



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-16

Diarienummer N161-0285/21

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

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

Etablering av bostad med särskild service vid Litteraturgatan kvarter 8 i Backa

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av bostad med särskild service med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Litteraturgatan kvarter 8 i Backa.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen Norra Hisingen gav i augusti 2017, via stadsledningskontorets avdelning för analys och uppföljning, lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningarna och de ekonomiska konsekvenserna av att hyra in två bostäder med särskild service (BmSS) vid Litteraturgatan. Nu är förstudien för en BmSS klar.

Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande för en sammanhållen BmSS med totalt åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Litteraturgatan kvarter 8 i Backa. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera detta BmSS på Litteraturgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan färdigställa avtal för inhyrning och inflyttning kan ske enligt plan under 2027.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyresvärden Bostads AB Poseidon erbjuder en BmSS vid Litteraturgatan kvarter 8 i Backa som omfattar åtta lägenheter samt ytor för gemenskap och personalutrymmen. BmSS omfattar en preliminär yta om totalt 686 m² varav 475 m² utgör enskild och gemensam bostadsyta och 85 m² är personalytor och kontor.

Lägenheterna är tvårumslägenheter, med en preliminär yta om 41–42 m². Lägenheten har kök och vardagsrum i en öppen planlösning och avskilt sovrum. Lägenheterna har en preliminär månadshyran i genomsnitt om 9 583 kr och lägenhet i 2024 års nivå. Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet.

Årshyran består av grundhyra, enligt blockhyresavtal på tio år till hyresvärden samt anpassningskostnader som betalas av enligt en avbetalningsplan på tio år.

Fastighetsägarens anpassningar i byggnaden för att BmSS ska kunna bedrivas omfattar bland annat sprinkler, brandlarm, trapphus för utrymning, passagesystem, medicinskåp och viss annan utrustning. Tillkommande underhålls- och driftskostnader som inkluderar

stadsfastighetsförvaltningens mellanhyresvärdskap betalas av per år. Fastighetsskatt tillkommer på lokaldelen.

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras förvaltningen som en engångsfaktura efter projektavslut. De uppskattade projektkostnaderna för arbetad tid i projekt beräknas till 280 tkr.

Lokalhyran 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 kostnader för att drifta¹ och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör. Fastighetsskatten är i detta skede inte fastställd, det är först längre fram i projektet byggnaden kan värderas och skatten beräknas.

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan per år:

Kostnadstyp	Belopp tkr
Lokalhyra till fastighetsägare	1 670
Hyresgäst Anpassning	550
Fastighetsskatt	Ej fastställd
Underhållskostnad SFF	220
Driftkostnad SFF	520
Förvaltningens hyreskostnad	2 960
Hyresintäkter från hyresgästerna	920
Förvaltningens nettohyreskostnad	2 040

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att hyreskostnaden ligger i linje med liknande nybyggda BmSS inhyrda i flerbostadshus.

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

- Lokalhyran med extern hyresvärd är preliminär.
- Drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Uppskattad arbetad tid i projekt kan bli en annan.
- Kontraktstiden med extern hyresvärd är preliminär.
- Oförutsedda kostnader hos fastighetsägaren kan uppstå, som till exempel ändring-, tillägg och avgäందearbeten.

Om nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport kommer de upparbetade kostnaderna att faktureras på 180 tkr. Om fastighetsägaren har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.

¹ ”Drifta” innebär kostnader för att kunna använda lokalen såsom uppvärmning, VA, larm, sprinkler med mera.

Budget för verksamhetskostnader av nyetablerade BmSS finns avsatt i budget för expansion i förvaltningen.

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. Framtiden Byggutveckling AB, som bygger Litterturgatan kvarter 8, följer stadens miljö- och klimatprogram.

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.

Behovet av BmSS är fortsatt stort och ökande i Göteborgs Stad. De planerade nytillskotten är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. För att möta behovet behöver produktionstakten öka och det är av vikt att planerade produktion genomförs. Det finns i dag omkring 125 personer har ett icke verkställt beslut om BmSS.

Samverkan

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 22 maj 2024.

Bilaga

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen avseende förstudie BmSS Litterturgatan kvarter 8, 2024-05-15, dnr SFF-2023-01362

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har inkommit med ett yttrande för en sammanhållen BmSS med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Litteraturgatan kvarter 8 i Backa.

Beskrivning av ärendet

Stadsdelsförvaltningen Norra Hisingen gav i augusti 2017, via stadsledningskontorets avdelning för analys och uppföljning, lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningarna och de ekonomiska konsekvenserna av att hyra in två bostäder med särskild service (BmSS) vid Litteraturgatan.

Förstudien har tagit fram en BmSS i kvarter 8 vid Litteraturgatan. BmSS kommer ligga i en egen del av byggnaden. Ytorna är sammanhållna med skalskydd och fördelade på fyra plan.

Ett beslut från nämnden om inhyrning av åtta lägenheter för hyresgäster samt lokaler för gemenskap- och personal hos hyresvärden Bostads AB Poseidon på Litteraturgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutade budgetram med preliminär inflyttning under 2027.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs Stad. Enligt nämndens lokalbehovsplan 2024 visar behovsanalysen att 400 BmSS-lägenheter behöver tillkomma fram till år 2028.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen konstaterar att det i staden finns ett fortsatt stort och ökande behov av BmSS. De planerade nytillskotten är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. Det finns idag omkring 125 personer som har ett icke verkställt beslut om BmSS.

BmSS vid Litteraturgatan kvarter 8 har en sammanhållen utformning där lägenheter, gemensamhets- och personalutrymme är inom ett trapphus med skalskydd. Förvaltningens bedömning är att utformningen 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