

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-02

Diarienummer N161-2633/22

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

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

Etablering av bostad med särskild service vid Blåsvädersgatan i Biskopsgården

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Förvaltningen gav i december 2022 dåvarande lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Blåsvädersgatan i Biskopsgården. Utifrån förstudien har nuvarande stadsfastighetsförvaltningen, avdelningen för planering och fastighetsutveckling inkommit med ett yttrande för en BmSS med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Blåsvädersgatan.

Ett beslut från nämnden om att etablera en BmSS vid Blåsvädersgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2026.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en BmSS vid Blåsvädersgatan som omfattar sex lägenheter samt ytor för gemenskap och personal. Byggnadens yta är totalt cirka 580 m² varav cirka 390 m² är enskild och gemensam bostadsarea. Varje lägenhet är 42 m² och personalytorna uppgår till cirka 50 m². Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet. Lägenheterna har en preliminär månadshyra om 9318 kr och lägenhet i 2023 års nivå.

Den befintliga byggnaden på tomten ska rivas för att göra plats för det nya BmSS. Detta beräknas kosta 1 200 tkr i 2023 års nivå. Stadsfastighetsförvaltningen kommer att fakturera förvaltningen detta som en engångskostnad.

Aktuell hyressättning utgår från principen om självkostnad. Det innebär att den verksamhet som nyttjar en lokal också bär samtliga kostnader för den lokalen.

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, tkr
Lokalhyra till stadsfastighetsförvaltningen	2430
Hysesintäkter från hyresgästerna	670
Förvaltningens hyreskostnad	1760

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaderna ligger i linje med liknande nybyggnationer i av BmSS med sex lägenheter i ett plan senaste året.

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 passersystem och medicinskåp. Detta 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 att faktureras på 220 tkr.

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 2023 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.

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 120 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 förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 22 november 2023.

Bilaga

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen om förstudie Blåsvädersgatan BmSS inför beslut om genomförande 2023-10-11, dnr SFF-2023-00717.

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen, avdelningen för planering och fastighetsutveckling har inkommit med ett yttrande av en bostad med särskild service (BmSS) med totalt sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Blåsvädersgatan i Biskopsgården.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen gav i december 2022 dåvarande lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en BmSS vid Blåsvädersgatan. Tomten på den finns det en mindre byggnad, som har använts personalutrymme för Hemtjänsten. Byggnaden är i dåligt skick och bör rivas.

Objektet finns med i Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2024 som en egenproduktion med planerat färdigställande 2025.

Ett beslut från nämnden om att etablera en BmSS vid Blåsvädersgatan innebär att nuvarande 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 ca 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. För att tillgodose behov av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att säkerställa att planerad produktion av BmSS genomförs i enlighet 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