

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-25

Diarienummer N161-2566/22

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

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

Etablering av bostad med särskild service vid Hammarvägen på Näset

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Förvaltningen gav i december 2022 lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Hammarvägen på Näset. Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande för en gruppbofastad i två plan med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Hammarvägen. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera en BmSS vid Hammarvägen innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2030.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en BmSS vid Hammarvägen som omfattar sex lägenheter med samt ytor för gemenskap och personal på två plan. Den totala ytan för bygganden och komplementsbygganden är cirka 595 m² varav cirka 340 m² är enskild och gemensam bostadsarea. Lägenheterna är 2-rumslägenheter, 42–44 m², med balkong eller uteplats. Lägenheten har kök och vardagsrum i en öppen planlösning och avskilt sovrum. Personalytorna uppgår till cirka 60 m². Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet. Lägenheterna har en preliminär månadshyran i genomsnitt om 8 333 kr och lägenhet i 2023 års nivå.

Årshyra till stadsfastighetsförvaltningen är inklusive kostnader för drift, underhåll och kapital. Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal där stadsfastighetsförvaltningen är hyresvärd. Om förvaltningen väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till stadsfastighetsförvaltningen.

Den preliminära hyreskostnaden, i 2023 årsnivå, är beräknad utifrån projektets nuvarande antaganden och kan komma att förändras under projektets gång. Det år som hyran träder i kraft kommer den att justeras efter verklig kostnad, gällande kommuninternränta samt efter årets planerade drift- och underhållskostnader för den verksamhetstyp lokalen

tillhör. Då produktionen är beräknad att starta först kvartal tre 2028 finns det mer utrymme för att de prelimära kostnaderna kan påverkas av händelser i omvärlden.

Den preliminära totala årshyran för båda BmSS beräknas till nedan per år:

Kostnadstyp	Belopp, tkr
Lokalhyra till stadsfastighetsförvaltningen	2 580
Hyresintäkter från hyresgästerna	600
Förvaltningens hyreskostnad	1 980

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

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. 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 330 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 klimatomål. 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 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 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.

Samverkan

Förvaltningens samverkansgrupp

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 11 december 2024.

Bilaga

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen om förstudie för bostad med särskild service vid Hammarvägen (2024-11-13, dnr SFF- 2023-00082)

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har inkommit med ett yttrande för en bostad med särskild service (BmSS) med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Hammarvägen på Näset.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen gav i december 2022 lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en BmSS vid Hammarvägen.

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

Tomten vid Hammarvägen är belägen inom området för en pågående detaljplan, vars syfte är att möjliggöra att en befintlig byggnad ersätts med tre mindre flerbostadshus och en BmSS. Staden avsåg att anvisa marken till en privat exploatören och att en BmSS skulle vara inhyrt i ett av flerbostadshus. Men efter att den antagna planen överklagades och därefter upphävdes togs beslutet att pröva om staden själv kan bygga för kommunala ändamål. Tomten är mindre än vad tomter för BmSS vanligtvis är. Förutom byggnaden och komplementbyggnad ryms gemensam uteplats och uteplatser för lägenheter i markplan men ingen trädgård. Byggnaden kan liknas vid ett mindre flerfamiljshus och uteplatserna bedöms uppfylla behovet av bostadsnära utemiljö.

Detaljplan bör kunna bli antagen januari 2025 och förhoppningen är att den vinner laga kraft ungefär ett år senare. Byggnationen av BmSS kommer påbörjas efter att övriga bostadshus inom detaljplanen är byggda. Bostadshusen uppskattas ha en produktionstid på två till tre år. Med denna tidsuppskattning kan BmSS vara färdigt under sista kvartalet av 2029.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera BmSS vid Hammarvägen innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under början av 2030.

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.

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 gruppboenden vid Hammarvägen 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

Maria Berntsson

Förvaltningsdirektör

Tillförordnad avdelningschef Kvalitet och utveckling