



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-02-14

Diarienummer N161-0098/21

Handläggare

Erika Rydgren

Telefon: 031-365 63 11

E-post: erika.rydgren@funktionsstod.goteborg.se

Etablering av bostad med särskild service vid Nymilsgatan i Högsbo

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av bostad med särskild service med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Nymilsgatan i Högsbo.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret och lokalnämnden.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo gav i augusti 2018 lokalsekretariatet i uppdrag att genom lokalförvaltningen genomföra en förstudie, inklusive kostnadskalkyl, för att utreda förutsättningarna att hyra in en bostad med särskild service (BmSS) med 6-8 lägenheter vid Nymilsgatan i Högsbo. Dåvarande fastighetsägare var Alaska-Lejonstaden Nymilsgatan AB, som därefter har överlätit fastigheten till Nymil Järnbrott 148:3 AB (Sigillet Fastighet AB).

Utifrån lokalförvaltningens förstudie har stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys inkommit med ett yttrande för BmSS med totalt åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Nymilsgatan i Högsbo. Ett beslut från förvaltningen för funktionsstöd och godkännande i kommunstyrelsen om att etablera detta BmSS vid Nymilsgatan innebär att lokalförvaltningen kan färdigställa avtal för inhyrning och inflyttning kan ske enligt plan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Fastighetsägaren, Nymil Järnbrott 148:3 AB, (Sigillet Fastighets AB) erbjuder en BmSS vid Nymilsgatan som omfattar åtta lägenheter samt ytor för gemenskap och personalutrymmen. BmSS yta omfattar totalt cirka 415 m² varav 356 m² utgör enskild och gemensam bostadsyta och 59 m² består av personal- och gemensamhetsytor. Lägenheterna har 1-2 rum och kök och varierar i storlek mellan 29 m² och 44 m². Den preliminära månadshyran, inklusive el och värme är cirka 6 400 kr – 8 200 kr per månad i 2020 års nivå, relaterat till lägenhetens storlek.

Aktuell hyressättning utgår från principen om självkostnad. Det innebär att den verksamhet som nyttjar en lokal också bär samtliga kostnader för den lokalen. Den hyressättande principen har fastställts i kommunfullmäktige och gäller från och med 2022-01-01.

Hyresavtal föreslås tecknas för 10 år, där den preliminära årshyran sammantaget beräknas bli 1 351 575 kr. Förvaltningen för funktionsstöds nettohyreskostnader uppskattas till ca 1 351 tkr minus ca 717 tkr som är summan hyresgästerna beräknas betala i hyra för sina lägenheter. 634 tkr blir den hyra som belastar förvaltningen när de boendes hyra är avdragen. Årshyran består av grundhyra enligt lokalhyresavtal till fastighetsägaren på ca 1 155 tkr, tilläggshyra på ca 69 tkr, driftskostnader som inkluderar lokalförvaltningens mellanhyresvärdskap på ca 74 tkr samt periodisering av lokalförvaltningens nedlagda kostnader för förstudie samt efterföljande faser på 52 215 kr per år.

Fastighetsägaren kommer att behöva utföra anpassningar i byggnaden för att BmSS ska kunna bedrivas. Anpassningarna består av sprinkler, brandlarm, lås, larm, passersystem, spisvakter, medicinskåp och viss ljudisolering. Brandskyddskostnader såsom sprinkler ingår i hyreskostnaderna medan övriga anpassningskostnader regleras i tilläggsavtal som kompletterar hyreskostnaderna. Hyrestillägget för anpassningar och lokalförvaltningens förstudiekostnader betalas endast under den första 10-åriga kontraktperioden. Fastighets-skatt tillkommer men kostnader för el och värme ingår.

Om förvaltningen för funktionsstöd inte genomför projektet kommer Lokalförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien på 244 tkr, fastighetsägarens eventuella kostnader tillkommer. Budget för drift 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. 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 ”Lokalförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2021”. 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 140 icke verkställda beslut. För att tillgodose behov av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att säkerställa att planerad produktion av BmSS genomförs så tidigt som möjligt under planperioden.

Samverkan

Information ges i förvaltningen för funktionsstöds samverkansgrupp (FSG) den 9 mars 2022.

Bilagor

1. Yttrande från stadsledningskontoret avseende bostad med särskild service vid Nymilsgatan 2022-02-04, dnr 1367/18

Ärendet

Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys har inkommit med ett yttrande för en BmSS omfattande totalt åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Nymilsgatan i Högsbo.

Beskrivning av ärendet

Stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo gav i augusti 2018 lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att hyra in en BmSS vid Nymilsgatan i Högsbo. I området byggs bostäder inom samverkansprojektet BoStad2021. Den aktuella fastigheten kommer att bestå av cirka 180 lägenheter där BmSS-enheten är fördelad inom två våningsplan och delar trapphus, korridor samt tvättstuga med övriga boende i huset.

Vid tiden för förstudiens start var Alaska-Lejonstaden Nymilsgatan AB fastighetsägare, med krav i markanvisningen om att integrera en BmSS i flerbostadshusen. Fastigheten har därefter överlåtits till Sigillet AB som nu kommer att vara hyresvärd.

Objektet finns med i "Behovs- och produktionsplan 2022-2025 för bostäder för personer med funktionsnedsättning" som en inhyrning med planerat färdigställande 2022.

Ett beslut från förvaltningen för funktionsstöd att begära godkännande hos kommunstyrelsen om inhyrning av åtta lägenheter för hyresgäster samt lokaler för gemenskap- och personal hos hyresvärden Sigillet AB vid Nymilsgatan innebär att lokalnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutade budgetram med beräknat färdigställande den 1 juli 2022.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs stad. I "Behovs- och produktionsplan 2022-2025 för bostäder för personer med funktionsnedsättning" görs en bedömning att cirka 435 lägenheter behöver tillkomma inom planperioden.

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 140 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 så tidigt som möjligt under planperioden. Förvaltningen för funktionsstöd har av kommunfullmäktige givits uppdraget att planera, samordna och förmedla bostäder för personer med funktionsnedsättningar. 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