



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-12-11

Diarienummer N161-0081/24

Handläggare

Daniela Skuflic, Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: fornamn.efternamn@funktionsstod.goteborg.se

Etablering av daglig verksamhet och två bostäder med särskild service vid Bottnevägen i Torslanda

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av daglig verksamhet och två bostäder med särskild service med vardera fem lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Bottnevägen i Torslanda.
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 en daglig verksamhet (DV) och bostad med särskild service (BmSS) vid Bottnevägen i Torslanda. Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande för en DV med nio arbetsplatser och två gruppboheter med fem lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vardera. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera en DV och två BmSS vid Bottnevägen innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och ombyggnation med preliminär inflyttning under 2027.

Bedömning ur ekonomisk dimension

DV vid Bottnevägen kommer att omfatta nio arbetsplatser samt ytor för gemenskap och personal. DV omfattar totalt 331 m². Verksamheten är uppdelad i tre mindre enheter med plats för tre brukare per enhet. Arbetsrummen har en yta på 10 m² vardera, det finns rullstols-WC (RWC) samt mindre pentry i direkt anslutning till varje enhet. Personalytorna uppgår till 70 m².

De två BmSS vid Bottnevägen omfattar totalt tio lägenheter med samt ytor för gemenskap och personal på två plan. De två BmSS omfattar totalt 662 m² enskild och gemensam bostadsarea. Lägenheterna har olika utformning och är mellan 50 och 53 m². Några är enrumslägenheter med separat kök och andra är tvårumslägenheter med kök och vardagsrum i öppen planlösning och avskilt sovrum. Personalytorna uppgår till 120 m². Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet. Lägenheterna har en preliminär genomsnittlig månadshyra om 9 583 kr i 2024 års nivå.

Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal där stadsfastighetsförvaltningen är hyresvärd. Preliminär årshyra till stadsfastighetsförvaltningen är baserad på drift-, underhåll- och

kapitalkostnader. Drift- och underhållskostnader är beräknade utifrån en schablon med hyresnivå 2025. De två första åren efter färdigställande används en framtagna schablon därefter sker en övergång till objektets faktiska drift- och underhållskostnader. Kapitalkostnader (avskrivningar och ränta) är beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten.

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

Kostnadstyp	Belopp, tkr
Årshyra	3 860
Hyresintäkter från hyresgästerna	1 150
Förvaltningens hyreskostnad	2 710

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaden för DV och två BmSS vid Bottnevägen är lägre än hyreskostnaden för en nybyggnation av ett liknande DV och två BmSS. Detta då byggnadens storlek och utformning möjliggör effektivt lokalutnyttjande och vi har fler verksamheter i byggnaden.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den exakta komponentfördelningen av tillgångarna kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits.

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. De preliminära investeringsrelaterade driftkostnaderna för det aktuella uppdraget uppgår till 300 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. Detta är inte inräknat i ovan hyreskostnad.

Om förvaltningen för funktionsstöd lämnar lokalerna innan verksamhetsanpassningen är slutavskriven kommer återstående bokförda restvärden uträngöras och faktureras förvaltningen.

Om nämnden för funktionsstöd avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport kommer de upparbetade kostnaderna om 570 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 DV och 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 samt sysselsättning 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.

Det finns idag ett tiotal icke verkställda beslut om DV inom målgruppen komplexa behov och utmanande beteende och köerna till dessa verksamheter är långa i staden. Svårigheter att hitta befintliga lämpliga lokaler har tidigare redogjorts för i nämndens lokalbehovsplan. De planerade tillskotten av platser inom DV är inte tillräckliga för att möta det nuvarande och väntade behovet, och åtgärder behöver vidtas för att tillskapa platser.

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 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.

Planeringen av BmSS utgår från att personer med funktionsnedsättningar ska få goda levnadsvillkor i den nya bostaden utifrån ett individuellt utformat stöd. Bostäderna vid Bottnevägen är gruppbestäder och planeras för vuxna personer med omfattande behov av stöd och beslut om BmSS.

Samverkan

Förvaltningens samverkansgrupp

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 11 december 2024.

Bilaga

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen avseende anpassning av Bottnevägen 6, 2024-12-11, SFF-2024-00096

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har inkommit med ett yttrande för att anpassa en befintlig byggnad till DV och två BmSS med fem lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vardera vid Bottnevägen i Torslanda.

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 DV och BmSS vid Bottnevägen i Torslanda.

Den i dag tomställda byggnaden uppfördes i början på 1990-talet och Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen (ÄVO) har bedrivit boende i byggnaden. Byggnaden består av tre våningsplan och vind. Stadsfastigheters förstudie presenterar ett förslag med hur byggnadens entréplan kan anpassas till en DV och med hur byggandes plan 2 och 3 anpassas till en BmSS på varje plan.

DV har nio arbetsplatser och utrymmen för personal. Dessa platser är anpassade för brukare inom målgruppen komplexa behov och utmanande beteende, som är beroende av verksamheter som kan möta behovet av det lilla sammanhanget och eget arbetsrum. Sju av platserna kommer erbjudas personer som idag har sin DV-placering i andra lokaler som bedömts bristfälliga för denna typ av verksamhet.

Varje gruppbostad har fem lägenheter och gemensamhetsytor samt ytor för personal samlad inom ett eget skalskydd. De två BmSS delar på en gemensam tvättstuga och för personal finns ett pausutrymme och ett omklädningsrum. På ett av våningsplanen finns det även ett mötesrum som kan användas både av verksamheterna i byggnaden och närliggande verksamheter.

För att säkerställa funktionell separering mellan DV och BmSS har de separata entréer. Utemiljöns utformning syftar till att skapa funktionella, trygga och trivsamma miljöer. För DV planeras en utemiljö med planteringsytor och gångbanor som skapar avskildhet samt gör det lätt att navigera mellan entréerna som anordnas till respektive arbetsrum. För BmSS utformas en trädgårdsliknande utemiljö med sittgrupper och pergola, som inramas med staket och häckar.

Brandskyddet kommer att ses över och anpassas till dagens krav vid ombyggnationen. Till exempel kommer brandlarmet bytas ut, sprinkler installeras i BmSS delen av lokalen och brandcellsindelningen anpassas efter den nya planlösningen.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera DV och BmSS vid Bottnevägen innebär att stadsfastighetsförvaltningen kan fortsätta planeringen av anpassning av lokalen till DV och BmSS med preliminär inflyttning under 2027.

Staden har ett behov av DV platser för personer med komplexa behov och utmanande beteende. Det finns idag ett tiotal icke verkställda beslut inom målgruppen och köerna till dessa verksamheter är långa i staden. Svårigheter att hitta befintliga lämpliga lokaler har tidigare redogjorts för i *Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2025*, som nämnden fattade beslut om på sammanträdet i augusti.

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 idag 73 icke verkställda beslut om DV varav ett tiotal icke verkställda beslut om DV inom målgruppen komplexa behov och utmanande beteende. Förvaltningens bedömning är att aktuell DV på Bottnevägen är anpassad för att möta denna målgrupps behov och ge dess deltagare goda förutsättningar att kunna utvecklas på sin DV utifrån sina förutsättningar. Det finns dessutom DV vars lokaler inte är ändamålsenliga och behov finns att byta lokaler för att passa målgruppen komplexa behov och utmanande beteende.

Svårigheter att hitta befintliga lämpliga lokaler har tidigare redogjorts för i nämndens lokalbehovsplan. De planerade tillskottet av platser inom DV är inte tillräckliga för att möta det nuvarande och väntade behovet, och åtgärder behöver vidtas för att tillskapa platser. Utformningen är även anpassad för att ge medarbetarna bra förutsättning att stötta deltagarna och för att skapa en god arbetsmiljö.

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 att de två gruppbofastäderna vid Bottnevägen uppfyller dessa behov och ger blivande hyresgäster ett hem med goda förutsättningar. Platsen för bostaden och bostadens utformning möter flera målgrupps 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.

Förvaltningen bedömer inte i detta läge att föreslagen fastighet med både DV och BmSS skulle skapa någon form av institutionsliknande karaktär utan väl tillgodose de krav som lagstiftningen ställer på verksamheter enligt LSS.

Camilla Blomqvist

Maria Berntsson

Förvaltningsdirektör

Tillförordnad avdelningschef Kvalitet och utveckling