med funktionsvariationer ska ges möjligheter till socialt samspel, pedagogiska och fysiska aktiviteter. Med genomtänkt färgsättning, utformning, placering och markunderlag blir platserna inkluderande i stället för ett hinder för delaktighet.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad FSG 2024-06-10).

Bilagor

1. Fattande delegationsbeslut.
2. Yttrande SLK avseende nybyggnation av Hjällbogärdet
3. Funktionsstödsnämndens beslut inkl. tjänsteutlåtande avseende nybyggnation av Hjällbogärdet
4. Funktionsstödsnämndens beslut inkl. tjänsteutlåtande avseende inhyrning av Litteraturgatan
5. Yttrande SLK avseende inhyrning av Litteraturgatan

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för Boende, strategiska och övriga fastigheters projekt. Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering, reinvestering samt inhyrningsprojekt.

Beskrivning av ärendet

Allmänt om projektportföljärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, Grundskola samt Boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras varje månad med aktuell information om beslut fattade på delegation samt förslag till beslut för perioden. Följande beslutstyper hanteras inom portföljen:

- Beslut att påbörja utredningar för projekt
- Beslut att fortsätta utreda projekt inför senare genomförandebeslut (inriktningsbeslut)
- Beslut att genomföra projekt
- Beslut om avvikelser i projekt
- Beslut om att avsluta projekt eller utredningar

Stadsfastighetsnämnden reviderar portföljen för innevarande år allteftersom nya projekt och utredningar startar och ärendet ger även en ögonblicksbild av hela portföljen med alla dess ingående utredningar och projekt. Övergripande total prognos för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

Hjällbogärdet nybyggnad av BmSS (18408)

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftkostnader	Diarienummer
Hjällbogärdet nybyggnad av BmSS (18408)	43 000	0	SFF-2023-01325

Stadsfastigheter innehar en fastighet, HJÄLLBO 1:118 där enligt detaljplan kan byggas ett boende med särskild service i två plan. Förstudien har kommit fram till att det är möjligt att bygga ett boende med 8 lägenheter, gemensamma ytor och personalytor på fastigheten. Förslaget är en byggnad i två plan med vissa tekniska utrymmen, BTA ca 807 m². Kostnaden har uppskattats till ca 43 miljoner kronor.

Under 2023/2024 har ny kalkyl tagit fram i systemhandling och då landade projektet totala kostnad på 42,5 miljoner kronor varpå inga avvikelser från förstudien har uppkommit. Därav vill vi nu att beslut i nämnd tas för vidare projektering och genomförande av projekt. I styrgruppsmöte inför BP3 beslutades det att ta projektet vidare till nämnd.

Nytt servicekontor alternativt ny parkeringsplats för servicekontor Gullbergs strandgata 20

Projekt	Kontraktstid	Kontraktsvärde* (tkr)	Diarienummer
Nytt servicekontor alternativt ny parkeringsplats för servicekontor Gullbergs strandgata 20 (22588)	5 år	25 325	SFF-2023-03714

** hyra per år enligt kontrakt gånger kontraktstiden*

Stadsfastigheter fick år 2024 en uppdragsbeställning om att utföra en förstudie att hitta nya parkeringar för förvaltningens servicebilar då fastighetsägaren sagt upp avtalet för de befintliga. En alternativ lösning om detta inte var möjlig var att i stället hitta andra lokaler för kontor, verkstad, lager, omklädning och parkering.

Projektet står nu inför genomförandebeslut, där Styrgruppen för stadsfastighetsförvaltningen 2024-04-15 beslutat att acceptera beräknad hyra och därmed önskar gå vidare med projektet.

Göteborg Stad erbjuder att teckna ett nytt avtal med fastighetsägaren Renova om att hyra in samma lokaler som redan används men utan tillgång till parkering på hyresvärdens fastighet. Vidare erbjuds av Göteborg Energi en yta (Gullbergs Vass 11:9) att arrendera för att anlägga parkering under fem år framåt.

LOA för lokalerna är kontor 1154 m², Verkstad/lager 904 m², omklädning 130 m² och garage 918 m². Arrende om mark om ca 1800 kvm

Hyresavtalet samt arrendeavtal föreslås tecknas på 5 år med förlängning på 3 år i taget. Hyra samt arrende uppgår till ca 5 065 tkr/ år. Det innebär en sammantagen kapitalbindning för första kontraktssperioden om 25 325 tkr.

Verksamheten ser stora fördelar med att ha kvar lokalerna de närmaste fem åren, varför tecknade av nytt hyresavtal samt investering och tecknande av tillfälligt arrende av mark föreslås.

Litteraturgatan BmSS kv 8

Projekt	Kontraktstid	Kontraktsvärde* (tkr)	Diarienummer
Litteraturgatan boende med särskild service, kv 8 (22037)	10 år	22 700	SFF-2023-01362

** hyra per år enligt kontrakt gånger kontraktstiden*

Stadsfastigheter fick år 2020 en uppdragsbeställning om att utföra en förstudie för en inhyrning av ett boende med särskild service i ett flerbostadshus inom ett nytt detaljplaneområde vid Litteraturgatan kvarter 8 för förvaltningen för funktionsstöd.

Projektet står nu inför genomförandebeslut, där funktionsstödsnämnden 2024-05-29 beslutade om att acceptera beräknad hyra och därmed önskar gå vidare med projektet.

Göteborg Stad erbjuder att hyra in ett boende med särskild service om 8 lägenheter samt personal- och gemensamhetsytor, fördelade på fyra våningsplan i ett nyproducerat flerbostadshus. Boendet har egen entré och eget trapphus.

LOA för boendet är 351 m² och BOA är 335 m².

Hysesavtalet föreslås tecknas på 10 år med förlängning på 5 år i taget. Hyra uppgår till ca 1 670 tkr/år, fastighetsskatten är ej ännu känd men kan grovt uppskattas till ca 50 tkr/år och anpassningskostnaderna betalas av under kontraktstiden och uppgår till ca 550 tkr/år. Det innebär en sammantagen kapitalbindning för första kontraktstiden om 22 200 tkr exklusive fastighetsskatt och ca 22 700 tkr inklusive fastighetsskatt.

Förvaltningen för funktionsstöd har ett stort behov av lägenheter, varför inhyrning föreslås.

Mark och lokal till avfallsavdelningen – Kretslopp och vatten

Projekt	Kontraktstid	Kontraktsvärde* (tkr)	Diarienummer
Mark och lokal till avfallsavdelningen – Kretslopp och vatten (22971)	8 år	28 178	SFF-2024-00268

** hyra per år enligt kontrakt gånger kontraktstiden*

Stadsfastighetsförvaltningen har 2024 fått en uppdragsbeställning att hyra in byggnad och mark för främst lager och monteringsändamål åt avfallsavdelningen på Kretslopp och Vatten.

Kretslopp och vatten har själv letat efter lämpliga lokaler och funnit en via en lokalförmedlare på Agnesbergsvägen 2 (f.d. Klädkällaren).

Kretslopp och Vatten har valt att gå vidare med Agnesbergsvägen 2 och beslutat att acceptera ett hyresavtal på 8 år.

Hysesavtalet föreslås tecknas på 8 år med förlängning på 5 år i taget. Hyra uppgår till ca 3 500 tkr/ år.

Lokalens omfattning blir ca 3800m²

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att ovan projekt kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



Utfärdat 2024-05-20
Diarienummer 2024-00020

Handläggare
Annica Henriksson
Telefon: 031 – 365 00 00
E-post: annica.henriksson@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 1 till uppdatering av Projekt och investeringsportfölj Boende, strategiska och övriga fastigheter 2024

Bilaga 1, Delegationsbeslut

1. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att genomföra följande projekt, enligt nedan

Reinvesteringsprojekt	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Lillhagsparken 15, vattenskada, 22819	1 000	SFF-2024-00099
Högåsa Östra 5, Återställande efter brandskada, 23201	2 500	SFF-2024-00561
Bäckebo Vob - åtgärda inläckage Lastkaj/soprum, 23104	1 000	SFF-2024-00550
Kärarhus Vob - Byte blastchiller (nedkylningsskåp), 23204	600	SFF-2024-00564
Utbyvägen 101-103 - Åtgärd tak, 22976	210	SFF-2024-00321

2. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att acceptera kostnadsavvikelser i följande projekt:

Projekt	Kostnads- avvikelse (tkr)	Tidigare beslutad avvikelse(t kr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny totalbudget (tkr)	Diariennr
Frölunda Kulturhus - Ventilation etapp nr 3, 17175	1 800	22 000	9 000	32 800	SFF-2023-00088
Lindhultgatan 33, FTX aggregat, 19269	913	1 500	1 500	3 913	SFF-2023-01684



Datum 2022-11-24
Diarienummer 0908/21

Yttrande

Stadsledningskontorets yttrande gällande uppförande av friliggande BmSS på Hjällbogärdet (Hjällbo 1:118)

Enlig uppdragsbeställning daterat 2021-06-18 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende nybyggnation av friliggande BmSS på Hjällbo 1:118. Lokalförvaltningen gör bedömningen att det går att uppföra en för verksamheten ändamålsenlig lokal på fastigheten och har tagit fram ett förslag på ett friliggande BmSS med åtta lägenheter i två plan.

Objektet

Lokalförvaltningen föreslår uppförandet av en byggnad om ca 800 kvm i två plan med åtta lägenheter. En preliminär bedömning ger en årlig hyreskostnad på ca 2 340 tkr, och årliga hyresintäkter från boende på ca 830 tkr.

Förstudiekostnader

Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader för en lämnad beställning kommer de att faktureras upparbetade kostnader. Upparbetade förstudiekostnader uppgår till 513 tkr, se sammanställning nedan:

Externa kostnader (t.ex. konsulter): 353 tkr

Egen tidsredovisning (Projektledare, biträdande projektledare, kalkylator, hållbarhet- och teknikingenjör): 160 tkr

Nämnden för funktionsstöds beslut distribueras till:

Lokalnämnden

Stadsledningskontoret

Beslutanderätt enligt: KF handling 2017 nr. 39

Stadsledningskontoret, avdelning Planering och analys

Cecilia Rossiello

Planeringsledare

E-post: cecilia.rossiello@stadshuset.goteborg.se

Telefon 031-368 00 60

Jörgen Samuelsson

Avdelningschef för planering och analys

E-post: jorgen.samuelsson@stadshuset.goteborg.se

Telefon: 031-368 00 34

§ 270, Dnr N161-1040/22

Etablering av bostad med särskild service vid Hjällbogärdet i Hjällbo

Förvaltningen gav i juni 2021 lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service vid Hjällbogärdet i Hjällbo. Utifrån lokalförvaltningens förstudie har stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys, nu inkommit med ett yttrande.

Beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av bostad med särskild service med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Hjällbogärdet i Hjällbo.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret och lokalnämnden.

Handlingar

Förvaltningen har den 16 november 2022 upprättat ett tjänsteutlåtande med en tillhörande bilaga. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner etablering av bostad med särskild service med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Hjällbogärdet i Hjällbo och översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret och lokalnämnden.

Yrkande

Ordförande Åsa Hartzell (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag att godkänna etablering av bostad med särskild service vid Hjällbogärdet.

Justering

Den 19 december 2022.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsledningskontoret
Lokalnämnden



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-11-16

Diarienummer N161-1040/21

Handläggare

Emma Eteklint

Telefon: 031-365 63 14

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

Etablering av bostad med särskild service vid Hjällbogärdet i Hjällbo

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av bostad med särskild service med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Hjällbogärdet i Hjällbo.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret och lokalnämnden.

Sammanfattning

Förvaltningen gav i juni 2021 lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Hjällbogärdet i Hjällbo. Utifrån lokalförvaltningens förstudie har stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys, inkommit med ett yttrande för en BmSS med totalt åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Hjällbogärdet. Ett beslut från förvaltningen för funktionsstöd om att etablera en BmSS på denna adress innebär att lokalnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutande budgetram med preliminärt färdigställande under 2024.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Lokalförvaltningen erbjuder en BmSS vid Hjällbogärdet som omfattar åtta lägenheter samt ytor för gemenskap och personalutrymmen. Ytan är totalt cirka 803 m² varav cirka 541 m² är enskild och gemensam bostadsarea och 79 m² består av personal- och gemensamhetsytor. Lägenheterna är ca 42,9 m² med en preliminär månadshyra om cirka 8 646kr/månad och lägenhet i 2020 års nivå. Lokalförvaltningen kommer uppdatera hyra efter avslutade förhandlingar med hyresgästföreningen under 2023.

Aktuell hyressättning utgår från principen om självkostnad. Det innebär att den verksamhet som nyttjar en lokal också bär samtliga kostnader för den lokalen.

Årshyra till lokalförvaltningen är inklusive drift, underhåll och kapitalkostnader, här ingår även investering i solceller. Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal där lokalförvaltningen är hyresvärd.

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan per år:

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till lokalförvaltningen	2 340 000
Hyresintäkter från hyresgästerna	-830 000
Förvaltningens hyreskostnad	1 510 000

Förvaltningen för funktionsstöd svarar för lös inredning samt verksamhetsspecifik utrustning som inte ingår i fastighetsinvesteringen, exempelvis lås och larm, passersystem och välfärdsteknik. Detta 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 att faktureras på 513 tkr.

Budget för drift 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. Kommunfullmäktige antog i mars 2021 stadens nya miljö- och klimatprogram 2021-2030 som implementeras i stadens förvaltningar och bolag. För BmSS del innebär det att all egenproduktion av BmSS kommer utgå ifrån "Lokal-förvaltningens plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2021". Genom att använda beprövade lösningar med låg klimatpåverkan, till exempel träkonstruerad stomme, samt använda annat material i grunden 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 planeras för vuxna personer med beslut om BmSS.

En konsekvens av stadens fleråriga brist på BmSS är för närvarande omkring 120 icke verkställda beslut. Bristen beror på förseningar i produktion, som många gånger orsakas av långa handläggningstider och försenade byggprocesser vilket ger en tidsförskjutning av planerad produktion. Det finns även exempel på planerade objekt som inte resulterat i byggnation alls. För att tillgodose behov av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att säkerställa att planerad produktion av BmSS genomförs så tidigt som möjligt under planperioden.

Samverkan

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 7 december 2022.

Bilagor

1. Yttrande från stadsledningskontoret avseende bostad med särskild service vid Hjällbogärdet 2022-11-24, 0908/21.

Ärendet

Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys, har inkommit med ett yttrande av en BmSS med totalt åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Hjällbogärdet i Hjällbo.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen gav i juni 2021 lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en BmSS vid Hjällbogärdet i Hjällbo. Hjällbo 1:118 är oexploaterad och omfattar 2 506 kvm. Intill finns BmSS Hjällbo som är en enplansbyggnad och byggdes 2003. Förvaltningen för funktionsstöd ser att det är möjligt att komplettera detta område med ett BmSS i två plan.

Objektet finns med i ”Behovs- och produktionsplan 2022-2025 för bostäder för personer med funktionsnedsättning” som en egenproduktion med planerat färdigställande 2024.

Ett beslut från förvaltningen för funktionsstöd om att etablera en bostad med särskild service vid Hjällbogärdet innebär att lokalnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutande budgetram med preliminär inflyttning under 2024.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs stad. I ”Behovs- och produktionsplan 2022-2025 för bostäder för personer med funktionsnedsättning” görs en bedömning att cirka 435 lägenheter behöver tillkomma inom planperioden.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen konstaterar att det i staden finns ett fortsatt stort behov av BmSS av olika slag. En konsekvens av stadens fleråriga brist på BmSS är att omkring 120 personer har ett icke verkställt beslut. För att tillgodose behov av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att säkerställa att planerad produktion av BmSS genomförs så tidigt som möjligt under planperioden. Det är förvaltningens uppfattning att planeringen och dimensioneringen av bostaden ger goda förutsättningar för att verksamheten kommer fungera bra ur hyresgäst- och medarbetarsynpunkt.

Camilla Blomqvist

Linda Wenthe

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Kvalitet och utveckling



§ 101, Dnr N161-0285/21

Etablering av bostad med särskild service vid Litteraturgatan kvarter 8 i Backa

Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en förstudie för att utreda förutsättningarna för etablering av en bostad med särskild service vid Litteraturgatan kvarter 8. Utifrån denna har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande, som ligger till grund för nämndens beslut.

Beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av bostad med särskild service med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Litteraturgatan kvarter 8 i Backa.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Handlingar

Förvaltningen har den 16 maj 2024 upprättat ett tjänsteutlåtande med en tillhörande bilaga. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Litteraturgatan kvarter 8 i Backa och översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Yrkande

Ordförande Håkan Hallengren (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag att godkänna etablering av bostad med särskild service vid Litteraturgatan kvarter 8.

Justering

Den 4 juni 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-16

Diarienummer N161-0285/21

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: jessica.simonsson@funktionsstod.goteborg.se

Etablering av bostad med särskild service vid Litteraturgatan kvarter 8 i Backa

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av bostad med särskild service med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Litteraturgatan kvarter 8 i Backa.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen Norra Hisingen gav i augusti 2017, via stadsledningskontorets avdelning för analys och uppföljning, lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningarna och de ekonomiska konsekvenserna av att hyra in två bostäder med särskild service (BmSS) vid Litteraturgatan. Nu är förstudien för en BmSS klar.

Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande för en sammanhållen BmSS med totalt åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Litteraturgatan kvarter 8 i Backa. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera detta BmSS på Litteraturgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan färdigställa avtal för inhyrning och inflyttning kan ske enligt plan under 2027.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyresvärden Bostads AB Poseidon erbjuder en BmSS vid Litteraturgatan kvarter 8 i Backa som omfattar åtta lägenheter samt ytor för gemenskap och personalutrymmen. BmSS omfattar en preliminär yta om totalt 686 m² varav 475 m² utgör enskild och gemensam bostadsyta och 85 m² är personalutor och kontor.

Lägenheterna är tvårumslägenheter, med en preliminär yta om 41–42 m². Lägenheten har kök och vardagsrum i en öppen planlösning och avskilt sovrum. Lägenheterna har en preliminär månadshyra i genomsnitt om 9 583 kr och lägenhet i 2024 års nivå. Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet.

Årshyra består av grundhyra, enligt blockhyresavtal på tio år till hyresvärden samt anpassningskostnader som betalas av enligt en avbetalningsplan på tio år. Fastighetsägarens anpassningar i byggnaden för att BmSS ska kunna bedrivas omfattar bland annat sprinkler, brandlarm, trapphus för utrymning, passagesystem, medicinskåp och viss annan utrustning. Tillkommande underhålls- och driftskostnader som inkluderar

stadsfastighetsförvaltningens mellanhyresvärdskap betalas av per år. Fastighetsskatt tillkommer på lokaldelen.

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras förvaltningen som en engångsfaktura efter projektavslut. De uppskattade projektkostnaderna för arbetad tid i projekt beräknas till 280 tkr.

Lokalhyran 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 kostnader för att drifta¹ och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör. Fastighetsskatten är i detta skede inte fastställd, det är först längre fram i projektet byggnaden kan värderas och skatten beräknas.

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan per år:

Kostnadstyp	Belopp tkr
Lokalhyra till fastighetsägare	1 670
Hyresgäst Anpassning	550
Fastighetsskatt	Ej fastställd
Underhållskostnad SFF	220
Driftkostnad SFF	520
Förvaltningens hyreskostnad	2 960
Hyresintäkter från hyresgästerna	920
Förvaltningens nettohyreskostnad	2 040

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att hyreskostnaden ligger i linje med liknande nybyggda BmSS inhyrda i flerbostadshus.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Lokalhyran med extern hyresvärd är preliminär.
- Drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Uppskattad arbetad tid i projekt kan bli en annan.
- Kontraktstiden med extern hyresvärd är preliminär.
- Oförutsedda kostnader hos fastighetsägaren kan uppstå, som till exempel ändring-, tillägg och avgäందearbeten.

Om nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport kommer de upparbetade kostnaderna att faktureras på 180 tkr. Om fastighetsägaren har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.

¹ ”Drifta” innebär kostnader för att kunna använda lokalen såsom uppvärmning, VA, larm, sprinkler med mera.

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

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. Framtiden Byggutveckling AB, som bygger Litterturgatan kvarter 8, följer stadens miljö- och klimatprogram.

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 planeras för vuxna personer med beslut om BmSS.

Behovet av BmSS är fortsatt stort och ökande i Göteborgs Stad. De planerade nytillskotten är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. För att möta behovet behöver produktionstakten öka och det är av vikt att planerade produktion genomförs. Det finns i dag omkring 125 personer har ett icke verkställt beslut om BmSS.

Samverkan

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 22 maj 2024.

Bilaga

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen avseende förstudie BmSS
Litterturgatan kvarter 8, 2024-05-15, dnr SFF-2023-01362

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har inkommit med ett yttrande för en sammanhållen BmSS med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Litteraturgatan kvarter 8 i Backa.

Beskrivning av ärendet

Stadsdelsförvaltningen Norra Hisingen gav i augusti 2017, via stadsledningskontorets avdelning för analys och uppföljning, lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningarna och de ekonomiska konsekvenserna av att hyra in två bostäder med särskild service (BmSS) vid Litteraturgatan.

Förstudien har tagit fram en BmSS i kvarter 8 vid Litteraturgatan. BmSS kommer ligga i en egen del av byggnaden. Ytorna är sammanhållna med skalskydd och fördelade på fyra plan.

Ett beslut från nämnden om inhyrning av åtta lägenheter för hyresgäster samt lokaler för gemenskap- och personal hos hyresvärden Bostads AB Poseidon på Litteraturgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutade budgetram med preliminär inflyttning under 2027.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs Stad. Enligt nämndens lokalbehovsplan 2024 visar behovsanalysen att 400 BmSS-lägenheter behöver tillkomma fram till år 2028.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen konstaterar att det i staden finns ett fortsatt stort och ökande behov av BmSS. De planerade nytillskotten är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. Det finns idag omkring 125 personer som har ett icke verkställt beslut om BmSS.

BmSS vid Litteraturgatan kvarter 8 har en sammanhållen utformning där lägenheter, gemensamhets- och personalutrymme är inom ett trapphus med skalskydd. Förvaltningens bedömning är att utformningen ger blivande hyresgäster ett hem med goda förutsättningar. Utformningen är anpassad för att ge medarbetarna bra förutsättning att stötta hyresgästerna och för att skapa en god arbetsmiljö.

Camilla Blomqvist

Linda Wenthe

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Kvalitet och utveckling

Yttrande
Utfärdat 2024-05-15
Diarienummer SFF-2023-01362

Handläggare
Loïc Poisson
Telefon: 031-365 07 91
E-post: Loic.poisson@stadsfast.goteborg.se

Yttrande avseende förstudie BmSS Litteraturgatan KV 8

Ärendet

Längs Litteraturgatan kommer Framtiden Byggutveckling AB att bygga en stor mängd nya bostäder, både på egen och kommunal mark. Detta förstudieuppdrag avser inhyrning av BmSS i kvarter 8. Stadsfastighetsförvaltningen har haft i uppdrag att presentera ett förslag till inhyrning av 8 lägenheter samt gemensamhets- och personalytor. Förslaget redovisar utformning av lokalerna, preliminär hyra och en uppskattning av övriga kostnader för verksamheten.

Förstudiens resultat och projektplan har godkänts av styrgrupp (2024-05-15) vilken även rekommenderar beslut om att genomföra projektet.

Hyresobjektet

Hyresvärden, Framtiden Byggutveckling AB erbjuder en gruppbostad på Litteraturgatan med 8 lägenheter samt personal- och gemensamhetsytor i en skalskyddad enhet.

TOTAL	
BTA	Ej aktuellt vid inhyrning
LOA	351 m ²
BOA	335 m ²
LOA / BTA	Ej relevant vid inhyrning
KVADRATMETER PER BOENDE	
LOA	44 m ²
BTA	Ej relevant vid inhyrning

Hyreskonsekvenser

Hyresavtal föreslås tecknas för 10 år.

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för nämnden för Funktionsstöd kommer att uppgå till ca 2960 tkr per år. (2024 års hyresnivå).

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

- 1. Preliminär årshyra för lokalerna: 2 960 tkr
- 2. Preliminär årshyra till boende: 920 tkr
- 3. Preliminär kostnad för projektledartid: 280 tkr

Kostnader för säkerhetstekniska installationer inkluderas inte i ovan redovisning av lokalernas årshyra.

Fakturering

Om nämnden för funktionsstöd inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, dessa uppgår i dagsläget till 180 tkr. Utöver det så det finns ett upprättat förstudieavtal vilket innebär att Göteborgs stad ska ersätta Framtiden Byggutveckling för uppkomna och redovisade kostnader under förstudien om Göteborgs stad beslutar att inte genomföra inhyrningen. Enligt avtalet får dessa kostnader maximalt uppgå till 380 tkr.

Nämnden för funktionsstöds beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Bilaga 1 Ekonomiska konsekvenser Litteraturgatan BmSS kv 8 2024-04-29
2. Förstudierapport Litteraturgatan BmSS kv 8

Stadsfastighetsförvaltningen

Loic Poisson

Planeringsledare

E-post: Loic.poisson@stadsfast.goteborg.se

Telefon 031-365 07 91

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94