



## Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-28

Diarienummer N161-0349/21

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: [jessica.simonsson@funktionsstod.goteborg.se](mailto:jessica.simonsson@funktionsstod.goteborg.se)

# Anpassning av byggnad till bostad med särskild service för barn enligt LSS 9 § 8 vid Oxholmsgatan i Torslanda

## Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner reinvestering och anpassningen av byggnaden vid Oxholmsgatan i Torslanda till bostad med särskild service för barn enligt LSS 9 § 8.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret och stadsfastighetsnämnden.

## Sammanfattning

Stadsdelsnämnden Västra Hisingen gav i november 2019 lokalsekretariatet i uppdrag att genom lokalförvaltningen genomföra en förstudie, inklusive kostnadskalkyl, för att utreda möjligheter till förvärv av byggnaden på fastigheten Bur 134:1 vid Oxholmsgatan i Torslanda och anpassa till en bostad med särskild service (BmSS) för barn enligt LSS 9 § 8. I förstudien ingår även yttre och inre reinvestering på byggnaden.

Utifrån lokalförvaltningens förstudie har stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys inkommit med ett yttrande för anpassning av tidigare BmSS för vuxna till BmSS för barn enligt LSS 9 § 8 med fyra platser och gemensamhets- och personalutrymmen vid Oxholmsgatan. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att genomföra denna anpassning av byggnaden vid Oxholmsgatan i Torslanda innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och anpassning inom kommunfullmäktiges beslutande budgetram med preliminärt färdigställande under 2025.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen har fått uppdraget att anpassa befintlig byggnad till BmSS för barn enligt LSS 9 § 8 med fyra rum med badrum samt ytor för gemenskap och personal. Bruttoarean är cirka 340 m<sup>2</sup>, varav den preliminära enskilda och gemensam bostadsarean cirka 265 m<sup>2</sup> och lokalarean cirka 34 m<sup>2</sup>.

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 stadsfastighetsförvaltningen är inklusive drift, underhåll och kapitalkostnader. Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal där stadsfastighetsförvaltningen är hyresvärd.

Den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget är baserat kapitalkostnader samt nyckeltal för drift- och underhållskostnader och beräknas till nedan per år:

| Kostnadstyp                        | Belopp tkr   |
|------------------------------------|--------------|
| Nuvarande lokalhyra                | 716          |
| Anpassning och reinvestering       | 1 103        |
| <b>Förvaltningens hyreskostnad</b> | <b>1 819</b> |

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

- Driftskostnaden per kvadratmeter kan bli en annan efter att utvecklingsarbetet kring ny hyressättning är genomfört.
- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den exakta komponentfördelningen av tillgångarna kan bli en annan än vad som ursprungligen angivits vilket då påverkar kapitalkostnaderna.

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 på 151 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 2023* 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.

FN:s konvention om barnets rättigheter, barnkonventionen, är lag i Sverige sedan 2020. Barnkonventionen syftar till att ge alla barn rätt att bli behandlade med respekt och att få möjlighet att säga sin mening. Barnkonventionen är rättsligt bindande och en del av internationell folkrätt, våra mänskliga rättigheter. Alla barn är olika och har vitt skilda förutsättningar. Konventionen syftar till att ge alla barn rätt att behandlas med respekt och att få komma till tals. Åtgärder som rör barn ska utgå från vad som bedöms vara för barnets bästa. I konventionens mening är ett barn varje människa under 18 år.

Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2012:6) om bostad med särskild service för barn eller ungdomar enligt LSS anger att bostaden ska utformas så att varje barn och ungdom tillförsäkras en boendemiljö som är säker och trygg. Både inomhus- och utomhusmiljön ska vara anpassad efter barnens och ungdomarnas behov. I bostaden bör två till fyra barn/unga bo och bostaden bör inte samlokaliseras med annan verksamhet enligt LSS eller socialtjänstlagen (SoL).

En viktig utgångspunkt när ett barn behöver en stödinsats är att det ska stödja möjligheten för barnet att bo och leva med sin familj i största möjliga utsträckning. En etablering av denna BmSS i Göteborg möjliggör för att fler barn ska kunna bo geografiskt nära sin familj.

## **Samverkan**

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 17 maj 2023.

## **Bilaga**

1. Yttrande från stadsledningskontoret över renovering och anpassning av Oxholmsgatan 28 för bostad med särskild service för barn (dnr 0492/20)

## Ärendet

Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys har inkommit med ett yttrande för anpassning av tidigare bostad med särskild service (BmSS) för vuxna till BmSS för barn enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) 9 § 8 och reinvestering av byggnaden vid Oxholmsgatan i Torslanda.

## Beskrivning av ärendet

Stadsdelsnämnden Västra Hisingen gav 2019 lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda möjligheter till förvärv av byggnaden på fastigheten Bur 134:1 vid Oxholmsgatan i Torslanda och anpassa till en BmSS för barn enligt LSS 9§8.

Byggnaden är från slutet av 1980-talet och ägdes fram till 2022 av Fastighets AB Balder, då staden förvärvade byggnaden. Från 1990-talet fram till 2020 har den använts till BmSS för vuxna. Underhåll av byggnaden är eftersatt. Lokalen är tomställd och används vid tillfälliga och akuta behov, så som evakuering från andra BmSS vid underhåll och renovering.

Staden har behov av fler platser på BmSS för barn. Byggnaden på Oxholmsgatan bedöms lämplig att anpassa till BmSS för barn. De fyra lägenheterna och de gemensamma ytorna kommer att anpassas till målgruppen och det finns yta för tillräckliga personalutrymme. Brandskyddet kommer anpassas till dagens krav och sprinkler installeras.

I samband med att byggnaden anpassas till BmSS för barn görs även ett större reinvesteringsarbete, för att komma till rätta med det eftersatta underhållet. I den yttre reinvesteringen ingår bland annat att renovering av tak som idag är allvarligt fuktskadat och otätt, fasad målas och fönster byts ut. På insidan av byggnaden målas tak och väggar om, golvmattor byts ut och badrum samt kök renoveras.

Objektet finns med i *Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2023* som omställning med planerat färdigställande inom 5 år.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att anpassa lokaler på Oxholmsgatan till BmSS för barn enligt LSS 9§8 innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och anpassning inom kommunfullmäktiges beslutade budgetram med preliminär inflyttning under kvartal ett 2025.

## Förvaltningens bedömning

Förvaltningen konstaterar att det i staden finns ett fortsatt stort behov av BmSS av olika slag. Det råder brist på platser på BmSS för barn i Göteborg. Enligt *Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2023* finns det fem BmSS-enheter för barn och unga i förvaltningens egen regi med sammanlagt 17 platser och 45 platser köps av externa leverantörer. En konsekvens av stadens brist på adekvata BmSS-platser för barn och unga är att beslut om BmSS i flera fall verkställts genom köp av platser utanför Göteborg. Det finns idag åtta inte verkställda beslut om BmSS för barn enligt LSS 9§8.

För att tillgodose behov av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att säkerställa att planerad produktion genomförs.

Det är förvaltningens uppfattning att planeringen och dimensioneringen av bostaden ger goda förutsättningar för att verksamheten kommer fungera bra ur brukar- och medarbetarsynpunkt.

Camilla Blomqvist

Linda Wenthe

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Kvalitet och utveckling