



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-31

Diarienummer N161-0665/21

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

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

Etablering av bostad med särskild service vid Björkhöjdsgatan

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av bostad med särskild service med nio lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Björkhöjdsgatan i Tynnered.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret och stadsfastighetsnämnden.

Sammanfattning

Nämnden för funktionsstöd gav i mars 2021, via stadsledningskontorets avdelning för analys och uppföljning, lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningarna och de ekonomiska konsekvenserna av att hyra in en bostad med särskild service (BmSS) vid Björkhöjdsgatan.

Utifrån stadsfastighetsförvaltningens förstudie har stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys, inkommit med ett yttrande för BmSS med totalt nio lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen på Björkhöjdsgatan i Tynnered. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera detta BmSS på Björkhöjdsgatan i Tynnered innebär att stadsfastighetsnämnden kan färdigställa avtal för inhyrning och inflyttning kan ske enligt plan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyresvärden BoTrygg Göteborg AB erbjuder en BmSS vid Björkhöjdsgatan i Tynnered som omfattar nio lägenheter samt ytor för gemenskap och personalutrymmen. BmSS yta omfattar totalt 749 m² varav 473 m² utgör enskild och gemensam bostadsyta och 77 m² är personalutor och kontor.

Sex av lägenheterna är 1,5 rum och kök med en yta mellan 41 och 46,5 m². Övriga tre lägenheter är 2 rum och kök har en storlek på 44,5 och 50,7 m². Den preliminära hyran, inklusive el och värme, för lägenheterna med 1,5 rum och kök beräknas till mellan 8 155 och 8 618 kr per månad. För lägenheterna med 2 rum och kök beräknas den preliminära månadshyran till mellan 8 305 och 8 826 kr.

Aktuell hyressättning utgår från principen om självkostnad. Det innebär att den verksamhet som nyttjar en lokal också bär samtliga kostnader för den lokalen. Årshyran består av grundhyra, enligt blockhyresavtal på tio år till hyresvärden samt anpassningskostnader som betalas av enligt en avbetalningsplan på tio år.

Fastighetsägarens anpassningar i byggnaden för att BmSS ska kunna bedrivas omfattar

bland annat el, tele, säkerhetstekniska installationer, brand, passagesystem, medicinskåp och viss annan utrustning. Tillkommande underhålls- och driftskostnader som inkluderar stadsfastighetsförvaltningens mellanhyresvärdskap samt periodisering av stadsfastighetsförvaltningens nedlagda kostnader för förstudie och efterföljande faser betalas av per år. Även fastighetsskatt tillkommer på lokaldelen.

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan per år:

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	1 990 801
Hyresgästanpassning	307 529
Fastighetsskatt	Tillkommer på lokaldelen
Underhållskostnad SFF	14 202
Driftkostnad SFF	116 456
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	65 804
Nettohyreskostnader	2 494 792
Hyresintäkter från hyresgästerna	-915 304
Förvaltningens hyreskostnad	1 579 488

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaderna ligger i linje med liknande nybyggnationer av BmSS.

Stadsfastigheter vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Lokalhyran med extern hyresvärd är preliminär.
- Drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Uppskattad arbetad tid i projekt kan bli en annan.
- Kontraktstiden med extern hyresvärd är preliminär.
- Oförutsedda kostnader hos fastighetsägaren kan uppstå, som till exempel ändring-, tillägg och avgäendearbeten.

Om nämnden för funktionsstöd avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport kommer de upparbetade kostnaderna att faktureras på 382 tkr. Om fastighetsägaren har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.

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. Kommunfullmäktige antog i mars 2021 stadens nya miljö- och klimatprogram 2021–2030 som implementeras i stadens förvaltningar och bolag. För BmSS del innebär det att all egenproduktion av BmSS kommer utgå ifrån ”Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2023”.

Genom att använda beprövade lösningar med låg klimatpåverkan, till exempel träkonstruerad stomme, samt använda annat material i grunden 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 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 förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 19 april 2023.

Bilaga

1. Yttrande från stadsledningskontoret avseende bostad med särskild service på Björkhöjdsgatan 2023-03-21, dnr 0659/21

Ärendet

Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys har inkommit med ett yttrande för en BmSS omfattande totalt nio lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen på Björkhöjdsgatan i Tynnered.

Beskrivning av ärendet

Nämnden för funktionsstöd gav i mars 2021, via stadsledningskontorets avdelning för analys och uppföljning, lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningarna och de ekonomiska konsekvenserna av att hyra in en BmSS vid Björkhöjdsgatan.

På fastigheten kommer BoTrygg Göteborg AB bygga fyra byggnader med totalt ca 100 lägenheter. BmSS kommer ligga i en egen byggnad, där nio lägenheter, gemensamhets- och personalytor är fördelat på tre plan. Platsen ligger inom området för strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035.

Objektet finns med i "Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2023" som en inhyrning med planerat färdigställande 2025.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om inhyrning av nio lägenheter för hyresgäster samt lokaler för gemenskap- och personal hos hyresvärden BoTrygg Göteborg AB på Björkhöjdsgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutade budgetram med preliminär inflyttning under kvartal fyra 2024.

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