



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-09-29

Diarienummer N161-1441/21

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

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

Etablering av bostad med särskild service vid Fixfabriken (Kvarter 3) i Kungsladugård

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av bostad med särskild service med åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Fixfabriken kvarter 3.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret och lokalnämnden.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden Majorna-Linne gav i december 2020 lokalsekretariatet i uppdrag att genom lokalförvaltningen genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att hyra in två bostäder med särskild service (BmSS) hos hyresvärden Magnolia Bostad AB vid Fixfabriken, Kungsladugård/Sandarna. Utifrån lokalförvaltningens förstudie har stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys inkommit med ett yttrande för BmSS med totalt åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Fixfabriken kvarter 3. Efter ett beslut från förvaltningen för funktionsstöd och godkännande i kommunstyrelsen om att etablera detta BmSS vid Fixfabriken kvarter 3 kan lokalförvaltningen färdigställa avtal för inhyrning och inflyttning kan ske enligt plan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyresvärden, Magnolia Bostad AB erbjuder en BmSS vid Fixfabriken kvarter 3 som omfattar åtta lägenheter, ytor för gemenskap och personalutrymmen. Bostaden omfattar totalt cirka 487m² varav cirka 399m² är enskild och gemensam yta för lägenheterna och 78m² gemensam yta, personalyta och tekniska utrymmen. Två av lägenheterna är 1 rum och kök med en yta på 29m², övriga sex lägenheter är 2 rum och kök och varierar mellan 43m² och 48m² i ytor med en preliminär månadshyran, inklusive el och värme på cirka 6700kr – 9100/månad i 2020 års nivå.

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. Ärendet ligger därför nu hos stadsledningskontoret för vidare beredning till kommunfullmäktige. När ärendet föredras i fullmäktige är ännu inte tydliggjort.

Hyresavtal föreslås tecknas för 15 år där den preliminära årshyran (i 2017 års nivå) beräknas bli 1 366 tkr. Förvaltningen för funktionsstöds nettohyreskostnader uppskattas till 1 366 tkr minus 795 tkr som är summan hyresgästerna beräknas betala i hyra för sina lägenheter. 571 tkr blir den hyra som belastar förvaltningen när de boendes hyra är avdragen. Årshyran består av grundhyra till fastighetsägaren på ca 1 072 tkr, tilläggshyra på ca 212 tkr samt driftskostnader som inkluderar lokalförvaltningens mellanhyresvärdskap på ca 81 tkr per år. Fastighetsägaren kommer att behöva utföra anpassningarna i byggnaden för att BmSS ska kunna bedrivas. Anpassningarna består av sprinkler, brandlarm, lås och larm, passersystem, spisvakter, medicinskåp, extra ljudisolering. Dessa anpassningar regleras som ett separat tilläggsavtal som kompletterar hyreskostnaderna. Hyrestillägget för anpassningar och lokalförvaltningens förstudiekostnader betalas bara under den första 15-åriga kontraktperioden. Fastighetsskatt tillkommer men kostnader för el och värme ingår.

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

Om förvaltningen för funktionsstöd inte genomför projektet kommer Lokalförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien på 59 tkr, fastighetsägarens eventuella kostnader tillkommer.

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.

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 omkring 140 icke verkställda beslut. För att tillgodose behov av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att säkerställa att planerad produktion av BmSS genomförs så tidigt som möjligt under planperioden.

Samverkan

Information har getts i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 20/10 2021.

Bilagor

1. Stadsledningskontorets yttrande 2021-10-04, diarienummer 1627/20

Ärendet

Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys har inkommit med ett yttrande av en BmSS med totalt åtta lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen vid Fixfabriken kvarter 3.

Beskrivning av ärendet

Stadsdelsnämnden Majorna-Linne gav i december 2020 lokalsekretariatet i uppdrag att genom lokalförvaltningen genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna att hyra in två bostäder med särskild service (BmSS) hos hyresvärderna Magnolia Bostad AB vid Fixfabriken, Kungsladugård/Sandarna. På den gamla marken vid Fixfabriken i Kungsladugård/Sandarna planeras det att byggas cirka 1000 nya lägenheter varav 250 av dessa är inom bostadssatsningen BoStad2021. Här planeras även ny förskola, utbyggd förskola och nytt äldreboende. Magnolia Bostads AB kommer bygga bostäder i kvarter 3 och 6 och har i markanvisning krav på att integrera två BmSS i flerbostadshusen. BmSS kommer fördelas med en enhet per kvarter. Objektet finns med i ”Behovs- och produktions-plan 2022–2025 för bostäder för personer med funktionsnedsättning” som en inhyrning flerbostadshus med färdigställande september 2024.

Ett beslut från förvaltningen för funktionsstöd att begära godkännande hos kommunstyrelsen om inhyrning av åtta lägenheter för hyresgäster samt lokaler för gemenskap- och personal hos hyresvärderna Magnolia Bostad AB vid Fixfabriken kvarter 3 innebär att lokalnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutande budgetram med preliminärt färdigställande kvartal 3 2024.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs stad. I ”Plan för personer med funktionsnedsättning 2022–2025” görs en bedömning att cirka 435 personer har behov av en BmSS inom planperioden.

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. För att tillgodose behov av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att säkerställa att planerad produktion av BmSS genomförs så tidigt som möjligt under planperioden. Förvaltningen för funktionsstöd har av kommunfullmäktige getts uppdraget att planera, samordna och förmedla bostäder för personer med funktionsnedsättningar. Det är förvaltningens uppfattning att planeringen och dimensioneringen av bostaden ger goda förutsättningar för att verksamheten kommer fungera bra ur hyresgäst- och medarbetarsynpunkt.

Camilla Blomqvist

Linda Wenthe

Direktör

Avdelningschef Kvalitet och utveckling