



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-02-11

Ärendenummer FFS-2023-00009

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

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

Etablering av Bostad med särskild service vid Siriusgatan i Bergsjön.

Förslag till beslut

I nämnden för funktionsstöd:

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av en bostad med särskild service med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Siriusgatan i Bergsjön.
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 Siriusgatan i Bergsjön. Utifrån förstudien har stadsfastighetsförvaltningen presenterat ett förslag för en gruppbofastad med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera ett BmSS vid Siriusgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2029.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen erbjuder en BmSS vid Siriusgatan som omfattar sex lägenheter med samt ytor för gemenskap och personal i två plan. Den totala ytan för bygganden är cirka 653 m² varav cirka 361 m² är enskild och gemensam bostadsarea. Personalytorna uppgår till cirka 56 m².

Lägenheterna är 2-rumslägenheter om 42 m² med uteplats eller balkong. Lägenheterna har kök och vardagsrum i en öppen planlösning och avskilt sovrum. Ytorna är preliminära och kan komma att ändras under senare skede i projektet. Lägenheterna har en preliminär månadshyra om cirka 8611 kr och lägenhet i 2026 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 framtagen 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	2 540
Hyresintäkter från hyresgästerna	620
Förvaltningens hyreskostnad	1 920

Förvaltningen bedömer att hyreskostnaden för BmSS vid Siriusgatan är i linje med liknande nybyggnationer av BmSS med sex lägenheter i två plan.

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 kan det tillkomma investeringsrelaterade driftkostnader. På Siriusgatan kan det tillkomma en kostnad rivning av asfalt. 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 310 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 Siriusgatan är en gruppbofastad, som planeras för vuxna personer med beslut om BmSS.

Det finns i dag omkring 116 personer som har ett icke verkställt beslut om BmSS.

Samverkan

Förvaltningens samverkansgrupp

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 18 mars 2026.

Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har presenterat en förstudie för en bostad med särskild service (BmSS) med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Siriusgatan i Bergsjön.

På fastigheten Bergsjön 39:12 finns en tomt som ingår i detaljplan för bostäder vid Siriusgatan inom stadsdelen Bergsjön i Göteborg. Detaljplanen medger en byggrätt som möjliggör uppförande av en bostad med särskild service (BmSS) med normal tillgänglighet. Utifrån ovan gav förvaltningen i januari 2023 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att etablera en BmSS vid Siriusgatan.

Stadsfastighetsförvaltningens förstudie presenterar ett förslag om en byggnad i två plan med sex lägenheter och gemensamhetsytor samt ytor för personal. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera BmSS vid Siriusgatan innebär att stadsfastighetsnämnden kan fortsätta planering och byggnation med preliminär inflyttning under 2029.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs Stad. Enligt *Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2026* visar behovsanalysen att cirka 280 BmSS-lägenheter behöver tillkomma fram till 2030.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen konstaterar att det i staden finns ett fortsatt behov av BmSS, det finns idag omkring 116 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. Förvaltningens uppfattning är att gruppboenden vid Siriusgatan 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.

Kamila Norlander

Michael Ivarsson

Avdelningschef Ekonomi

Tillförordnad förvaltningsdirektör