

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-13

Diarienummer N161-1044/21

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

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

Anpassning av bostad med särskild service Carl Grimbergsgatan 7-9

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner verksamhetsanpassning av bostad med särskild service vid Carl Grimbergsgatan 7-9.
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 samla lägenheter, personal- och gemensamhetsutrymmen inom ett skalskydd vid bostad med särskild service (BmSS) vid Carl Grimbergsgatan 7-9 i Annedal.

BmSS vid Carl Grimbergsgatan ligger i Annedals hus som är byggt 1975. Fastigheten har nått sin tekniska livslängd och omfattande renoveringar planeras. Under renoveringen kommer verksamhetsanpassningar att genomföras vilket innebär att BmSS samlas inom ett skalskydd. Anpassningar görs samtidigt för att uppfylla dagens tillgänglighets- och brandskydds krav.

Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande för anpassning av servicebostad vid Carl Grimbergsgatan 7-9 som omfattar 12 lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att anpassa BmSS vid Carl Grimbergsgatan 7-9 innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär tid för återinflyttning i januari 2028.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en anpassning av servicebostaden vid Carl Grimbergsgatan 7-9 som omfattar 12 lägenheter, ytor för gemenskap och personal. BmSS omfattar totalt 612 m² enskild och gemensam bostadsarea. Lägenheterna är enrumslägenheter i öppen planlösning mellan 36 m² och 45 m². Personalytorna uppgår till 68 m². Lägenheterna har en preliminär månadshyra om cirka 7 640 kr i 2024 års nivå. Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet.

Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal där stadsfastighetsförvaltningen är hyresvärd. Om förvaltningen väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till stadsfastighetsförvaltningen.

Årshyra till stadsfastighetsförvaltningen är inklusive kostnader för drift, underhåll och kapital. Den preliminära årshyran 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.

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

Kostnadstyp	Belopp, tkr
Lokalhyra till stadsfastighetsförvaltningen	3 090
Hysesintäkter från hyresgästerna	1 100
Förvaltningens hyreskostnad	1 990

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaden för BmSS vid Carl Grimbergsgatan 7-9 är lägre än en servicebostad med färre antal lägenheter i nybyggnation.

Stadsfastighetsförvaltningen understryker att det finns ett antal beräkningstaganden i kalkylen som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- 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 350 tkr att faktureras.

Tomgånghyra under renoveringstiden kompenseras genom budgeten för expansionsmedel.

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.

Anpassning av befintlig byggnad till BmSS uppfyller 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 planlösning så långt det är möjligt utifrån verksamhetens behov och 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. Bostaden är en servicebostad, som planeras för vuxna personer med beslut om BmSS. Att verksamhetsanpassa befintliga lägenheter som är i behov av renovering och utifrån dagens krav på tillgänglighet och brandskydd är därför viktigt.

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

Information ges i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 29 januari 2025.

Bilaga

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen avseende förstudie skalskydd i samlad enhet på BmSS Carl Grimbergsgatan i Annedal, 2024-12-19 SFF-2023-01359

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har inkommit med ett yttrande för anpassning av bostad med särskild service (BmSS) vid Carl Grimbergsgatan 7-9 i Annedal. Detta BmSS omfattar efter anpassningen 12 lägenheter, gemensamhets- och personalutrymme samlat inom ett skalskydd.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen gav i juni 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att samla lägenheter, gemensamma delar och personal inom ett skalskydd vid Carl Grimbergsgatan 7-9 i Annedal.

Annedals hus består av tre huskroppar och är ursprungligen från 1975. I huset finns ett vård- och omsorgsboende, BmSS, kriscentrum för kvinnor, samtalsmottagning och privata hyresgäster. Fastigheten har nått sin tekniska livslängd i många delar och stadsfastigheter har beslutat om omfattande renoveringsåtgärder i ett 20-30 års perspektiv. I samband med renovering utreds nödvändiga verksamhetsanpassningar som verksamheterna i huset önskar för att få ett mer renodlat hus där verksamheten samlas och inte är utspridda. Fastigheten kommer under renovering att behöva tomställas i två år och därför bör verksamhetsanpassningar göras samtidigt både ur en ekonomisk och organisatorisk synvinkel. BmSS vid Carl Grimbergsgatan 7-9 kommer i samband med evakueringen flytta till en servicebostad vid Robertshöjdsgatan i Härlanda som står klar för inflyttning i samma månad som evakuering ska ske.

Stadsfastighetsförvaltningens förstudie presenterar ett förslag med hur BmSS kan samlas inom ett skalskydd på tre våningsplan med egen ingång och totalt 12 lägenheter. På bottenplan får BmSS en egen tvättstuga, förrådsutrymme, personaldel med paus, jour och omklädning samt två lägenheter. På våning 2 och 3 finns totalt tio lägenheter, gemensamma utrymmen och kontor. BmSS anpassas och säkerställs samtidigt utifrån dagens krav gällande tillgänglighet och brandskydd. Till exempel kommer sprinkler installeras i alla ytor som omfattar BmSS och brandcellsindelningen anpassas efter den nya planlösningen. Lägenheternas utformning blir mer tillgänglig och anpassas för att möta både hyresgästernas behov och arbetsmiljömått.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att anpassa BmSS vid Carl Grimbergsgatan 7-9 innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering med renovering och verksamhetsanpassningar med preliminär tid för återinflyttning i januari 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 i dag 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. Anpassningen av BmSS vid Carl Grimbergsgatans servicebostad möter den planerade målgruppens behov och ger nuvarande och blivande hyresgäster ett hem med goda förutsättningar. Det är bra att tillgängligheten ses över och säkerställs för bättre ytor i lägenheterna, både ur ett hyresgäst- och medarperspektiv. Platsen för bostäderna och bostädernas 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