



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-12-09

Diarienummer N161-0080/24

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

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

Etablering av två bostäder med särskild service vid Paviljongvägen i Kålltorp

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av två bostäder med särskild service med 5 lägenheter vardera, gemensamhets- och personalutrymme samt en akutlägenhet vid Paviljongvägen 75 i Kålltorp.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Sammanfattning

Förvaltningen gav i januari 2024 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnads kalkyl för att utreda förutsättningarna att anpassa en befintlig byggnad till två bostäder med särskild service (BmSS) vid Paviljongvägen 75 i Kålltorp. Byggnaden på Paviljongvägen 75 är tomställd och finns i stadens fastighetsbestånd. Den är Q- och qk₁-märkt vilket innebär att den klassas som en kulturbyggnad med bevarandevärden vilket har beaktats i förstudien.

Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande för två gruppbofästäder med utökad tillgänglighet som omfattar fem lägenheter vardera, gemensamhets- och personalutrymme samt en akutlägenhet. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera två BmSS och en akutlägenhet vid Paviljongvägen 75 innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2027.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder två BmSS vid Paviljongvägen med utökad tillgänglighet som omfattar 5 lägenheter vardera, ytor för gemenskap och personal samt en akutlägenhet. De två BmSS omfattar totalt 706 m² enskild och gemensam bostadsarea. Lägenheterna är enrumslägenheter i öppen planlösning mellan 41 m² och 55 m². Personalytorna uppgår till 174 m² och 130 m² är yta för akutlägenheten med tillhörande personalutrymme samt en möteslokal och kontor. Lägenheterna och akutlägenheten har en preliminär månadshyra om 9 167 kr i 2024 års nivå. Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet.

Årshyra till stadsfastighetsförvaltningen är inklusive kostnader för drift, underhåll och kapital. Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal där stadsfastighetsförvaltningen är hyresvärd. Om förvaltningen väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till stadsfastighetsförvaltningen.

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 de båda BmSS och akutlägenheten beräknas till nedan per år:

Kostnadstyp	Belopp, tkr
Lokalhyra till stadsfastighetsförvaltningen	4 380
Hyresintäkter från hyresgästerna	1 210
Förvaltningens hyreskostnad	3 170

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaden för BmSS vid Paviljongvägen 75 är i linje med nybyggnation med utökad tillgänglighet. Byggnadens ytor möjliggör för en akutlägenhet, mötesrum och extra kontor vilket påverkar förvaltningen totala lokalhyra.

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.

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. De preliminära investeringsrelaterade driftkostnaderna för det aktuella uppdraget uppgår till 380 tkr. Detta faktureras förvaltningen som en engångskostnad när ombyggnationen är klar.

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 600 tkr att faktureras.

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 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 planlösningar 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 gruppbofastad, som planeras för vuxna personer med beslut om 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 110 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

Förvaltningens samverkansgrupp

Information ges i förvaltningsövringsgripande samverkansgrupp (FSG) den 11 december 2024.

Bilaga

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen avseende förstudie anpassning av Paviljongvägen 75, 2024-11-13, SFF-2024-00097

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har inkommit med ett yttrande för två bostäder med särskild service (BmSS) som omfattar fem lägenheter vardera, gemensamhets- och personalutrymme samt en akutlägenhet vid Paviljongvägen 75 i Kålltorp.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen gav i januari 2024 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att anpassa en befintlig byggnad till två BmSS med utökad tillgänglighet vid Paviljongvägen 75 i Kålltorp.

Byggnaden på Paviljongvägen 75 är tomställd och finns i stadens fastighetsbestånd. Den är Q- och qk₁-märkt och klassas därmed som en kulturbyggnad med bevarandevärden vilket har beaktats i förstudien. Byggnaden fördelad på två våningsplan samt källare.

Stadsfastigheters förstudie presenterar ett förslag med hur byggnaden kan anpassas till BmSS med utökad tillgänglighet på plan 2 och 3 samt ytor för personal, mötesrum, en akutlägenhet i källarplan och gemensam uteplats för de boende. Varje gruppbostad har fem lägenheter och gemensamhetsytor, tvättstuga, sköljrum, hjälpmedelsförråd och sinnesrum samt kontor och jourrum samlat inom ett eget skalskydd. I källarplan delar de två BmSS på ytor för personal såsom omklädning, paus, kontor och samtalsrum. I källarplan finns även en akutlägenhet med tillhörande personalutrymme samt ett mötesrum och extra kontorsplatser som kan användas både av verksamheterna i byggnaden och närliggande verksamheter.

Brandskyddet kommer att ses över och anpassas till dagens krav vid ombyggnationen. Till exempel kommer sprinkler installeras i alla ytor som omfattar BmSS och brandcellsindelningen anpassas efter den nya planlösningen.

Byggnaden ska genomgå underhållsåtgärder med fasadrenovering och ventilationsbyte. Dessa åtgärder har pausats i väntan på beslut om anpassning till BmSS. Vid beslut om anpassning av byggnaden till BmSS kommer de två olika projekten samordnas.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera BmSS vid Paviljongvägen 75 innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2027.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs stad. Enligt Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2025 som nämnden fattade beslut om på sammanträdet i augusti 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 idag omkring 110 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. Förvaltningens uppfattning är de två gruppbostäderna och akutlägenheten vid Paviljongvägen 75 uppfyller dessa behov och

ger blivande hyresgäster ett hem med goda förutsättningar. 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

Maria Berntsson

Förvaltningsdirektör

Tillförordnad avdelningschef Kvalitet och utveckling