

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-06-28

Diarienummer N161-0408/21

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

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

Etablering av bostad med särskild service vid Varnhemsgatan i Kviberg

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Förvaltningen gav i november 2022 lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnads kalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Varnhemsgatan i Kviberg. Utifrån stadsfastighetsförvaltningens förstudie har stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys inkommit med ett yttrande för en BmSS med totalt åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Varnhemsgatan. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera en BmSS vid Varnhemsgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2026.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en BmSS vid Varnhemsgatan i Kviberg som omfattar åtta lägenheter med samt ytor för gemenskap och personalutrymmen. Ytan är totalt cirka 816 m² varav cirka 526,9 m² är enskild och gemensam bostadsarea. Lokalytorna uppgår till 140 m². Lägenheterna är ca 42 m² med en preliminär månads- hyran om cirka 9346 kr/månad och lägenhet i 2022 års nivå. Stadsfastighetsförvaltningen 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 stadsfastighetsförvaltningen är inklusive drift, underhåll och kapitalkostnader. Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal där stadsfastighetsförvaltningen är hyresvärd.

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget är baserade på nyckeltal utifrån en bedömning om tomtens förutsättningar och byggbarhet och beräknas till nedan per år:

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till stadsfastighetsförvaltningen	3 200 879
Hyresintäkter från hyresgästerna	-897 244
Förvaltningens hyreskostnad	2 303 635

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaderna ligger i linje med liknande nybyggnationer i av BmSS i två plan senaste året.

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 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 245 tkr.

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. Planen omfattar egenproduktion av BmSS.

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 140 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 i enighet med tidsplan.

Samverkan

Information ges i förvaltningen för funktionsstöds samverkansgrupp (FSG) den 23 augusti 2023.

Bilaga

1. Yttrande från stadsledningskontoret avseende bostad med särskild service vid Varnhemsgatan 2023-06-29 Dnr 1228/22

Ärendet

Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys, har inkommit med ett yttrande av en bostad med särskild service (BmSS) med totalt åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Varnhemsgatan i Kviberg.

Beskrivning av ärendet

Vid Varnhemsgatan/Lars Kaggsgatan, söder om Kvibergs kyrkogård finns i detaljplan en identifierad tomt, Kviberg 12:2, avsedd för byggnation av en BmSS i två våningar. Förvaltningen gav i november 2022 lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en BmSS vid Varnhemsgatan. Nuvarande markanvändning är parkering och detaljplanen syftar även till att ha en fortsatt parkering inom planområdet. Den tillkommande bebyggelsen ska inordna sig i den omgivande miljön, med hänsyn till befintliga byggnader och parkmiljöer. Förvaltningen för funktionsstöd ser att det är möjligt att komplettera detta område med en tvåplans BmSS med normal tillgänglighet.

Objektet finns med i *Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2023* som en egenproduktion med planerat färdigställande 2025.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera en BmSS vid Varnhemsgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2026.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs stad. Enligt *Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2023* visar behovsanalysen att 400 BmSS-lägenheter behöver tillkomma fram till 2027.

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 140 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 i enighet med tidsplan. 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