

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-22

Diarienummer N161-0102/21

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

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

Expansion av befintlig bostad med särskild service på Tuppfjätsgatan i Högsbo

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner expansion av befintlig bostad med särskild service med tre lägenheter och personalutrymmen på Tuppfjätsgatan 18 samt yttre reinvestering av byggnad på Tuppfjätsgatan 16 och 18 i Högsbo.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret och stadsfastighetsnämnden.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo gav i januari 2020 lokalsekretariatet i uppdrag att genom lokalförvaltningen genomföra en förstudie, inklusive kostnadskalkyl, för att utreda förutsättningarna av en expansion genom att anpassa lokaler i anslutning till befintlig bostad med särskild service (BmSS) på Tuppfjätsgatan 16 med tre lägenheter och personalutrymme på Tuppfjätsgatan 18.

I förstudien ingår även yttre reinvestering på byggnaden Tuppfjätsgatan 16 och 18.

Utifrån stadsfastighetsförvaltningens förstudie har stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys, inkommit med ett yttrande för expansion av befintligt BmSS med tre lägenheter och personalutrymmen på Tuppfjätsgatan 18 i Högsbo. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd och godkännande i kommunstyrelsen om att genomföra denna expansion och reinvestering på Tuppfjätsgatan i Högsbo innebär att stadsfastighetsförvaltningen kan fortsätta planering för byggnation.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Expansionen innebär ett tillskott på tre lägenheter och ytor för gemenskap och personal i befintlig byggnad på Tuppfjätsgatan 18. Det kommer då finnas totalt 10 lägenheter samt ytor för gemenskap och personalutrymmen i de två huskropparna på Tuppfjätsgatan 16 och 18. Byggnaden på Tuppfjätsgatan 18 omfattar totalt 366 m² varav de tre lägenheterna utgör totalt 170 m², och övrig yta är gemensamhets och personalytor. Dessa personalytor är avsedd för personal inom verksamheten på Tuppfjätsgatan 16 och 18 samt för personal på närliggande BmSS.

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 hyra för befintlig del på Tuppfjätsgatan 16, kostnad för ombyggnation på Tuppfjätsgatan 18 och yttre reinvestering av hela byggnaden.

Den preliminära årshyran till boende har beräknats utifrån schablonbelopp för hyra per kvadratmeter.

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

Kostnadstyp	Belopp kr
Hyra för befintlig del	1 293 591
Ombyggnad	904 591
Reinvestering	297 360
Nettohyreskostnader	2 495 542
Hyresintäkter från hyresgästerna	-1 346 300
Förvaltningens hyreskostnad	1 149 242

Om nämnden för funktionsstöd avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport kommer de upparbetade kostnaderna att faktureras på 429 tkr.

Budget för drift av expansionen av BmSS-lägenheter 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 ”Lokal-förvaltningens plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2022. 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 130 inte 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 enlighet med tidsplan.

Samverkan

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 15 mars 2023.

Bilaga

1. Yttrande från stadsledningskontoret avseende expansion av befintligt BmSS vid Tuppfjätsgatan 2023-02-02, dnr 0370/20

Ärendet

Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys har inkommit med ett yttrande för en expansion med tre lägenheter, gemensamhets- och personalyta genom anpassning av befintliga lokaler vid Tuppfjätsgatan 18 i Högsbo.

Beskrivning av ärendet

Stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo gav i januari 2020 lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att utöka befintligt BmSS på Tuppfjätsgatan 16 genom att anpassa anslutande lokaler på Tuppfjätsgatan 18. Utökningen av antalet lägenheter bedöms möjlig utifrån utformningen av enheten i två skilda huskroppar med en anknytning emellan.

På Tuppfjätsgatan 16 finns idag sju lägenheter och de personalutrymme som finns bedöms vara undermåliga. Dessutom finns det ett närliggande BmSS, Verktumsgatans BmSS, vars personalutrymmen inte heller bedöms vara tillräckliga. Lokalerna på Tuppfjätsgatan 18 kan anpassas till 2 lägenheter med förhöjd tillgänglighet, 1 lägenhet för att hantera akuta och tillfälliga behov samt gemensamhetsutrymmen och personalutrymmen för personal på Tuppfjätsgatans och Verktumsgatans BmSS.

Lägenheten för akuta behov tillskapas för att staden ser ett behov av att snabbt kunna hantera tillfälligt boende för personer med beslut om BmSS, i avvaktan på att en permanent boendelösning ordnas. Denna lägenhet är avsedd för att kunna användas av hela staden, oberoende av stadsområde.

I samband med ombyggnationen kommer en yttre reinvestering av hela byggnaden genomföras. Den yttre reinvesteringen består bland annat av ytskikt på tak och fasad, fasadbelysning och byte av vissa fönster.

Objektet finns med i ”Nämnden för funktionsstöd lokalbehovsplan 2023” med planerat färdigställande 2025.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd att begära godkännande hos kommunstyrelsen om expansion av BmSS Tuppfjätsgatan 16 genom anpassning av befintliga lokaler innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutade budgetram med preliminär inflyttning kvartal 2 2024.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs stad. Enligt ”nämnden för funktionsstöd 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 130 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