

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-13

Diarienummer N161-0293/21

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

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

Avbrytande av etablering av bostad med särskild service vid Ormbunkegatan i Lillhagen

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd avbryter etablering av bostad med särskild service om sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Ormbunkegatan.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden Norra Hisingen gav i april 2019 dåvarande lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Ormbunkegatan. När systemhandlingar i april 2024 presenterades för styrgrupp på stadsfastigheter, där representanter från förvaltningen för funktionsstöd deltar, ansåg dem att kostnaderna för BmSS vid Ormbunkegatan var för höga jämfört med andra nybyggnationer och dessa behövde ses över och minska. Justeringar för att minska ytor och byggtekniska delar gjordes, men kostnaderna var fortfarande för höga. I december 2024 beslutade styrgruppen att projektet bör avbrytas och upparbetade kostnader på 3,9 mkr ska faktureras till nämnden för funktionsstöd.

Förvaltningen för funktionsstöd anser att nytillskotten av BmSS ska ske till rimliga kostnadsnivåer och delar styrgruppen på stadsfastigheters sammantagna bedömning avseende ekonomi och kostnader och att etableringen av BmSS vid Ormbunkegatan därför ska avbrytas.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att avbryta etableringen av BmSS vid Ormbunkegatan innebär att stadsfastighetsförvaltningen avslutar projektet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den totala investeringskostnaden på 43,3 mkr för BmSS vid Ormbunkegatan är högre i jämförelse med likande BmSS med förhöjd tillgänglighet och sex lägenheter. Den högre investeringskostnaden blir även en högre hyreskostnad per år för förvaltningen för funktionsstöd. Även hyresgästernas hyror blir höga per lägenhet.

Projektet har, efter uppdrag från styrgrupp hos stadsfastigheter, där representanter från förvaltningen för funktionsstöd deltar, sett över kostnadsbesparingar för att få ner den totala investeringskostnaden. Dessa slutade på minus 3,8 mkr vilket ger en ny total

investeringskostnad på 39,5 mkr. Kostnaden är trots översynen för hög jämfört med andra projekt med samma utformning. Även kostnader för anslutning till det allmänna ledningsnätet för dagvatten tillkommer kringliggande grannar. I dagsläget är kostnaden för anslutning beräknad till en kostnad på cirka 126 tkr per fastighet. Denna kostnad kan komma att bli högre.

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

Kostnadstyp	Belopp, tkr
Lokalhyra till stadsfastighetsförvaltningen	3 260
Hysesintäkter från hyresgästerna	900 (hyra per lgh/mån = 12 500 kr)
Förvaltningens hyreskostnad	2 360

I november 2024 tog förvaltningen för funktionsstöd beslut om att etablera en BmSS vid Badviksvägen i Gunnilse. Denna BmSS har samma utformning som BmSS vid Ormbunkegatan. Där beräknads den preliminära totala årshyran till nedan per år:

Kostnadstyp	Belopp, tkr
Lokalhyra till stadsfastighetsförvaltningen	2 020
Hysesintäkter från hyresgästerna	770 (hyra per lgh/mån = 10 700 kr)
Förvaltningens hyreskostnad	1 250

Styrgrupp på stadsfastigheter anser att trots översyn av kostnader är BmSS vid Ormbunkegatan en för dyr investering jämfört med likande projekt för samma målgrupp. Den högre kostanden har bland annat att göra med markens förutsättningar att byggas på, kostnad för att bli del av samfälligheten för att nyttja vägen till BmSS, körbanan in till fastigheten som behöver breddas, och tekniska försörjningen. Även kostanden som tillfaller grannar för anslutning av dagvatten är hög per fastighet.

I projektet finns hittills upparbetade projektkostnader på 3 920 tkr vilket faktureras nämnden för funktionsstöd. I samråd med ekonomichef på förvaltningen för funktionsstöd har dessa bokförts i december 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån den ekologiska dimensionen.

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.

Att etablering av en BmSS avbryts kan innebära att personer med rätt till BmSS får vänta längre på att få sin insats verkställd, eftersom de planerade nytillskotten av BmSS inte är 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 lämnas i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 29 januari 2025.

Bilagor

Inga bilagor har bifogats tjänsteutlåtandet.

Ärendet

Nämnden har att ta ställning till att avbryta etablering av bostad med särskild service (BmSS) om sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Ormbunkegatan i Lillhagen.

Beskrivning av ärendet

Stadsdelsnämnden Norra Hisingen gav i april 2019 dåvarande lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Ormbunkegatan. Boendet skulle då planeras för personer med autism som har ett utmanade beteende. I förstudien upptäckts att fastigheten där BmSS planeras ligger på en gata som en samfällighetsförening ansvarar för. En förutsättning för att kunna bygga BmSS med transport till tomten är att bli en del av samfällighetsföreningen. I december 2020 tas beslut om etablering av BmSS för personer med autism och utmanade beteende i Norra Hisingens stadsdelsnämnd. I detta skede är inte vägfrågan och att bli medlem i samfällighetsföreningen utredd.

Projektet fortlöper under 2021 och 2022 och utredningarna om dels att bli en del av samfällighet, dels tomtens och husets förutsättningar, görs. Under 2022 beslutar verksamhetsrepresentanter från förvaltningen för funktionsstöd i dialog med projektet om att ändra målgrupp för BmSS från autism med utmanande beteende till målgrupp med förhöjd tillgänglighet. Detta görs på grund av att utvärderingar av de befintliga verksamheter som finns i staden för målgrupp autism med utmanande beteende visat att denna målgrupp inte bör bo nära grannar där intryck från omgivningen blir för stora för målgruppen. Målgruppen med behov av förhöjd tillgänglighet har lättare att bo med grannar nära inpå. I och med den förändrade målgruppen togs nya skisser för utformning av huset fram. I detta skede inkluderas även en trafikutredning på begäran av lantmäteri och samfällighetsföreningen och en begäran att slå samman fyra fastigheter där BmSS planeras till en fastighet. Dessa processer drar ut på tiden med överklaganden från grannar.

Under projektets gång infaller en ny EU-regel kring vatten- och avloppsanslutningar vid nybyggnation där dagvatten ska separeras från annan anslutning och anslutas till det allmänna ledningsnätet. Det innebär kortfattat att ett nytt hus som byggs påverkar omgivande hus som inte redan har separat anslutning av dagvatten. I dagsläget är kostnaden för anslutning beräknad till en kostnad på cirka 126 tkr per fastighet. Vid Ormbunkegatan är det få hushåll som har separat dagvattenanslutning och det innebär att de skulle behöva ansluta sina hus enligt nya EU-regeln. Kostanden för detta tas per fastighetsägare.

I april 2024 finns systemhandlingar för projektet klara och kostnadskalkyl samt hyresberäkningar redovisas för styrgruppen på stadsfastigheter, där representanter från förvaltningen för funktionsstöd deltar, inför beslut om att gå vidare med projektet. I detta skede finns även bygglovshandling framme men har inte kunnat färdigställas helt på grund av att lantmäteriförrättningen är överklagande av grannar till mark- och miljödomstolen. Styrgruppen anser att investeringskostnaden samt hyror är för höga jämfört med likande projekt med samma utformning och beslutet från styrgrupp blir att projektet ska se över utformning och förutsättningarna för att få ner kostnader.

I maj 2024 återkommer projektet till styrgruppen efter att ytor har setts över för att kunna minskas men fortfarande vara funktionsdugliga för målgruppen samt byggtekniska krav. Trots denna översyn är kostnaderna för att bebygga tomten vid Ormbunkegatan högre jämfört med likande projekt. Den högre kostanden har bland annat att göra med att markens förutsättningar, kostnad för att bli del av samfälligheten för att nyttja vägen till BmSS, körbanan in till fastigheten som behöver breddas, och tekniska försörjningen. Även kostanden som tillfaller grannar för anslutning av dagvatten är hög per fastighet. Styrgrupp anser att trots översyn av kostnader är BmSS vid Ormbunkegatan en för dyr investering jämfört med likande projekt för samma målgrupp. I dialog kommer representanter på styrgrupp fram till att projektet pausas och att möjligheterna i stället ges till att använda framtagna handlingar på annan tomt avsedd för BmSS.

Under sommar och höst 2024 arbetar projektledaren på stadsfastigheter för att se om förutsättningar finns att placera BmSS Ormbunke på annan tomt i projekt som är i förstudieskede. Ingen aktuell förstudie har förutsättningar för huset vid Ormbunkegatan. En annan tomt skulle möjligen passa för Ormbunkegatans utformning. Denna tomt behöver detaljplaneplaneras och det kan flera år innan fastigheten blir aktuellt att bebyggas.

I december 2024 beslutade styrgrupp på stadsfastigheter, där representanter från förvaltningen för funktionsstöd ingår, att projektet BmSS Ormbunkegatan bör avbrytas och upparbetade kostnader på 3,9 mkr ska faktureras nämnden för funktionsstöd.

Idag utreds tomterna för BmSS i ett tidigt skede där tomtens förutsättningar för att bebyggas se över både vad gäller plats, markförhållanden och tekniska försörjning. Om något i detta skede tyder på en osäkerhet eller extra kostnader för att bebygga tomten tas dialog på styrgrupp på stadsfastigheter om projekten ska avbrytas direkt eller arbetas vidare med. Detta steg görs för att undvika att arbeta vidare med en tomt som i sent skede, likt Ormbunkegatan, måste avbrytas för att projektet blir fördyrande för staden och i detta fall även tillför kostnader för enskilda grannar.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att avbryta etableringen av BmSS vid Ormbunkegatan innebär att stadsfastighetsförvaltningen avslutar projektet.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen konstaterar att det finns ett fortsatt behov av BmSS av olika slag. En konsekvens av stadens fleråriga brist på BmSS är att omkring 115 personer har ett icke verkställt beslut. För att möta behovet av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att nytillskott av BmSS ökar och att säkerställa att planerad produktion av BmSS ökar och genomförs i enighet med tidsplan. Men nytillskotten av BmSS måste ske till rimliga kostnadsnivåer jämfört med liknande nybyggnationer för samma målgrupp. Därför delar förvaltningen styrgruppen på stadsfastigheters sammantagna bedömning utifrån ovan avseende ekonomi och kostnader att etableringen av BmSS vid Ormbunkegatan ska avbrytas. Det är viktigt att hushålla med skattemedel utifrån ett kommunalt perspektiv, men också utifrån enskilda brukares perspektiv då personer med funktionsnedsättning har sämre ekonomiska förutsättningar än övriga befolkningen.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer kunna använda de redan framtagna handlingarna för BmSS vid Ormbunkegatan i ett framtida projekt för att spara både tid och kostnader.

Camilla Blomqvist

Kamila Norlander

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi