



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-28

Diarienummer N161-1665/23

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

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

Etablering av två bostäder med särskild service vid Halleskärgatan i Önnered

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av två bostäder med särskild service med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vardera vid Halleskärgatan i Önnered.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Sammanfattning

Förvaltningen gav i juni 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Halleskärgatan i Önnered. Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande för två BmSS med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vardera. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera två BmSS vid Halleskärgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2027.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder två BmSS vid Halleskärgatan som omfattar totalt tolv lägenheter med samt ytor för gemenskap och personal på två plan. Den totala ytan för bygganden och komplementsbygganden är 1 139 m² varav 776 m² är enskild och gemensam bostadsarea. Det är tvårumslägenheter om 42 m² med balkong eller uteplats. Lägenheten har kök och vardagsrum i öppen planlösning och avskilt sovrum. Personalytorna uppgår till 85 m². Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet. Lägenheterna har en preliminär månadshyra om 9 583 kr i 2024 års nivå.

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. Kapitalkostnader är beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten. Den preliminära totala årshyran för båda BmSS beräknas till nedan per år:

Kostnadstyp	Belopp, tkr
Lokalhyra till stadsfastighetsförvaltningen	4 350
Hyresintäkter från hyresgästerna	1 380
Förvaltningens hyreskostnad	2 970

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaden för respektive BmSS på Halleskärgatan är lägre än liknande nybyggnationer av BmSS med sex lägenheter.

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. Verksamhetsspecifik utrustning, exempelvis passagesystem och medicinskåp, ingår inte i fastighetsinvesteringen. 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 om 280 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. 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.

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.

De planerade nytillskotten av BmSS är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. Det finns idag omkring 120 personer 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 förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 19 juni 2024.

Bilaga

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen avseende förstudie för två bostäder med särskild service vid Halleskärsgatan, 2024-05-15, dnr SFF-2023-01474.

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har inkommit med ett yttrande för två BmSS med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vardera, vid Halleskärsgatan i Önnered.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen gav i juni 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Halleskärgatan i Önnered.

Stadsfastigheters förstudie presenterar ett förslag om en byggnad i två plan med ett BmSS på varje våningsplan. Varje BmSS har sex lägenheter och gemensamhetsytor samt ytor för personal samlat inom ett eget skalskydd. De två BmSS delar på en gemensam tvättstuga och för personal finns ett pausutrymme och ett omklädningsrum.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera två BmSS vid Halleskärgatan 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 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 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 120 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 BmSS vid Halleskärgatan uppfyller dessa behov och ger blivande hyresgäster ett hem med goda förutsättningar. Utformningen är anpassad för att ge medarbetarna bra förutsättning att stötta hyresgästerna och för att skapa en god arbetsmiljö.

Camilla Blomqvist

Linda Wenthe

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Kvalitet och utveckling