

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-02

Diarienummer N161-1661/23

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

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

Anpassning av bostäder med särskild service och daglig verksamhet vid Spejarestigen 2 och 4-6 i Torslanda

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner anpassning av två bostäder med särskild service med tre lägenheter vardera samt gemensamhets- och personalutrymme och en daglig verksamhet vid Spejarestigen 2 och 4-6 i Torslanda.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Sammanfattning

Förvaltningen gav i juni 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att bygga om och anpassa två mindre bostäder med särskild service (BmSS) samt en mindre daglig verksamhet (DV) vid Spejarestigen i Torslanda. Lägenheterna är inte ändamålsenliga och personalens utrymmen är små och inte godkända ur arbetsmiljösynpunkt, och lokalerna behöver ses över för att möta arbetsmiljökrav och fullvärdighet i lägenheterna. I samband med att verksamheterna vid Spejarestigen ses över för att möta arbetsmiljökrav och fullvärdighet i lägenheterna har förvaltningen bedömt att denna tomt skulle möta förvaltningens behov av BmSS för personer med autism med utmanande beteende.

Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningens avdelningen för planering och fastighetsutveckling inkommit med ett yttrande för anpassning av de två BmSS med vardera tre lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme och en tillhörande DV vid Spejarestigen 2 och 4-6. Även utemiljön kommer anpassas för att möta målgruppens behov.

I samband med renovering och anpassning kommer befintliga hyresgäster erbjudas flytt till andra BmSS inom staden.

Ett beslut från nämnden om att anpassa befintliga byggnader vid Spejarestigen i Torslanda till BmSS med tre lägenheter vardera samt att anpassa lokalen för DV, innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2026.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en anpassning av två BmSS och en DV lokal vid Spejarestigen 2 och 4-6 i Torslanda. Vardera BmSS omfattar tre lägenheter, ytor för gemenskap och personalutrymmen. DV-lokalen omfattar fem arbetsrum samt kök och personalutrymmen. Den preliminära bruttototalarean för de två BmSS är totalt cirka 683 m², varav cirka 303 m² är enskild och gemensam bostadsarea och lokalytorna uppgår till 194 m². Lägenheterna är ca 50 m² med en preliminär månadshyra om cirka 10 830 kr/månad och lägenhet i 2024 års nivå. Bruttototalarean¹ för DV är totalt cirka 176 m² där lokalytorna uppgår till cirka 150 m². Bruttototalarean för komplementbyggnader är cirka 119 m². Alla ytor är preliminära och kan komma att ändras något under projektets gång.

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	3 070 000
Hyresintäkter från hyresgästerna	-780 000
Förvaltningens hyreskostnad	2 290 000

Förvaltningen bedömer att föreslagen anpassning i befintliga lokaler är ekonomiskt fördelaktigt för hyresnivån i jämförelse med hyresnivå i nybyggnation.

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 spårbara medicinskåp. Detta är inte inräknat i ovan årshyra. Projektet har räknat på kostnader för passagesystem och personal- och trygghetslarm vilka uppgår till cirka 810 tkr.

Om nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport kommer de upparbetade kostnaderna att faktureras på 246 tkr. Budget för drift av verksamheten finns redan i förvaltningen eftersom anpassningen för ny målgrupp sker på redan befintliga verksamheter.

¹ Bruttoarean utgörs av den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan; väggar, trappor och inredningsenheter som köksskåp, garderober och så vidare räknas in i bruttoarean.

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. Planen omfattar egenproduktion av BmSS.

Eftersom de två BmSS och DV-lokalen är befintliga hus som anpassas möter detta 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 rum så långt det går, utifrån 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.

Planeringen av BmSS utgår från att personer med funktionsnedsättningar ska få goda levnadsvillkor i den nya bostaden utifrån ett individuellt utformat stöd. BmSS och DV vid Spejarestigen planeras för vuxna personer med autism och utmanande beteende som har beslut om BmSS. Enheterna ska anpassas för att möta målgruppens specifika behov med det mindre sammanhanget med få grannar och stora utrymmen. Verksamheterna ligger avskilt från andra hus och naturnära vilket är bra för att minska intryck för målgruppen.

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. Anpassningen av de befintliga verksamheterna vid Spejarestigen 2 och 4-6 ger staden möjlighet att verkställa beslut för personer med autism och utmanande beteende.

Samverkan

Information ges i förvaltningen för funktionsstöds samverkansgrupp (FSG) den 17 april 2024.

Bilaga

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen avseende förstudie anpassning av Spejarestigen 2 samt 4-6 (2024-03-13 Dnr SFF-2023-01408)

Ärendet

Utifrån stadsfastighetsförvaltningens förstudie har stadsfastighetsförvaltningen, avdelningen för planering och fastighetsutveckling inkommit med ett yttrande för två BmSS med vardera tre lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme och tillhörande DV vid Spejarestigen 2 och 4-6.

Beskrivning av ärendet

I Torslanda vid Spejarestigen finns i dag en tomt, Torslanda 36:119, med två mindre BmSS samt en mindre DV. Tomten ligger avskides med natur runtomkring sig. De två BmSS som finns på tomten är mindre enheter med fyra lägenheter vardera samt personal- och gemensamma utrymmen. Lägenheterna är inte ändamålsenliga och personalens utrymmen är små och inte godkända ur arbetsmiljösynpunkt, och lokalerna behöver ses över för att möta arbetsmiljökrav och fullvärdighet i lägenheterna.

Förvaltningen har ett stort behov av att skapa platser för personer med autism och utmanade beteende som behöver bo i det mindre sammanhanget, gärna naturnära med minskat intryck av grannar och omgivning. I samband med att de två BmSS och DV vid Spejarestigen 2 och 4-6 ses över för att möta arbetsmiljökrav och fullvärdighet i lägenheterna, har förvaltningen bedömt att denna tomt skulle passa för ovan målgrupp. Detta innebär att befintliga verksamhet måste flytta och i samband med renovering och anpassning kommer hyresgästerna erbjudas flytt till andra BmSS inom staden.

DV planerar att lämna sin lokal och det pågår ett arbete med att hitta lämpligare lokal för de som har sin DV på Spejarestigen i dag. Orsaken är att lokalen är för liten för den målgrupp som har sin DV där och det saknas personalytor.

Utifrån att förvaltningen ser möjligheten att anpassa de två BmSS och DV vid gavs i juni 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att bygga om de två mindre BmSS och DV-lokalen vid Spejarestigen i Torslanda.

Utifrån stadsfastighetsförvaltningens förstudie har stadsfastighetsförvaltningen, avdelningen för planering och fastighetsutveckling inkommit med ett yttrande för anpassning av de två BmSS med vardera tre lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme och en tillhörande DV vid Spejarestigen 2 och 4-6.

Förstudien föreslår en invändig ombyggnad enligt arkitektskisser i alla byggnader och komplementbyggnader. För målgruppen och medarbetares skull läggs även fler dörrar till i fasaderna. Även utemiljön kommer anpassas för att möta målgruppens behov. Lekutrustning som studsmatta och gunga kommer tillkomma.

Förstudien har upptäckt att ett luftbehandlingsaggregat snart är tekniskt uttjänt och rekommenderas att bytas i samband med ombyggnaden. Komplementbyggnaderna kommer ses över så att dagens krav på återvinning kan uppfyllas.

Utredningen kring sprinkler visar att det krävs sprinklertank för att förse BmSS med boendesprinkler. Förstudien föreslår en ombyggnad till tre lägenheter i varje vilket innebär att sprinklertank inte får plats i någon av byggnaderna, i stället föreslås en sprinklertank utanför husen. Brand- och utrymningslarm på Spejarestigen 4 och 6 behövs.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att anpassa två BmSS och en DV-lokal vid Spejarestigen 2 och 4-6 i Torslanda 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 2024* visar behovsanalysen att cirka 400 BmSS-lägenheter behöver tillkomma fram till 2028.

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. Anpassningen av de befintliga verksamheterna vid Spejarestigen 2 och 4-6 ger staden möjlighet att verkställa beslut för personer med autism och utmanande beteende, både för BmSS och DV. Det är förvaltningens uppfattning att planeringen och dimensioneringen av bostäderna och lokalen för DV ger goda förutsättningar för att verksamheten kommer fungera bra ur hyresgäst- och medarbetarsynpunkt.

Camilla Blomqvist

Linda Wenthe

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Kvalitet och utveckling