



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-09-30

Diarienummer N161-0584/24

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

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

Etablering av bostad med särskild service vid Grimåsvägen i Rödbo

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av en bostad med särskild service med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Grimåsvägen i Rödbo.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Sammanfattning

Förvaltningen gav i juni 2024 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Grimåsvägen i Rödbo. Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen presenterat ett förslag för en servicebostad med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera BmSS vid Grimåsvägen innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2027.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en BmSS vid Grimåsvägen som omfattar åtta lägenheter med samt ytor för gemenskap och personal i ett plan. Den totala ytan för bygganden är cirka 670 m² varav cirka 435 m² är enskild och gemensam bostadsarea. Lägenheterna är ettor med sovalkov och kök- vardagsrum i en öppen planlösning om 40 m² med uteplats. Personalytorna uppgår till cirka 76 m². Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet. Lägenheterna har en preliminär månadshyra om cirka 7920 kr och lägenhet i 2025 års nivå.

Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal där stadsfastighetsförvaltningen är hyresvärd. Preliminär årshyra till stadsfastighetsförvaltningen är baserad på drift-, underhåll- och kapitalkostnader. Drift- och underhållskostnader är beräknade utifrån en schablon med hyresnivå 2026. De två första åren efter färdigställande används en framtagna schablon därefter sker en övergång till objektets faktiska drift- och underhållskostnader. Kapitalkostnader (avskrivningar och ränta) är beräknade utifrån den kalkylerade investeringsutgiften.

Den preliminära totala årshyran beräknas till nedan per år:

Kostnadstyp	Belopp, tkr
Lokalhyra till stadsfastighetsförvaltningen	2 990
Hysesintäkter från hyresgästerna	760
Förvaltningens hyreskostnad	2 230

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaden för BmSS vid Grimåsvägen är i linje med liknande nybyggnationer av BmSS med åtta lägenheter.

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

- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den exakta komponentfördelningen av tillgångarna kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits.

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Dessa är kostnad för att riva befintlig byggnad, preliminärt 500 tkr, och kostnad för att sanera mark, preliminärt 500 tkr. Driftskostnader kostnadsförs löpande under projektets gång och faktureras förvaltningen årligen i samband med årsbokslut. Förvaltningen kommer i efterhand söka ersättning för dessa kostnader.

Om förvaltningen för funktionsstöd lämnar lokalerna innan verksamhetsanpassningen är slutavskriven kommer återstående bokförda restvärden utrangeras och faktureras förvaltningen.

Förvaltningen för funktionsstöd svarar för lös inredning. Verksamhetsspecifik utrustning, exempelvis passagesystem och medicinskåp, ingår inte i fastighetsinvesteringen och kostnaden är inte inräknat i ovan hyreskostnad.

Om nämnden för funktionsstöd avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport kommer de upparbetade kostnaderna om 390 tkr att faktureras.

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

Bedömning ur ekologisk dimension

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 anges att utsläppen av växthusgaser från ny- och ombyggnation ska halveras senast år 2025, jämfört med nivåerna år 2020, och reduceras till nära noll till år 2030. Stadsfastighetsförvaltningen har i uppdrag att uppnå dessa klimatmål på ett kostnadseffektivt, systematiskt och hållbart sätt, utan att göra avkall på andra centrala krav enligt förvaltningens tekniska krav och anvisningar (TKA).

För att nå målen tillämpas beprövade lösningar med låg klimatpåverkan, såsom trästommar från hållbart skogsbruk, betongkonstruktioner med reducerad

klimatbelastning, installationer med låg energiförbrukning samt ett ökat fokus på återbruk av byggmaterial. Genom detta arbetssätt säkerställs att klimatmålen integreras i byggprocessen utan att kompromissa med kvalitet, funktion eller långsiktig hållbarhet.

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 vid Grimåsvägen är en servicebostad, som planeras för vuxna personer med beslut om BmSS.

De planerade nytillskotten av BmSS är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. Det finns i dag omkring 110 personer som har ett icke verkställt beslut om BmSS. För att möta behovet av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att nytillskott av BmSS ökar.

Samverkan

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 15 oktober 2025.

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har presenterat en förstudie för en bostad med särskild service (BmSS) med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Grimåsvägen i Rödbo.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen gav i juni 2024 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en BmSS vid Grimåsvägen.

Stadsfastighetsförvaltningens förstudie presenterar ett förslag om en byggnad i ett plan med åtta lägenheter och gemensamhetsytor samt ytor för personal.

Platsen är vald utifrån sitt lugna naturnära läge och att tomten är stor med få grannar i närområdet. Byggnaden rymmer väl tilltagna utrymmen för samvaro och aktivitet. Tomten kommer anpassas för att skapa platser för vila så väl som aktivitet. Detta bedöms vara lämplig för personer med samsjuklighet som har beslut om BmSS.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera BmSS vid Grimåsvägen innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2027.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs Stad. Enligt *Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2026*, som antogs i augusti, visar behovsanalysen att cirka 280 BmSS-lägenheter behöver tillkomma fram till 2030. Detta objekt finns i med i nämndens lokalbehovsplan med planerat färdigställande 2027.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen konstaterar att det i staden finns ett fortsatt stort och ökande behov av BmSS. De planerade nytillskotten av BmSS är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. Det finns idag omkring 110 personer har ett icke verkställt beslut om BmSS.

Bland dem som väntar på en BmSS-lägenhet har andelen personer med samsjuklighet och komplexa stödbehov ökat. För att dessa behov ska kunna tillgodoses på ett ändamålsenligt sätt krävs ofta en lugn och lantlig miljö, samt tillgång till aktivitetsytor både i byggnaden och på tomten.

Förvaltningens uppfattning är att servicebostaden vid Grimåsvägen uppfyller dessa behov och ger blivande hyresgäster ett hem med goda förutsättningar. Platsen för bostaden och bostadens utformning möter flera målgruppers behov och val av målgrupp kan anpassas efter behov. Utformningen är anpassad för att ge medarbetarna bra förutsättning att stötta hyresgästerna och för att skapa en god arbetsmiljö.

Michael Ivarsson

Kamila Norlander

Tillförordnad förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi