



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2024-03-06

Diarienummer: N161-0384/24

Handläggare: Johan Ohlsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

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

Inhyrning av lokaler för korttidsboende på Byalagsgatan 3

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner inhyrning av lokal för korttidsboende på Byalagsgatan 3.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsförvaltningen.
3. Nämnden för funktionsstöd förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Förvaltningen är i behov av ny lokal för korttidsboende. Lokalen kommer att fungera som ersättningslokal för befintligt korttidsboende på Dahlheimers hus i Majorna och möta ett ökat volymbehov av platser. Nämnden har tidigare genom ett delegationsbeslut fattat av förvaltningsdirektören den 15 februari 2021 (N161-0589/21) uppdragit åt dåvarande lokalförvaltningen via stadsledningskontoret att finna nya lokaler för korttidsboendet på Dalheimers hus.

Stadsfastighetsförvaltningen har den 27 februari 2024 återkommit med förslaget att fastigheten på Byalagsgatan 3 på Hisingen skulle utgöra ändamålsenliga lokaler för korttidsboendet.

En inhyrning i enlighet med förslaget i föreliggande tjänsteutlåtande skulle innebära en årshyra om ca 13,4 mkr. Förvaltningens bedömning är att en inhyrning av föreslagen lokal på Byalagsgatan 3 ger bra möjligheter för att bedriva korttidsboende och möjliggör expansion från 19 till 32 korttidsplatser.

Det tidigare nämndbeslutet den 16 november 2022 § 236 (N161-0443/21) om ombyggnation och renovering av Dalheimers hus, innebär att korttidsboendet ska flyttas från Dalheimers hus permanent. Vid beslut enligt föreliggande tjänsteutlåtande hanteras också korttidsboendets framtida lokalisering permanent och någon tillfällig evakuering i samband med ombyggnationen och renoveringen av Dalheimers hus blir då inte nödvändig.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen har i samband med beskedet om att fastigheten på Byalagsgatan 3 skulle utgöra ändamålsenliga lokaler för korttidsboendet även redogjort för en årshyra om ca 13,4 mkr i 2024 års kostnadsnivå (2 632 kr/kvm/år, bruksarea (BRA)). Årshyran inkluderar drift och underhåll av fastigheten samt avskrivningar och räntekostnader.

Upparbetade förstudiekostnader avseende lokalsök uppgår till ca 223 tkr, vilka faktureras separat då förstudien avslutas. Det finns även nerlagda projektkostnader hänförliga till tidigare genomförd projektering av anpassningar för korttidsboende vid en alternativ adress relaterad till evakueringen inför ombyggnation och renovering av Dalheimers hus. Dessa upparbetade kostnader utgör ca 345 tkr vilka också kommer faktureras separat som en engångsfaktura.

Föreslagen inhyrning skulle innebära en betydande kostnadsökning av lokalhyran för förvaltningens korttidsboende.

Förvaltningen för funktionsstöd gör dock bedömningen att den föreslagna lokalen på Byalagsgatan 3 omhändertar aktuell expansion av korttidsplatser från 19 till 32 korttidsplatser i en samlad lokalisering, vilket är ekonomiskt gynnsamt ur ett driftperspektiv. Bedömningen är vidare att verksamhetens driftkostnader finansieras genom en kombination av de redan befintliga driftkostnaderna för 19 korttidsplatser, samt att de tillkommande 13 korttidsplatserna finansieras genom en ökad verkställighet i egen regi och därmed en minskad köpvolymer.

Vidare är bedömningen att expansionen av korttidsplatser även kommer att minska förvaltningens kostnader för utskrivningsklara. Föreslagen inhyrning skulle även möjliggöra att verkställa akutplatser i egen regi, vilket skulle minska kostnaden för köp av akutplatser.

Över tid ger föreslagen inhyrning förvaltningen även möjlighet till att samlokalisera ytterligare verksamheter till fastigheten, exempelvis kontor, mötes- och rastlokaler i stadsområde Hisingen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Göteborgs Stad har högt ställda krav och mål avseende miljö, vilka beskrivs närmare i ”Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030” som visar riktningen och är den gemensamma plattformen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete. I sammanhanget av föreslagen inhyrning är särskilt strategin kring utvecklingen för hållbart byggande aktuell, där ombyggnation och renovering av byggnader och anläggningar samt lokalanpassningar särskilt framhålls.

Vidare innebär detta att förvaltningen för funktionsstöd eftersträvar ett hållbart byggande med helhetssyn tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen. Detta görs bland annat genom att behålla befintliga rum så långt det går, utifrån gällande byggregler, samt att använda återvunnet material och möbler i så stor utsträckning som möjligt.

Bedömning ur social dimension

Målgruppen för Dalheimers hus korttidsboende är personer i åldern 18 till 65 år som fått en skada i vuxen ålder och är i behov av fysisk och medicinsk omvårdnad. Alla brukare har beslut om insats enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade eller socialtjänstlagen. De som beviljas korttidsboende har ett stort stöd- och omvårdnadsbehov.

”Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning” är ett stöd i att omhänderta rättigheterna för personer med funktionsnedsättning. Föreslagen inhyrning skulle bidra till att brukarna får sina behov bättre tillgodosedda genom mer

ändamålsenliga lokaler som en del av goda livsvillkor. Vidare bidrar föreslagen inhyrning även till den enskildes rättigheter inom rättighetsområdena Ett självständigt liv, Ett tryggt liv, Bästa möjliga hälsa samt Fungerande bostad.

Föreslagen inhyrningen möjliggör även en expansion från 19 till 32 korttidsplatser i en samlad lokalisering, med tillgång till, och ändamålsenliga lokaler för, den fysiska och medicinska omvårdnaden samt rehabiliteringen som målgruppen är i behov av.

Sammantaget görs bedömningen att den föreslagna lokalen på Byalagsgatan 3 ger goda förutsättningar för personer med funktionsnedsättning att uppleva trygghet, fungerande bostad och en tillgänglig inne- och utemiljö i enlighet med ”Göteborgs Stads program för full delaktighet”.

Samverkan

Information lämnas i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 20 mars 2024.

Bilagor

Inga bilagor har bifogats tjänsteutlåtandet.

Ärendet

Förvaltningen är i behov av nya lokaler för korttidsboendet som i dag bedrivs på Dalheimers hus. De nya lokalerna ska även omhänderta aktuell expansion från 19 till 32 korttidsplatser.

Stadsfastighetsförvaltningen har återkommit med förslaget att fastigheten på Byalagsgatan 3 på Hisingen är lämplig som ersättning då korttidsboendet flyttas från Dalheimers hus i Majorna permanent. Nämnden har att ta ställning till inhyrning av föreslagen fastighet på Byalagsgatan 3.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen har behov av nya lokaler för korttidsboendet på Dalheimers hus. Nuvarande lokalers bristande funktionalitet är relaterad både till boendemiljön för brukaren och arbetsmiljön i verksamheten.

Korttidsboendets utrymmen är i dag för små för att på ett fullgott sätt ta emot nuvarande målgrupp med brukare som ofta har stora fysiska funktionsnedsättningar och ett stort omvårdnadsbehov. Det innebär att ofta behöver det vara två personer som hjälper den enskilde exempelvis vid hygiensituationer och i förflyttningsmoment, vilket inte fungerar tillfredsställande i dagens lokaler. Dessutom saknas i dagens lokaler tillräckliga utrymmen för den enskildes hjälpmedel och personliga tillhörigheter. Dagens personalytor bedöms också som bristfälliga.

Mot bakgrund av ovanstående har nämnden för funktionsstöd tidigare genom förvaltningsdirektören via delegationsbeslut den 15 februari 2021 (N161-0589/21) uppdragit åt dåvarande lokalförvaltningen via stadsledningskontoret, att finna nya lokaler för korttidsboendet med nuvarande lokaler på Dalheimers hus.

Stadsfastighetsförvaltningen har därefter genomfört lokalsök syftande till att finna nya lokaler för korttidsboendet. Lokalsöket har inneburit platsbesök och utredning av ca 30 olika fastigheter, med en upparbetad tid i förstudien om 435,50 timmar till en kostnad av ca 223 tkr.

Stadsfastighetsförvaltningen har den 27 februari 2024 återkommit med förslaget att fastigheten på Byalagsgatan 3 skulle utgöra ändamålsenliga lokaler för korttidsboendet. Stadsfastigheters förslag har framkommit genom dialog mellan aktuella tjänstepersoner.

Aktuell fastighet ägs av Göteborgs Stad och förvaltas av stadsfastighetsförvaltningen. Fastigheten byggdes år 1965 och totalrenoverades år 2022 som ett vård- och omsorgsboende, totalt finns 46 lägenheter i storleken 32–47 kvadratmeter fördelat på fyra enheter. Den enskildes lägenhet består av ett rum med toalett/duschrum samt en köksdel. Köksdelen innehåller kyl, förvaringsskåp och vask. På varje våningsplan finns tillgång till allmänna utrymmen som består av ett gemensamhetskök, ett vardagsrum samt en matsal per enhet.

Fastigheten i övrigt består av olika lokaler som används av den enskilde såsom samlingsal, aktivitetsrum och hälsofrämjande utemiljö samt personalytor såsom mötesrum, lokaler för administration och personal samt lokaler för service och drift.

I fastigheten ingår även ett produktionskök som kan laga ca 150 portioner.

Genomförd totalrenovering under år 2022 av fastigheten på Byalagsgatan 3, som ett vård- och omsorgsboende, medför att enbart mindre lokalanpassningar skulle vara nödvändiga för att kunna bedriva korttidsboende och samtidigt omhändertaga aktuell expansion från 19 till 32 platser för korttidsboende.

En inhyrning i enlighet med förslaget i föreliggande tjänsteutlåtande skulle innebära en årshyra om ca 13,4 mkr. Inhyrningen skulle över tid möjliggöra för förvaltningen att samlokalisera ytterligare verksamheter till fastigheten, exempelvis kontor, mötes- och rastlokaler i stadsområde Hisingen.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att en inhyrning av föreslagen lokal på Byalagsgatan 3 ger goda möjligheter för att bedriva korttidsboende. Den föreslagna lokalen möjliggör expansion av korttidsplatser, från 19 till 32 korttidsplatser i en samlad lokalisering.

Vidare är bedömningen att expansionen av korttidsplatser även kommer att minska förvaltningens kostnader för utskrivningsklara. Aktuell inhyrning skulle även möjliggöra att verkställa akutplatser i egen regi, vilket skulle minska kostnaden för köp av akutplatser.

Föreslagen inhyrning skulle bidra till att brukarna får sina behov bättre tillgodosedda genom mer ändamålsenliga lokaler som en del av goda livsvillkor. Vidare förbättras tillgång till, och ändamålsenliga lokaler för, den fysiska och medicinska omvårdnaden samt rehabiliteringen som målgruppen är i behov av.

Vid beslut enligt föreliggande tjänsteutlåtande hanteras korttidsboendets framtida lokalisering permanent och någon tillfällig evakuering i samband med ombyggnationen och renoveringen av Dalheimers hus blir då inte nödvändig.

En inhyrning av föreslagen lokal på Byalagsgatan 3, möjliggör även för förvaltningen att samlokalisera ytterligare verksamheter till fastigheten, exempelvis kontor, mötes- och rastlokaler i stadsområde Hisingen för att uppnå ett effektivt nyttjande av lokalen.

Sammantaget görs bedömningen att den föreslagna lokalen på Byalagsgatan 3 ger goda förutsättningar för personer med funktionsnedsättning och i behov av korttidsboende, att uppleva trygghet, fungerande bostad och en tillgänglig inne- och utemiljö i enlighet med Göteborgs Stads program för full delaktighet.

Camilla Blomqvist

Linda Wenthe

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Kvalitet och utveckling