

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-06-20

Diarienummer N161-0106/21

Handläggare

Karin Johansson

Telefon: 031-365 63 11

E-post: karin.johansson@funktionsstod.goteborg.se

Etablering av bostad med särskild service vid Gullyckevägen i Billdal

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner etablering av bostad med särskild service med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Gullyckevägen
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret och lokalnämnden.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden Askim Frölunda Högsbo gav i november 2020 lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra en förstudie för att undersöka möjligheter och de ekonomiska konsekvenserna av att uppföra en bostad med särskild service (BmSS) vid Gullyckevägen.

Enlig uppdragsbeställning daterad 2020-11-27 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende BmSS längst in på Gullyckevägen. Fastighetskontoret har tagit fram tomten och ett detaljplanearbete har genomförts. Detaljplanen antogs 2019-11-26 och vann laga kraft 2021-01-14.

Terrängen och detaljplanen medger i stort sett bara ett läge på huset och med en rektangulär byggnad. Förslaget är en gruppbostad med 6 lägenheter, gemensamma ytor, personalytor, fläktrum på vindsplanet samt ÅV-hus med förråd i komplementbyggnad.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera en BmSS vid Gullyckevägen innebär att lokalnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutande budgetram med preliminärt färdigställande under 2023.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyra

Preliminär hyra till lokalförvaltningen är ca 1 662 tkr per år. Preliminär intäkt från de boendes hyror uppskattas till ca 622 tkr per år dvs nettokostnaden för nämnden blir ca 1 040 tkr per år.

Hyresberäkningen baseras på förstudiens förutsättningar i 2021 års nivå och omfattar en uppskattad självkostnadshyra och den så kallade bruksvärdeshyran som de boende betalar. Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal där lokalförvaltningen är hyresvärd.

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- Kapitalkostnaderna (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)
- Driftskostnaderna beräknade utifrån samma schablonnivå per kvadratmeter som använts inom den tidigare hyresmodellen. Detta gäller till nya driftsnyckeltal har tagits fram per hyresgäst.

Lokalförvaltningen framför att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Driftskostnaden per kvadratmeter kan bli en annan efter att utvecklingsarbetet kring ny hyressättning är genomfört.
- 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 vilket då påverkar kapitalkostnaderna.

Om nämnden för funktionsstöd inte genomför projektet kommer lokalförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader, 652 tkr. Dessa kostnader består av lokalförvaltningens upparbetade tid samt kostnader för ett omfattande detaljplanearbete.

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 (så kallad 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 klargjort. Mot bakgrund av att ovan utvecklingsarbete pågår blir den lokalhyra som lämnas i detta yttrande/förstudie preliminär. Beräkningsmetoden avser preliminär hyresberäkning avseende nybyggnation och ombyggnation för egenägda lokaler inom lokalförvaltningens verksamhetsområde.

Förvaltningen för funktionsstöd svarar för lös inredning samt verksamhetsspecifik utrustning tex välfärdsteknik, trygghetslarm, passagesystem utan nycklar med mera. Åtgärderna identifieras och tydliggörs under projekteringsfasen och regleras mot lokalförvaltningens gränsdragningslista för projekt i egenproduktion.

Budget för drift 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. Kommunfullmäktige antog i mars 2021 stadens nya miljö- och klimatprogram 2021–2030 som kommer att implementeras under våren 2021 i stadens förvaltningar och bolag. Vad gäller BmSS 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 funktionsnedsättningar som har rätt till BmSS.

Samverkan

Information ges i förvaltningen för funktionsstöds samverkansgrupp (FSG) den 18 augusti 2021.

Bilagor

1. Stadsledningskontorets avdelning för planering och analys yttrande 2021-06-03 (dnr 1204/20)

Ärendet

Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys har inkommit med ett yttrande av en BmSS med totalt sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymme vid Gullyckevägen i Billdal. Ett beslut från förvaltningen för funktionsstöd om att etablera en BmSS innebär att lokalnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutande budgetram.

Beskrivning av ärendet

Stadsdelsnämnden Askim Frölunda Högsbo gav i november 2020 lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnads kalkyl för att utreda förutsättningarna att tillskapa en BmSS vid Gullyckevägen. Objektet finns med i ”Behovs- och produktionsplan 2021–2024 för bostäder för personer med funktionsnedsättning” som en egenproduktion med färdigställande under 2023.

Enlig uppdragsbeställning daterad 2020-11-27 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende BmSS längst in på Gullyckevägen. Fastighetskontoret har identifierat platsen och ett detaljplanearbete har genomförts. Detaljplanen antogs 2019-11-26 och vann laga kraft 2021-01-14.

Terrängen och detaljplanen medger i stort sett bara ett läge på huset och med en rektangulär byggnad. Förslaget är en grupp bostad med 6 lägenheter, gemensamma ytor, personalytor, fläktrum på vindsplanet samt ÅV-hus med förråd i komplementbyggnad.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att etablera en BmSS vid Gullyckevägen innebär att lokalnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutande budgetram med preliminärt färdigställande under 2023.

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 att omkring 130 personer har ett icke verkställt 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

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Kvalitet och utveckling

