



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-06-22

Diarienummer N161-0075/21

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

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

Utbyggnad och ombyggnad av Bostad med särskild service (BmSS) vid Knuts väg

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner utbyggnad med två lägenheter samt ombyggnad av befintligt hus av bostad med särskild service vid Knuts väg i Bergum.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret och lokalnämnden.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden Angered gav i april 2019 lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna för en utbyggnad samt ombyggnad vid BmSS vid Knuts väg i Bergum, Angered. Utifrån Lokalförvaltningens förstudie har stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys, inkommit med ett yttrande för utbyggnad av 2-3 lägenheter med tillhörande personalutrymme samt ombyggnad av befintligt hus vid Knuts väg. Ett beslut från förvaltningen för funktionsstöd om att bygga ut BmSS vid Knuts väg med 2 lägenheter samt att ombyggnad av befintligt hus sker innebär att lokalnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutande budgetram med preliminärt färdigställande under 2023.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Lokalförvaltningen erbjuder en utbyggnad samt ombyggnad av BmSS vid Knuts väg som omfattar två olika förslag. Då förslaget med två tillkommande lägenheter förordas samt överensstämmer med förstudiebegäran från 2019 redovisas endast det nedan. Vid intresse om information om förslaget med tre lägenheter hänvisas till bifogat yttrande.

Förslaget innebär ombyggnad i befintligt hus som idag har fem lägenheter, ytor för gemenskap och personalutrymmen och en ny separat byggnad med två lägenheter samt personalutrymme. Totalt sju lägenheter samt personal- och gemensamhetsutrymmen fördelat i två olika byggnader. Ytan för utbyggnaden är totalt cirka 206m² varav lägenheterna är ca 44m² med en preliminär månadshyra på cirka 7 916/månad och lägenhet i 2020 års nivå.

I samband med arbetet planeras även för underhåll av befintligt hus.

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.

Förvaltningen för funktionsstöds årshyra i 2020 års nivå till lokalförvaltningen inklusive drift, underhåll och kapitalkostnader beräknas preliminärt till:

Förslaget som efter om- och utbyggnation resulterar i ett BmSS med sju lägenheter innebär en årshyra på 1 396 tkr minus 665 tkr som är summan hyresgästerna beräknas betala i hyra för sina lägenheter. 731 tkr blir den nettohyra som belastar förvaltningen när de boendes hyra är avdragen.

Förvaltningen för funktionsstöd svarar för lös inredning samt verksamhetsspecifik utrustning som inte ingår i fastighetsinvesteringen, exempelvis lås och larm, passersystem och välfärdsteknik. Detta är inte inräknat i ovan hyreskostnad. Hyresavtalet är ett tillsvidareavtal där lokalförvaltningen är hyresvärd.

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, ca 253 tkr.

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 skall 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. BmSS vid Knuts

väg är en verksamhet för personer med komplex autism och anpassas för att möta målgruppens specifika behov. Verksamheten ligger avskilt från andra hus och verksamheter för att minska intryck för målgruppen.

Bostaden planeras för vuxna personer med autism som har rätt till BmSS.

Samverkan

Information har även getts i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 18 augusti 2021.

Bilagor

1. Stadsledningskontorets, avdelningen för planering och analys yttrande 2021-05-28, diarienummer 0941/19.

Ärendet

Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys har inkommit med ett yttrande för utbyggnad av 2-3 lägenheter med tillhörande personalutrymme samt ombyggnad av befintligt hus vid Knuts väg. Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att bygga ut och om BmSS vid Knuts väg innebär att lokalnämnden kan fortsätta planering och byggnation inom kommunfullmäktiges beslutande budgetram.

Beskrivning av ärendet

Stadsdelsnämnden Angered gav i april 2019 lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie inklusive kostnadskalkyl för att utreda förutsättningarna för en utbyggnad samt ombyggnad av BmSS vid Knuts väg i Bergum, Angered. Objektet finns med i ”Behovs- och produktionsplan 2021–2024 för bostäder för personer med funktionsnedsättning” som en egenproduktion med färdigställande under 2022. Planen för 2021-2024 är antagen av stadsdelsnämnden Angered 2020-10-20.

Behovet av BmSS är fortsatt stort i Göteborgs stad. I ”Plan för personer med funktionsnedsättning 2021–2024” görs en bedömning att cirka 375 personer har behov av en BmSS inom planperioden.

2008 startade BmSS med inriktning autism och utmanande beteende för sex brukare på Knuts väg. Byggnaden består av sex lägenheter i ett enplanshus med tillhörande gemensamhetsutrymme och personalutrymmen. Bostaden är uppdelad i två avdelningar med tre brukare per avdelning. I varje avdelning finns gemensamhetsutrymmen samt kök. Under 2016 gjorde Arbetsmiljöverket två inspektioner på Knuts väg där det framkom brister i arbetsmiljö till exempel att personalen saknade utrymmen för återhämtning och äta medhavd mat. Detta följdes av ett föreläggande på 100 000 kronor om stadsdelen inte vidtog åtgärder. Stadsdelen beslutade då att tillfälligt avveckla en lägenhet för att användas till personalutrymmen. Detta innebär att det idag finns totalt fem lägenheter på Knuts väg.

2019 inkom en förfrågan från verksamheten om möjligheten till att bygga ut verksamheten med två nya lägenheter samt personalutrymme i separat byggnad på tomten. Dåvarande organisationen för boendepanering funktionshinder gjorde i samråd med stadsdelen och lokalsekretariatet en bedömning att det på tomten vid BmSS Knuts väg finns möjlighet att utöka verksamheten med två lägenheter i separat byggnad. Vid en utbyggnad på Knuts väg med två lägenheter skulle det totala antalet lägenheter bli sju stycken med personalutrymmen både i befintlig byggnad samt i utbyggnaden. Personalutrymmet i den tidigare avvecklade lägenheten behålls för att kunna fortsätta bedriva verksamheten med god arbetsmiljö.

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. I samråd med verksamheten har bedömning gjorts att utbyggnad av två lägenheter är det förslag som förvaltningen förordar då det lämpar sig bäst för denna typ av verksamhet med målgrupp autism med komplexa behov.

Camilla Blomqvist

Linda Wenthe

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Kvalitet och utveckling