



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-09-30

Diarienummer N161-2886/23

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

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

Etablering av två bostäder med särskild service och en daglig verksamhet vid Årekärrsvägen i Hovås

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av två bostäder med särskild service om fyra lägenheter vardera och gemensamhets- och personalutrymme samt en daglig verksamhet vid Årekärrsvägen.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.

Sammanfattning

Förvaltningen gav i mars 2024 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Årekärrsvägen i Hovås. Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen presenterat ett förslag för två gruppbofästäder med fyra lägenheter vardera samt gemensamhets- och personalutrymme och en daglig verksamhet (DV).

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera två BmSS med fyra lägenheter vardera och en DV vid Årekärrsvägen innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2028.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder två BmSS som omfattar fyra lägenheter vardera med ytor för gemenskap och personal i ett plan och en DV vid Årekärrsvägen. I BmSS hus A finns gemensamt pausutrymme för de tre verksamheterna. Lägenheterna är ca 51,3 m² med en preliminär månadshyran om cirka 9896 kr/månad och lägenhet i 2025 års nivå.

DV-lokalen omfattar åtta arbetsrum samt kök, tvättstuga och kontor.

Ytorna per hus är preliminära och kan komma att ändras under projektets gång:

BmSS hus A	BmSS hus B	DV	Återvinningshus
Bruttototalarea 536 m ²	Bruttototalarea 536 m ²	Bruttototalarea 338 m ²	Bruttototalarea 22 m ²
Enskild och gemensam bostadsarea 274 m ²	Enskild och gemensam bostadsarea 274 m ²		
Lokalyta 89 m ²	Lokalyta 64 m ²	Lokalyta 217 m ²	
Personalytor 89,3 m ²	Personalytor 64 m ²	Kontor 10,5 m ²	

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 för de två BmSS och DV beräknas till nedan per år:

Kostnadstyp	Belopp, tkr
Lokalhyra till stadsfastighetsförvaltningen	5 700
Hyresintäkter från hyresgästerna (BmSS)	950
Förvaltningens hyreskostnad	4 750

Förvaltningen har tidigare inte byggt två BmSS och en DV på samma fastighet i nybyggnation och därför är projektet vid Årekärsvägen inte jämförbart med andra projekt. De senaste nybyggnationerna av en gruppbostad med sex lägenheter i ett plan har en genomsnittlig årshyra på mellan cirka 1 800 tkr till 2 100 tkr. Förvaltningen bedömer därför att hyreskostnaden för de två BmSS och en DV vid Årekärsvägen är rimlig.

Stadsfastighetsförvaltningen understryker att det finns ett antal beräkningstaganden i kalkylen som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än beslutad budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den antagna komponentfördelningen kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits som påverkar kapitalkostnaderna.

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

Om nämnden för funktionsstöd avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport kommer de upparbetade kostnaderna om 271 tkr att faktureras.

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.

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. BmSS och DV vid Årekärsvägen planeras för vuxna personer med beslut om BmSS och DV. Dessa personer har autism och utmanande beteende. Enheterna anpassas för att möta målgruppens specifika behov med det mindre sammanhanget med få grannar och stora utrymmen. Verksamheterna ligger avskilt från närliggande grannar och naturnära vilket är bra för att minska intryck för målgruppen.

De planerade nytillskotten av BmSS är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. Det fanns per siste augusti i år 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. Etablering av verksamheterna vid Årekärsvägen ger staden möjlighet att verkställa beslut för personer med autism och utmanande beteende.

Samverkan

Information lämnas i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 15 oktober 2025.

Bilagor

Inga bilagor har bifogats tjänsteutlåtandet.

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har presenterat en förstudie för två bostäder med särskild service (BmSS) med fyra lägenheter vardera och gemensamhets- och personalutrymme samt en daglig verksamhet (DV) vid Årekärsvägen i Hovås.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen gav i mars 2024 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Årekärsvägen.

Förvaltningen har ett stort behov av att tillskapa platser för personer med autism och utmanade beteende som behöver bo i det mindre sammanhanget, gärna naturnära med minskat intryck av grannar och omgivning. Tomten i Billdal vid Årekärsvägen är obebyggd och platsen har närhet till grönyta och avskilt läge vilket passar tänkt målgrupp. Tomten är stor och i dialog med representanter från förvaltningen för funktionsstöd beslutades att nyttja denna tomt till en så kallad BoDa-enhet, det vill säga att bygga BmSS och DV tillsammans för målgrupp autism med utmanade beteende. Ytor är större än vid en normal gruppbofastad för att ge hyresgästerna utrymme och för att säkra en god arbetsmiljö för personal med flera reträttvägar. Även utemiljön kommer anpassas för att möta målgruppens behov.

Stadsfastighetsförvaltningens förstudie presenterar ett förslag för två gruppbofastäder med fyra lägenheter vardera samt gemensamhets- och personalutrymme och en daglig verksamhet vid Årekärsvägen.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera två BmSS vid Årekärsvägen och en DV innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2028.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs Stad. Enligt *Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2026*, som antogs i augusti 2025, 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 i dag omkring 110 personer 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. En etablering av nya verksamheter vid Årekärsvägen ger staden möjlighet att verkställa beslut, både för BmSS och DV för personer med autism och utmanande beteende.

Förvaltningens uppfattning är att gruppbofastäderna och lokalen för daglig verksamhet vid Årekärsvägen ger blivande hyresgäster ett hem med goda förutsättningar. Platsen för boendena och bostädernas utformning möter målgruppens 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