

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-07-21

Ärendenummer FFS-2026-02030

Handläggare

Johan Fredrik Ohlsson

Telefon:

E-post: johan.ohlsson@funktionsstod.goteborg.se

Förslag till nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2027

Förslag till beslut

I nämnden för funktionsstöd:

1. Nämnden för funktionsstöd fastställer nämndens lokalbehovsplan 2027.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder nämndens lokalbehovsplan 2027 till kommunstyrelsen som underlag för Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2027.
3. Nämnden för funktionsstöd översänder nämndens lokalbehovsplan 2027 till stadsfastighetsnämnden för information.

Sammanfattning

Genom Göteborgs Stads program för lokalförsörjning ska nämnderna årligen ta fram en lokalbehovsplan som underlag för stadens samlade lokalförsörjningsplan och stadsfastighetsnämndens planering. Syftet är att beskriva nämndens behov av befintliga, tillkommande och avgående lokaler.

Lokalbehovsplan 2027 visar att den största utmaningen är att säkerställa tillräckligt många och ändamålsenligt utformade bostäder med särskild service (BmSS) för vuxna. Under perioden 2027–2031 bedöms cirka 265 nya lägenheter behöva tillkomma för att möta det prognostiserade behovet. Förvaltningen bedömer att sammanhållna BmSS-enheter med eget skalskydd i första hand bör uppföras i egenproducerade fastigheter, vilket förutsätter en ökad tillgång till lämpliga tomter. Samtidigt behöver projekt i flerbostadshus prövas noggrant för att säkerställa att lokalerna är ändamålsenliga och långsiktigt hållbara.

För övriga verksamheter bedöms lokalbehoven i huvudsak kunna tillgodoses under planperioden, förutsatt att planerade lokalförändringar genomförs. Samtidigt fortsätter lokalkostnaderna att öka. För 2027 beräknas kostnaderna öka med cirka 18 miljoner kronor, motsvarande 3,9 procent, till totalt 474 miljoner kronor. Detta understryker behovet av en långsiktigt hållbar och kostnadseffektiv lokalförsörjning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Lokalkostnadsutvecklingen påverkas av förändringar i stadens befolkningsstruktur, behov av standardhöjande åtgärder i många lokaler, att eftersatta underhållsbehov måste omhändertas samt ökade kostnader relaterat till fortsatt höga elkostnader. Detta innebär en ökning av kapitalkostnader för både investeringar och reinvesteringar. Hyreskostnaden påverkas genom indexuppräknings baserat på driftskostnadsförändringar.

Lokalkostnadsutvecklingen utgör en av nämndens större utmaningar kommande år.

Lokalkostnaderna för nämnden under 2027 ökar med 18 miljoner kronor vilket motsvarar en ökning med 3,9 procent jämfört med budgeten föregående år. Kostnaden har räknats upp med inflation motsvarande 2 procent. Inflation påverkar även produktionskostnader och kan även resultera i högre kostnader för renovering och anpassning av lokaler.

Stadsfastighetsnämndens kostnadsnivå för nybyggnation av BmSS fortsätter ligga tydligt högre än snittet för landets kommuner. Vid övergången till en ny hyresmodell har tidigare nyckeltal ersatts med faktiskt utfall vid beräkning av driftkostnader, vilket påverkar lokalkostnader för förvaltningens verksamheter såsom exempelvis bostäder med särskild service.

Den hyressättande princip baserad på självkostnad som antogs av kommunfullmäktige 2021 innebär utmaningar för verksamhetsnämnderna att utifrån gällande ansvar, roller och processer utforma en ekonomistyrning som påverkar hyresnivån. Det pågår fortsatt arbete med uppdrag relaterade till lokalers underhållsskuld, hyressättningsprinciper, gränsdragningslistor för byggprojektinvesteringar och förvaltning av lokaler samt strategi för minskande av produktionskostnader.

Bedömning ur ekologisk dimension

Om staden har bättre kunskap om vilka volymer som behövs byggas och vilka befintliga fastigheter som kan förändras eller utökas bidrar det till minskat klimatavtryck för ny- och ombyggnation. Ett mer lokaleffektivt utnyttjande av både befintliga och tillkommande lokaler bidrar sannolikt till en minskad klimatpåverkan genom ett mer cirkulärt användande av befintliga resurser. Göteborgs Stad avser att på ett systematiskt sätt minska användningen av farliga ämnen i stadens verksamheter.

Stadsfastighetsförvaltningen har som byggherre vid egenproduktion av BmSS högt ställda miljökrav som är specificerade i en miljöplan. Miljöplanen riktar sig till de projektörer som anlitas inom ett byggprojekt och är stadsfastighetsförvaltningens verktyg för att säkerställa att stadens miljöambitioner förverkligas i byggprojekt. I miljöplanen anges vilka huvudsakliga miljö- och energikrav som stadsfastighetsförvaltningen ställer på projekteringen bland annat genom krav på produkt- och materialval.

Bedömning ur social dimension

Nämndens lokalbehovsplan är ett underlag för stadens lokalförsörjningsplanering. Det förväntas ha en positiv inverkan när det gäller alla former och behov av kommunal service samt öka möjligheten till en lokalförsörjning i balans. Lokalbehovsplanen bidrar därmed till att skapa och förvalta en socialt hållbar stad och ger ett underlag för effektivt utnyttjande av stadens gemensamma resurser.

En god lokalbehovsplanering möjliggör att tillgodose behov av stöd för medborgare inom nämndens ansvarsområde. Lokalbehovsplaneringen bidrar till att nå målen om rätt till arbete, sysselsättning och fungerande bostad i enlighet med Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättningar.

Samverkan

Information lämnas i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 19 augusti 2026.

Bilaga

Förslag till Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2027

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen har tagit fram ett förslag till nämndens lokalbehovsplan 2027, som nämnden nu har att ta ställning till. Nämnden ska översända en lokalbehovsplan till kommunstyrelsen senast den 30 september 2026.

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktiges riktlinje för stadens lokalförsörjningsprogram och nämnders lokalbehovsplaner ska nämnden årligen översända en lokalbehovsplan till kommunstyrelsen senast i september. Lokalbehovsplanen utgör underlag för stadens samlade lokalförsörjningsplan och för stadsfastighetsnämndens planering av stadens lokalförsörjning.

Planen beskriver nämndens behov av befintliga, tillkommande och avgående lokaler samt analyserar lokalbehov, utmaningar och möjligheter, lokalkostnader och risker. Den omfattar verksamheterna bostad med särskild service för vuxna samt barn och unga, daglig verksamhet, korttidshem, lägerverksamhet, korttidsboende och kontors- och övriga verksamhetslokaler. Därutöver redovisas planerade lokalförändringar, tidsperspektiv för behoven samt överväganden kring geografisk lokalisering, samnyttjande och samlokalisering.

Lokalbehov och lokalkostnader

Förvaltningens största lokalutmaning under planperioden är att säkerställa tillräckligt många och ändamålsenligt utformade bostäder med särskild service för vuxna. Behovet är fortsatt stort och cirka 265 nya lägenheter behöver tillkomma under perioden 2027–2031. Den planerade utbyggnaden bedöms, under förutsättning att projekten genomförs enligt plan, kunna möta behovet först mot slutet av planperioden.

Erfarenheter visar att tidigare nyproduktion inte alltid har motsvarat verksamhetens behov av funktionella och flexibla lokaler. Förvaltningen ser därför ett fortsatt behov av sammanhållna BmSS-enheter med eget skalskydd och bedömer att tillgången till lämpliga tomter för egenproducerade fastigheter behöver öka. Förseningar i byggprocesser innebär samtidigt att externa ramavtal fortsatt är en viktig förutsättning för att kunna verkställa beslut i tid.

För barn och unga kvarstår en brist på platser inom BmSS, framför allt för målgruppen med autism och omfattande stödbehov. Även om ytterligare platser planeras bedöms behovet fortsatt överstiga tillgången under kommande år.

Inom daglig verksamhet finns behov av en fortsatt geografisk spridning av verksamheter och av fler särskilt anpassade lokaler för personer med omfattande stödbehov. Där befintliga lokaler inte kan anpassas kan nybyggnation bli nödvändig. Även behovet av korttidshem för barn bedöms öka, vilket ställer krav på att både befintliga och eventuella nya lokaler kan möta målgruppens behov.

Flytten till mer ändamålsenliga lokaler för korttidsboende har stärkt förutsättningarna att möta behoven hos vuxna personer med omfattande medicinska stödbehov. Samtidigt behöver lokalplaneringen fortsatt säkerställa att lokalerna är utformade för avancerad hälso- och sjukvård samt hantering av hjälpmedel.

Förvaltningen fortsätter utvecklingen av samlokaliserade områdeskontor för att skapa en mer effektiv användning av verksamhets-, kontors- och möteslokaler. Samnyttjande av

lokaler bedöms samtidigt kunna stärka samverkan både inom förvaltningen och med andra kommunala verksamheter.

Lokalkostnaderna fortsätter att öka under planperioden till följd av inflation, högre bygg- och underhållskostnader, ökade energi- och driftkostnader samt stigande kapitalkostnader. Kostnaden för nyproduktion av BmSS är fortsatt högre än genomsnittet i landet, vilket innebär att en långsiktigt hållbar lokalförsörjning kräver fortsatt arbete med kostnadseffektiva lösningar, utvecklade hyresmodeller och ett effektivt nyttjande av befintliga lokaler.

Sammantaget behöver förvaltningen under planperioden balansera ett växande lokalbehov med ökade lokalkostnader. För att säkerställa ändamålsenliga lokaler och en hållbar ekonomi krävs en kombination av nyproduktion, utvecklad lokalplanering, samnyttjande av lokaler samt fortsatt användning av externa lösningar där den egna kapaciteten inte är tillräcklig.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att lokalbehovsplanen ger en samlad och ändamålsenlig bild av nämndens lokalbehov samt redovisar de viktigaste utmaningarna, möjligheterna, riskerna och lokalkostnadskonsekvenserna. Planen utgör ett relevant underlag för stadens lokalförsörjningsplanering och bidrar till ett mer effektivt utnyttjande av befintliga och tillkommande lokaler.

Lokalbehovsplanen har huvudsakligen ett tidsperspektiv på 0–5 år. För bostad med särskild service, som utgör den största delen av nämndens lokalbehov, redovisas även en analys i ett längre perspektiv. För övriga verksamheter är långsiktiga behovsbedömningar mer osäkra, eftersom målgruppernas behov varierar över tid och flera insatser delvis utförs av externa leverantörer.

Sammantaget bedömer förvaltningen att lokalbehovsplanen följer kommunfullmäktiges riktlinje och utgör ett ändamålsenligt underlag för Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2027.

Maria Berntsson

Neri Samuelsson

Tillförordnad avdelningschef Ekonomi Förvaltningsdirektör