



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-22

Diarienummer N161-0381/21

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

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

Etablering av bostad med särskild service vid Robertshöjdsgatan i Sävenäs

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen Örgryte-Härlanda gav i januari 2017, 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 Robertshöjdsgatan i Sävenäs. Nu är förstudien klart och denna har resulterat i möjligheten till en BmSS.

Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen inkommit med ett yttrande för en sammanhållen BmSS, servicebostad, i ett eget trapphus med totalt tolv lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Robertshöjdsgatan i Sävenäs. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera detta BmSS på Robertshöjdsgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan färdigställa avtal för inhyrning och inflyttning kan ske enligt plan i slutet av 2025.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyresvärden Bostadsbolaget erbjuder en BmSS vid Robertshöjdsgatan i Sävenäs som omfattar tolv lägenheter samt ytor för gemenskap och personalutrymmen. BmSS omfattar en preliminär yta om totalt 793 m² varav 697 m² utgör enskild och gemensam bostadsyta och 53 m² är personalytor och kontor.

Lägenheterna är enrumslägenheter med sovalkov där tio lägenheter har en preliminär yta på 47 m² och två lägenheter har en preliminär yta på 54 m². Lägenheterna har en öppen planlösning där sovalkoven är en avskild del i vardagsrummet. Lägenheternas preliminära månadshyra uppgår till i genomsnitt 9 375 kr i 2024 års nivå. Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet.

Avtalstiden är tio år där årshyran består av grundhyra 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.

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 drif¹ta och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör.

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

Kostnadstyp	Belopp tkr
Lokalhyra till fastighetsägare	1 800
Ombyggnadstillägg	490
Fastighetsskatt	40
Underhållskostnad SFF	20
Driftkostnad SFF	230
Förvaltningens hyreskostnad	2 580
Hyresintäkter från hyresgästerna	1 350
Förvaltningens nettohyreskostnad	1 230

Kostnader för säkerhetstekniska installationer inkluderas inte i ovan redovisning av lokalernas årshyra.

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att hyreskostnaden ligger något lägre än jämfört 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 540 tkr. Men om nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport kommer de upparbetade kostnaderna att faktureras på 410 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 Roberthöjdsgatan, 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 120 personer har ett icke verkställt beslut om BmSS.

Samverkan

Förvaltningens samverkansgrupp

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 19 juni 2024.

Bilaga

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen avseende förstudie BmSS Robertshöjdsgatan, 2024-05-15, dnr SFF-2023-01547

Ärendet

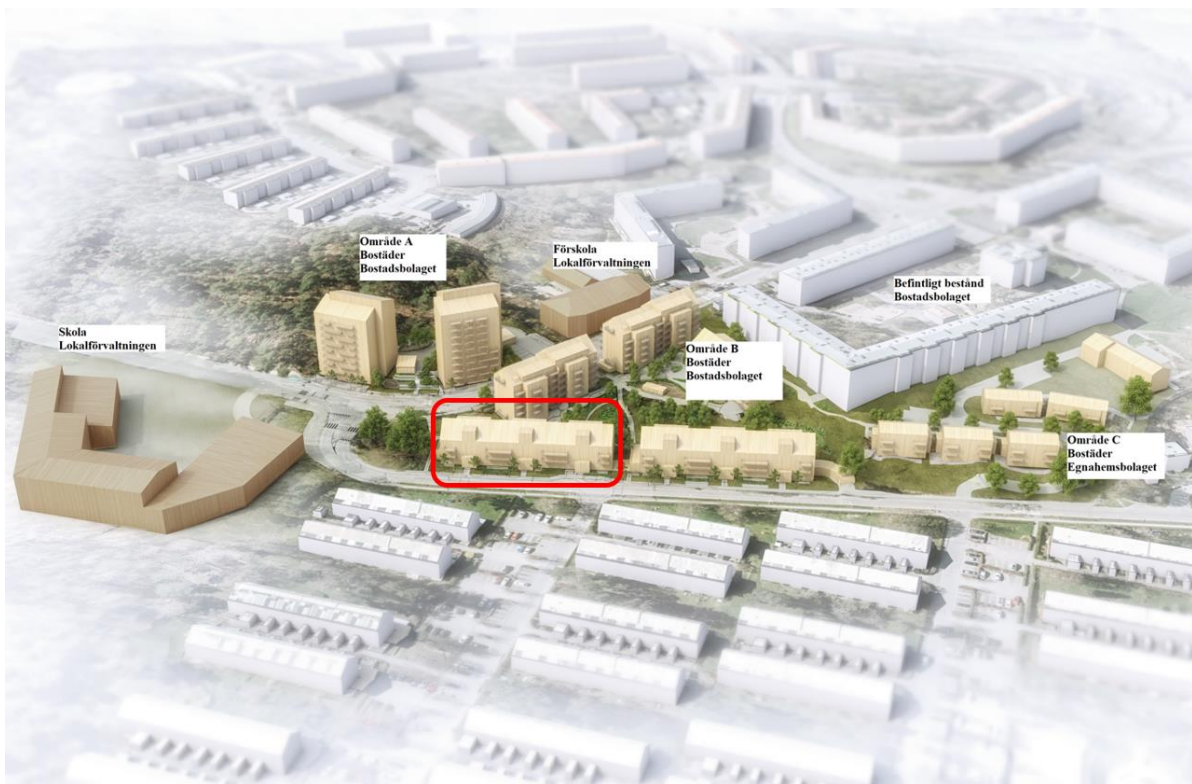
Stadsfastighetsförvaltningen har inkommit med ett yttrande för en sammanhållen BmSS, servicebostad, i ett eget trapphus med tolv lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Robertshöjdsgatan i Sävenäs.

Beskrivning av ärendet

Stadsdelsförvaltningen Örgryte-Härlanda gav i januari 2017, 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 Robertshöjdsgatan.

Förstudien har tagit fram en BmSS vid Robertshöjdsgatan i Sävenäs. BmSS har ett eget trapphus fördelat på fyra plan med skalskydd.

Det planerade området där BmSS ska ligga ligger i ett naturskönt område nära Härlanda tjärn och Skatås.



Figur 1 Volymillustration (Norconsult) från planhandling 2018. Aktuell byggnad med BmSS markerad med rött.

Ett beslut från nämnden om inhyrning av tolv lägenheter för hyresgäster samt lokaler för gemenskap- och personal hos hyresvärden Bostadsbolaget vid Robertshöjdsgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutade budgetram med preliminär inflyttning under slutet av 2025.

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 i dag omkring 120 personer som har ett icke verkställt beslut om BmSS.

BmSS vid Robertshöjdsgatan är en servicebostad med en sammanhållen utformning där lägenheter, gemensamhets- och personalutrymme är inom ett trapphus med skalskydd. Den sammanhållande utformningen och bedömning av kommande hyresgästers funktionsnivå gör det möjligt att vara fler hyresgäster. 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