



### Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-24

Diarienummer N161-0379/21

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

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

## Etablering av bostad med särskild service vid Skogshyddegatan i Lunden

### Förslag till beslut

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

### Sammanfattning

Förvaltningen gav i januari 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Skogshyddegatan i Lunden. Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen, avdelningen för planering och fastighetsutveckling inkommit med ett yttrande för en BmSS, servicebostad, med totalt åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Skogshyddegatan.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera en BmSS vid Skogshyddegatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning i början av 2027.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en BmSS vid Skogshyddegatan i Lunden som omfattar åtta lägenheter med samt ytor för gemenskap och personalutrymmen. Byggnaden omfattar en total yta om totalt 774 m<sup>2</sup> varav cirka 448 m<sup>2</sup> är enskild och gemensam bostadsarea och 59 m<sup>2</sup> är personalytor och kontor. Lägenheterna är två rum och kök på 42 m<sup>2</sup> med balkong eller uteplats och har en preliminär månadshyran på 8 125 kr/månad och lägenhet i 2024 års nivå. Alla ytor är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet.

Den preliminära årshyran för projektet är baserad på kapitalkostnader (avskrivningar och räntekostnader) utifrån den beslutade investeringsbudget (produktionskostnaden) samt drifts- och underhållskostnader som beräknas utifrån aktuella nyckeltal per verksamhetsområde fördelat på aktuell bruksarea. Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal där stadsfastighetsförvaltningen är hyresvärd.

Den preliminära totala årshyran för projektet beräknas till nedan per år:

Kostnadstyp	Belopp tkr
Lokalhyra till stadsfastighetsförvaltningen	3 090
Hysesintäkter från hyresgästerna	780
<b>Förvaltningens hyreskostnad</b>	<b>2 310</b>

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaderna ligger i linje med liknande nybyggnationer i av BmSS i två plan senaste året.

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.

Förvaltningen för funktionsstöd svarar för lös inredning samt verksamhetsspecifik utrustning som inte ingår i fastighetsinvesteringen, exempelvis passersystem och medicinskåp. Detta 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 att faktureras på 182 tkr.

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

## 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. *Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan 2023* är kopplad till Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och syftet med planen är att säkerställa framdrift och att påskynda arbetet mot Göteborgs Stads klimatmål. Planen strävar mot halverad klimatpåverkan i nybyggnationsprojekt och större till- och ombyggnationsprojekt. Genom att använda beprövade lösningar med låg klimatpåverkan, till exempel träkonstruerad stomme, trä från hållbart skogsbruk, betongkonstruktioner och installationer med låg klimatpåverkan samt återbruk ska målen uppnås. Planen omfattar egenproduktion av BmSS. Projektet Skogshyddegatan ingår i stadsfastigheters plan för minskad klimatpåverkan. Byggnaden bedöms behöva utföras med grund i betong. Planen är att använda betong med låg klimatpåverkan.

## 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.

En konsekvens av stadens fleråriga brist på BmSS är för närvarande omkring 120 icke verkställda beslut. Bristen beror på förseningar i produktion, som många gånger orsakas av långa handläggningstider och försenade byggprocesser vilket ger en tidsförskjutning av planerad produktion. Det finns även exempel på planerade objekt som inte resulterat i byggnation alls. För att tillgodose behov av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att säkerställa att planerad produktion av BmSS genomförs i enighet med tidsplan.

## **Samverkan**

### **Förvaltningens samverkansgrupp**

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

## **Bilaga**

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen avseende förstudie för bostad med särskild service vid Skogshyddegatan 2024-05-15 Dnr SFF-2023-01325

## Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen, avdelningen för planering och fastighetsutveckling har inkommit med ett yttrande av en BmSS, servicebostad, med totalt åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Skogshydegatan i Lunden.

## Beskrivning av ärendet

Vid slutet av Skogshydegatan i Lunden finns en tomt som är obebyggd och avsedd för byggnation av en BmSS i två plan. Tomten ingår i en större detaljplan som möjliggör stadsutveckling längs stråket vid Danska vägen och Skogshydegatan.

Förvaltningen gav i januari 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnads kalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en BmSS vid Skogshydegatan. Den tillkommande bebyggelsen ska inordna sig i den omgivande miljön, med hänsyn till befintliga byggnader och miljö. Förvaltningen för funktionsstöd ser att det är möjligt att komplettera detta område med en tvåplans BmSS med normal tillgänglighet.

Ett beslut från nämnden om att etablera en BmSS vid Skogshydegatan innebär att nuvarande stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning i början av 2027.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs stad. Enligt Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2024 visar behovsanalysen att ca 400 BmSS-lägenheter behöver tillkomma fram till 2028.

## Förvaltningens bedömning

Förvaltningen konstaterar att det i staden finns ett fortsatt stort ökat behov av BmSS i olika utformningar. De planerade nytillskotten av BmSS är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. En konsekvens av stadens fleråriga brist på BmSS är att omkring 120 personer har ett icke verkställt beslut. 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.

BmSS vid Skogshydegatan är en sammanhållen enhet i eget hus där lägenheter, gemensamhets- och personalutrymme är inom två plan med skalskydd. 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