



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-02-09

Diarienummer N161-0841/21

Handläggare

Ingela Lund

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: ingela.lund@funktionsstod.goteborg.se

Ombyggnation av personalutrymmen i bostad med särskild service på Fanjunkarens Lycka 5

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner ombyggnation av bostad med särskild service på Fanjunkarens Lycka 5 för att skapa ändamålsenliga personalutrymmen.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret och lokalnämnden.

Sammanfattning

Arbetsmiljöverket (AMV) har gjort tillsyn på bostad med särskild service (BmSS) Fanjunkarens Lycka 5. Vid tillsynen konstaterades brister avseende personalutrymmet bland annat kopplat till personalens möjligheter att ta rast ostört samt personalens hygienutrymme. Nämnden för funktionsstöd har gett lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda möjligheterna till ombyggnation av personalutrymmen på Fanjunkarens Lycka 5.

Utifrån lokalförvaltningens förstudie har stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys inkommit med ett yttrande för en ombyggnation samt kostnadskonsekvenser. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd innebär att lokalförvaltningen kan färdigställa ombyggnation enligt förstudien.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Lokalnämnden tog, i enlighet med beslut i kommunfullmäktige hösten 2019, över ansvaret för stadens internhyressättning från kommunstyrelsen. Därefter gavs lokalförvaltningen i uppdrag att ta fram nya hyressättande principer att börja gälla från och med 2022. I februari 2021 beslutade lokalnämnden i enlighet med det förslag som förvaltningen presenterade, vilket är en hyressättning som utgår ifrån principen om självkostnad. Det innebär att den verksamhet som nyttjar en lokal också bär samtliga kostnader för den lokalen. Den tidigare hyressättningsprincipen (funktionshyra) har haft en svag koppling till vad lokalerna verkligen kostar. Enligt kommunfullmäktiges beslut om överförande av ansvar för stadens interna hyressättning, ska ärendet återredovisas till och godkännas av kommunfullmäktige. I september 2021 fastställde kommunfullmäktige den nya hyressättande principen att börja gälla från och med 2022-01-01.

Mot bakgrund av att ovan utvecklingsarbete pågår blir den lokalhyra som lämnats i denna förstudie preliminär. Beräkningsmetoden avser preliminär hyresberäkning avseende nybyggnation och ombyggnation för egenägda lokaler inom lokalförvaltningens verksamhetsområde.

Investeringen beräknas uppgå till 1 900 tkr som nämnden för funktionsstöd betalar genom omräknade hyror. Den preliminära årshyran beräknas uppgå till 570 tkr minus 516 tkr som är summan hyresgästerna beräknas betala för i hyra för sina lägenheter. För närvarande betalar hyresgästerna 7242 kr i månaden. Inga boendehyror påverkas av ombyggnationen.

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån kapitalkostnaderna (avskrivningar och räntekostnader) och driftskostnaderna som är beräknade utifrån samma schablonnivå per kvadratmeter som använts inom den tidigare hyresmodellen.

Om nämnden för funktionsstöd avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlat förstudien inom sex månader kommer lokalförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien på 48 tkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Göteborgs Stad har högt ställda krav och mål avseende miljö och strävar efter ett hållbart byggande med helhetssyn. Kommunfullmäktige antog i mars 2021 stadens nya miljö- och klimatprogram 2021-2030 som kommer att implementeras under våren 2021 i stadens förvaltningar och bolag. För BmSS del innebär det att all egenproduktion av BmSS kommer utgå ifrån Lokalförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2021. Genom att använda beprövade lösningar med låg klimatpåverkan till exempel träkonstruerad stomme samt använda annat material i grunden ska målen uppnås.

Bedömning ur social dimension

Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning syftar till att, utifrån de mänskliga rättigheterna och det nationella funktionshinderspolitiska 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.

Samverkan

Information ges i förvaltningen för funktionsstöds samverkansgrupp (FSG) den 9 mars 2022.

Bilaga

1. Stadsledningskontorets avdelning för planering och analys yttrande 2022-01-17 (dnr 0692/21)

Ärendet

Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys, har inkommit med ett yttrande kring en ombyggnation av BmSS på Fanjunkarens Lycka 5 för att skapa ändamålsenliga personalutrymmen.

Beskrivning av ärendet

Nämnden för funktionsstöd gav i april 2021 stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys i uppdrag att genom lokalförvaltningen genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna för en ombyggnation av personalutrymmena på BmSS Fanjunkarens Lycka 5.

AMV har gjort tillsyn på BmSS Fanjunkarens Lycka 5. Vid tillsynen konstaterades brister avseende personalutrymmet. Bland annat konstaterades brister för personalens möjligheter att ta rast ostört samt olämplig placering av personalens hygienutrymme.

Tre BmSS med snarlik utformning i område Nordost 1 har fått förelägganden av AMV varav Fanjunkarens Lycka 5 är ett av dem. Föreläggandet från AMV ska vara åtgärdat senast i slutet av augusti 2022.

Boendet kommer att byggas om enligt omdisponering av befintliga ytor. Befintligt soprum och kallförråd byggs om till nytt pausrum med hall och WC, på 13,5 kvm. Ett nytt kallförråd om 14,5 kvm kommer att byggas. Kontoret inne i huvudbyggnaden får sin entré flyttad till samlingsrummet. Befintligt WC omvandlas till RWC med omklädningsmöjligheter samt får en ny entré. Inga boendeytor påverkas av ombyggnationen.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen konstaterar att det i staden finns ett fortsatt stort behov av BmSS av olika slag. En konsekvens av stadens fleråriga brist på BmSS är omkring 140 icke verkställda beslut. Att verka för att även befintliga enheter behålls i drift är viktigt för att möta de behov som finns i BmSS. Verksamhetens personalutrymmen är inte ändamålsenliga och måste därför omdisponeras inom befintliga ytor. Förvaltningen för funktionsstöd ser positivt på den föreslagna ombyggnationen av BmSS Fanjunkarens Lycka 5.

Camilla Blomqvist

Björn Lind

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Bostad med särskild service