



### Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-02-11

Ärendenummer FFS-2021-00269

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

E-post: emma.etteklint@funktionsstod.goteborg.se

## Etablering av bostad med särskild service vid Masthuggskajen

### Förslag till beslut

I nämnden för funktionsstöd:

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av bostad med särskild service med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Masthuggskajen.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

### Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen Majorna-Linne gav i mars 2020, via stadsledningskontorets avdelning för analys och uppföljning, lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningarna och de ekonomiska konsekvenserna av att hyra in en eller flera bostäder med särskild service (BmSS) vid Masthuggskajen. Nu är förstudien klar och denna har resulterat i möjligheten till en BmSS.

Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande för en sammanhållen BmSS, en gruppbofastad vid Masthuggskajen. BmSS ligger på ett våningsplan i ett flerbostadshus med skalskydd och totalt sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera ett BmSS vid Masthuggskajen innebär att stadsfastighetsnämnden kan färdigställa avtal för inhyrning och inflyttning kan ske enligt plan under 2029.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyresvärden Bostads AB Poseidon erbjuder en BmSS vid Masthuggskajen som omfattar sex lägenheter samt ytor för gemenskap och personalutrymmen. BmSS omfattar en preliminär yta om totalt 405 m<sup>2</sup> varav 324 m<sup>2</sup> utgör enskild och gemensam bostadsyta och 53 m<sup>2</sup> är personalytor och kontor.

Två av lägenheter är 1-rum och kök med sovalkov och balkong. Fyra lägenheter är 2-rum och kök med kök och vardagsrum i en öppen planlösning och avskilt sovrum med balkong. Enrumslägenheterna har en yta på 35 m<sup>2</sup> med en preliminär månadshyra på 7989 kr och 2-rumslägenheterna har en yta på 40 m<sup>2</sup> med en preliminär månadshyra på 9130 kr, hyrorna är beräknade i 2025 års nivå. Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet.

Avtalstiden är femton år där årshyran består av grundhyra till hyresvärden samt anpassningskostnader som betalas av enligt en avbetalningsplan på femton år.

Fastighetsägarens anpassningar i byggnaden för att BmSS ska kunna bedrivas omfattar bland annat sprinkler, brandlarm, trapphus för utrymning, passagesystem och viss annan utrustning. Tillkommande underhålls- och driftskostnader som inkluderar stadsfastighetsförvaltningens mellanhyresvärdskap betalas av per år. Fastighetsskatt tillkommer på lokaldelen.

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 drifva och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör.

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

<b>Kostnadstyp</b>	<b>Belopp tkr</b>
Lokalhyra till fastighetsägare	1 230
Ombyggnadstillägg	370
Fastighetsskatt	50
Driftkostnad och underhållskostnad SFF	80
<b>Förvaltningens hyreskostnad</b>	<b>1 730</b>
Hyresintäkter från hyresgästerna	630
<b>Förvaltningens nettohyreskostnad</b>	<b>1 100</b>

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att hyran och ombyggnadstillägget som är överenskommen är relativt låg i jämförelse 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 avgäendearbeten.

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras förvaltningen som en engångsfaktura efter projektavslut. De uppskattade projektkostnaderna för arbetad tid i projekt beräknas till 470 tkr. Men om nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport kommer de upparbetade kostnaderna att faktureras på 300 tkr.

Det finns ett upprättat förstudieavtal vilket innebär att Göteborgs stad ska ersätta Framtiden Byggutveckling för uppkomna och redovisade kostnader under förstudien om Nämnden för Funktionsstöd beslutar att inte genomföra inhyrningen. Om det beslutas att inte ingå i inhyrningen så kommer förvaltningen för funktionsstöd faktureras

stadfastighetsförvaltningens nedlagda kostnader samt maximalt 250 tkr för Framtiden Byggutvecklings nedlagda kostnader.

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 BmSS vid Masthuggskajen, 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.

Det finns i dag omkring 116 personer har ett icke verkställt beslut om BmSS.

### **Samverkan**

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 18 mars 2026.

## Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har inkommit med ett yttrande för en gruppbostad i ett våningsplan med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Masthuggskajen.

Stadsdelsförvaltningen Majorna-Linne gav i mars 2020, via stadsledningskontorets avdelning för analys och uppföljning, lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningarna och de ekonomiska konsekvenserna av att hyra in en eller flera bostäder med särskild service (BmSS) vid Masthuggskajen.

Längs Masthuggskajen växer en helt ny stadsdel fram med en blandning av bostäder parker hotell samt arbetsplatser och lokaler. Framtiden byggutveckling ansvarar för att bygga etapp 5, se bilden nedan. I samma byggnad planeras det att byggas en förskola för stadens räkning.

Förstudien har tagit fram en BmSS vid Masthuggskajen. BmSS ligger på ett våningsplan i ett flerbostadshus med skalskydd.



*Masthuggskajen Göteborg.*

*Figur 1: Aktuell byggnad med BmSS markerad med röd pil.*

Ett beslut från nämnden om inhyrning av sex lägenheter för hyresgäster samt lokaler för gemenskap- och personal hos hyresvärden Bostads AB Poseidon vid Masthuggskajen innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutade budgetram med preliminär inflyttning under 2029.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs Stad. Enligt *Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2026* visar behovsanalysen att cirka 280 BmSS-lägenheter behöver tillkomma fram till 2030.

## **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningen konstaterar att det i staden finns ett fortsatt behov av BmSS, det finns i dag omkring 116 personer som 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 gruppbofastaden vid Masthuggskajen 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.

Kamila Norlander

Avdelningschef ekonomi

Michael Ivarsson

Tillförordnad förvaltningsdirektör