



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-25

Diarienummer N161-0979/24

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

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

Etablering av bostad med särskild service på Byalagsgatan 1

Förslag till beslut

Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av en bostad med särskild service med sju lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme på Byalagsgatan 1.

Sammanfattning

Nämnden för funktionsstöd godkände i mars 2024 inhyrningen av lokal för korttidsboende på Byalagsgatan 1-3. Förvaltningen ser nu en möjlighet att kunna använda en outnyttjad del av lokalen på för bostad med särskild service (BmSS) och på så sätt delvis kunna möta stadens behov av att tillskapa fler platser i BmSS. Denna del ligger på Byalagsgatan 1 i en avskild del av byggnaden och har bedömts möjlig för att användas till en servicebostad med sju lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera en BmSS vid Byalagsgatan innebär att förvaltningen kan anpassa lokalen till en BmSS med preliminär inflyttning under våren 2025.

Bedömning ur ekonomisk dimension

BmSS vid Byalagsgatan kommer omfatta sju lägenheter med samt ytor för gemenskap och personal. Den totala ytan för denna del av bygganden är 714 m². Totalt uppgår enskild och gemensam bostadsarea till cirka 591 m². Lägenheterna är 34–51 m². De flesta lägenheterna har kök och vardagsrum i en öppen planlösning och avskilt sovrum. Lägenheterna har en genomsnittlig månadshyra om 11 540 kr i 2024 års nivå. Personalytor uppgår till 47 m².

Årshyran för hela lokalen vid Byalagsgatan till stadsfastighetsförvaltningen godkände nämnden i samband med att inhyrningsbeslut fattades i mars 2024. Denna årshyra förändras inte av att ett BmSS etableras i lokalen, men BmSS kommer stå för en del av hyreskostnaden. Förvaltningen kommer få en hyresintäkt från hyresgästerna i BmSS.

Kostnadstyp	Belopp, tkr
Årshyra för BmSS lokal	2 091
Hyresintäkter från hyresgästerna	969
Förvaltningens hyreskostnad	1 122

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaden för BmSS vid Byalagsgatan är lägre än hyreskostnaden för en nybyggnation av ett liknande BmSS. Detta då byggnadens storlek

och utformning möjliggör effektivt lokalutnyttjande och vi har fler verksamheter i byggnaden. Kostnader för verksamhetsspecifik utrustning, så som passersystem och lös inredning är inte inräknad i ovan hyreskostnad.

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 klimatområde. Planen strävar mot halverad klimatpåverkan i nybyggnationsprojekt och större till- och ombyggnationsprojekt.

Anpassning av befintlig byggnad till BmSS uppfyller strategin kring utvecklingen för hållbart byggande, där ombyggnation och renovering av byggnader och anläggningar samt lokalanpassningar särskilt framhålls. Förvaltningen för funktionsstöd eftersträvar ett hållbart byggande med helhetssyn tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen. Detta görs bland annat genom att behålla befintliga planlösningar så långt det är möjligt utifrån verksamhetens behov och gällande byggregler.

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.

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 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.

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 servicebostad och planeras för vuxna personer med mindre omfattande behov av stöd och beslut om BmSS.

Barnperspektivet har beaktats och föreslagen etablering av BmSS på Byalagsgatan bedöms innebära en positiv effekt för eventuella barn som har förälder boende på BmSS, då fler beslut om BmSS kan verkställas i Göteborg. De barn som bor eller vistas i närområdet kommer indirekt att påverkas. En eventuell negativ påverkan på barn som bor eller vistas i närområdet övervägs av den positiva påverkan för barn som har förälder boende på BmSS som etablering av en BmSS i lokalerna kan komma och innebära.

Samverkan

Information ges i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 11 december 2024.

Bilagor

Inga bilagor har bifogats till tjänsteutlåtandet.

Ärendet

Förvaltningen önskar etablera en bostad med särskild service (BmSS) med sju lägenheter och gemensamhets- och personalutrymme i befintlig lokal på Byalagsgatan 1. Lokalerna anses uppfylla dagens krav för en BmSS och enbart mindre åtgärder behöver göras för att kunna använda dem för BmSS.

Beskrivning av ärendet

Nämnden för funktionsstöd godkände i mars 2024 inhyrningen av lokal för korttidsboende på Byalagsgatan 1-3. Nu pågår arbete med att anpassa lokalen på Byalagsgatan 3, som är den största delen av lokalen, för detta ändamål för förvaltningens målgrupper. Korttidsboendet planeras att öppna i början av 2025. Under arbetet med att planerar inför att anpassa del av lokalen till korttidsboende har även arbete pågått med att se vad den outnyttjade delen av lokalen på Byalagsgatan 1 ska kunna användas till. Förvaltningen ser en möjlighet att den outnyttjad del av lokalen används för bostad med särskild service (BmSS) och på så sätt delvis möter stadens behov av att tillskapa fler platser i BmSS. Denna del ligger i en avskild del av byggnaden och har bedömts möjlig för att användas till en servicebostad med sju lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme. Medarbetare på BmSS kommer dela pausutrymme och omklädningsrum med korttidsboendet på Byalagsgatan 3.



Figur 1, Byggnaden på Byalagsgatan 1-3 där delen som är tänkt att användas för BmSS, markerat med röd rektangel, är avskild från korttidshemmet som inryms i den del av byggnaden som har två plan.

I lokalen på Byalagsgatan har det tidigare bedrivits verksamhet från tidigt 1960-tal fram till 2020 i form av ett vård- och omsorgsboende. Under perioden 2020 till 2022 genomgick hela byggnaden en omfattande renovering. Sen dess har lokalen varit tomställd. I detaljplanen är fastigheten märkt med beteckningen "A" Vilket enligt Boverket innebär "Allmänt ändamål i äldre planer är avsedda för allmänna ändamål och

ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman”. Detta objekt finns inte med i *Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2025* och tillkommer utöver planerad produktion av BmSS.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera BmSS vid Byalagsgatan innebär att förvaltningen kan fortsätta planeringen av anpassning av lokalen till BmSS med preliminär inflyttning under våren 2025. 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.

Förvaltningens bedömning är att använda den outnyttjade delen av lokalen på Byalagsgatan 1 till en BmSS är positivt ur flera perspektiv, dels kommer det möta stadens behov av att tillskapa fler platser i BmSS i nutid, dels har effektivt lokalutnyttjande en positiv påverkan på förvaltningens ekonomi och positiv påverkan på Göteborgs Stads klimatmål. Ur ett barnperspektiv är bedömningen att en eventuell negativa påverkan på barn som bor eller vistas i närområdet övervägs av den positiva påverkan för barn som har förälder boende på BmSS som etablering av en BmSS i lokalerna kan komma och innebära.

Av de som väntar på BmSS-lägenhet har andelen personer med behov av mycket nära stöd ökat. Servicebostaden vid Byalagsgatan har en sammanhållen utformning där lägenheter och gemensamhetsutrymme samt vissa personalutrymme är samlade på ett våningsplan med skalskydd. Förvaltningens bedömning är att utformningen 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