

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-23

Diarienummer N161-0110/23

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 63 11

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

Etablering av bostad med särskild service vid Åketorpsgatan i Backa

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Förvaltningen gav i januari 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Åketorpsgatan i Backa. Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande för en gruppbofastad med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera BmSS vid Åketorpsgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2028.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en BmSS vid Åketorpsgatan som omfattar sex lägenheter med samt ytor för gemenskap och personal i ett plan. Den totala ytan för bygganden och komplementbygganden är cirka 670 m² varav cirka 395 m² är enskild och gemensam bostadsarea. Lägenheterna är 2-rumslägenheter om 42 m² med uteplats. Lägenheten har kök och vardagsrum i en öppen planlösning och avskilt sovrum. Personalytorna uppgår till 57 m². Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet. Lägenheterna har en preliminär månadshyra om 9 306 kr och lägenhet i 2025 års nivå.

Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal där stadsfastighetsförvaltningen är hyresvärd. Preliminär årshyra till stadsfastighetsförvaltningen är baserad på drift-, underhåll- och kapitalkostnader. Drift- och underhållskostnader är beräknade utifrån en schablon med hyresnivå 2025. De två första åren efter färdigställande används en framtagna schablon därefter sker en övergång till objektets faktiska drift- och underhållskostnader. Kapitalkostnader (avskrivningar och ränta) är beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten.

Den preliminära totala årshyran beräknas till nedan per år:

Kostnadstyp	Belopp, tkr
Lokalhyra till stadsfastighetsförvaltningen	2 450
Hysesintäkter från hyresgästerna	670
Förvaltningens hyreskostnad	1 780

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaden för BmSS vid Åketorpsgatan är i linje med liknande nybyggnationer av BmSS med sex lägenheter.

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

- 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 antagits.

Om förvaltningen för funktionsstöd lämnar lokalerna innan verksamhetsanpassningen är slutavskriven kommer återstående bokförda restvärden utrangeras och faktureras förvaltningen.

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 550 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 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.

Planeringen av BmSS utgår från att personer med funktionsnedsättningar ska få goda levnadsvillkor i den nya bostaden utifrån ett individuellt utformat stöd. Bostaden vid Åketorpsgatan 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 115 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 29 januari 2025.

Bilaga

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen om förstudie för bostad med särskild service vid Åketorpsgatan (2025-01-22, dnr SFF-2023-00236).

Ärendet

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

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen gav i januari 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en BmSS vid Åketorpsgatan.

Stadsfastighetsförvaltningens förstudie presenterar ett förslag om en byggnad i ett plan med sex lägenheter och gemensamhetsytor samt ytor för personal samlat inom ett skalskydd.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera BmSS vid Åketorpsgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2028.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs Stad. Enligt *Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2025* visar behovsanalysen att cirka 340 BmSS-lägenheter behöver tillkomma fram till 2029. Detta objekt finns i med i nämndens lokalbehovsplan med planerat färdigställande 2026.

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 115 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 gruppbofastaden vid Åketorpsgatan 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

Kamila Norlander

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi