



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-09-17

Ärendenummer EXF-2025-01055

EXN 2025-10-20

Handläggare

Elin Aronson

Telefon: 031-368 12 71

E-post: elin.aronson@exploatering.goteborg.se

Kommunal subvention till Familjebostäder i Göteborg AB för trygghetsboende på Spannlandsgatan 5-7 och 10-16

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beviljar Familjebostäder i Göteborg AB kommunal subvention för att starta trygghetsboende på Spannlandsgatan 5-7 och 10-16 med 50 lägenheter med 1 056 650 kronor.

Sammanfattning

Familjebostäder i Göteborg AB har ansökt om kommunal subvention för att starta trygghetsboende med 50 lägenheter på Spannlandsgatan 5-7 och 10-16. Bedömningen av fastigheten på Spannlandsgatan 5-7 och 10-16 är att den har generellt god tillgänglighet, något som är mycket positivt för ett trygghetsboende. Fastighetsägaren har på Spannlandsgatan 5-7 redan utfört de åtgärder som är nödvändiga utifrån de ställda kraven för trygghetsboende och avser att för Spannlandsgatan 10-16 utföra nödvändiga åtgärder. Då det idag finns intresse från hyresgäster, fastighetsägare samt äldre- och omsorgsförvaltningen bedöms det finnas nog incitament för att bevilja ansökan från Familjebostäder i Göteborg AB om att starta ett trygghetsboende på 50 lägenheter med kommunala subventioner på Spannlandsgatan 5-7 och 10-16.

Beslut om subvention för trygghetsboende fattas av exploateringsnämnden om årsbeloppet för subventionen överstiger 600 000 kronor per år, i annat fall fattas beslut på delegation av exploateringsförvaltningen. Familjebostäder i Göteborg AB ansökan om trygghetsboende på Spannlandsgatan 5-7 och 10-16 överstiger årsbeloppet 600 000 kronor per år.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Årlig subvention för lokal avsedd för aktiviteter samt för personal som bemannar gemensamhetslokalen utgår med 13 240 kronor x 50 lägenheter = 662 000 kronor. Startsubventionen utgår med 7893 kronor x 50 lägenheter = 394 650 kronor som en engångsersättning efter redovisning av utförda åtgärder. Maximalt 1 056 650 kronor.

Familjebostäder i Göteborg AB har utfört alla vidtagna åtgärder i 26 lägenheter på Spannlandsgatan 5-7 lägenheter och där bor även hyresgäster i målgruppen 70 år eller äldre. Familjebostäder kommer att vidta nödvändiga åtgärder för resterande lägenheter på Spannlandsgatan 10-16 där de har hyresgäster i målgruppen.

Subventionen justeras årligen med den pris- och lönekomensation som fastställs i stadens budget samt den komensation som görs för lokalkostnad.

Justeringen utgår från en kostnadsfördelning mellan lönekostnad och lokalkostnad där 75 procent av subventionen följer den komensation som görs i stadens budget för den allmänna löneökningen. Resterande del, 25 procent av subventionen, justeras med den komensation som görs i stadens budget för lokalkostnad.

Utöver ökad trivsel för de boende medför även boendeformen minskade kostnader för äldreboende utifrån att möjligheten till kvarboende ökar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Spannlandsgatans trygghetsboende ligger nära flexlinje och det finns spårvagnshållplats inom rimligt avstånd vilket möjliggör nyttjande av kollektivtrafiken. Trygghetsboende där många äldre bor kan spara bilresor för hemtjänstens och hemsjukvårdens medarbetare. Genom att minska antalet bilresor värnas miljön.

Vid stamreoveringen under åren 2021-2022 valde Familjebostäder att behålla och restaurera vissa kvaliteter från när fastigheterna uppfördes i början av 1960-talet.

Bedömning ur social dimension

Vikten av att äldre har bra bostäder utifrån olika behov blir en allt viktigare fråga bland annat utifrån att antalet äldre kommer att öka. I Sverige finns trygghetsboende i olika former runt om i landet. Beroende på förutsättningar i respektive kommun har man utformat trygghetsboende på olika sätt. Det som förefaller vara gemensamt är att det alltid finns en gemensamhetslokal och en värd som bemannar densamma. Det finns olika lösningar på hur man finansierar konceptet. Vissa kommuner väljer att arbeta med subvention likt Göteborg, i vissa kommuner tillhandahåller kommunen värden och i vissa fall delfinansieras konceptet via en extra avgift på hyran.

Trygghetsboende främjar möjligheten till social samvaro och minskar ensamheten. Boendet bidrar till en bättre hälsa genom att de boende kan delta i olika aktiviteter och träffa andra boende. Trygghetsboende skapar också förutsättningar för samverkan med civilsamhället.

Kvinnor lever generellt sett längre än män. Som en följd är kvinnor överrepresenterade inom äldreomsorgen och det finns många ensamstående äldre kvinnor. Trygghetsboende kan erbjuda ökad trygghet och samvaro.

Tillskapandet av trygghetslägenheter har skett med en relativt stor geografisk spridning i Göteborg. Boendeformen finns i dagsläget i samtliga geografiska delar utifrån socialtjänstens uppdelning. Möjligheten att kunna flytta till trygghetsboende kan öka livskvaliteten. Trygghetsboende skapar möjligheter även för personer med funktionsnedsättning att bo kvar längre i eget boende.

I Högsbo finns idag redan två etablerade trygghetsboenden varav ett hos Familjebostäder på Bankogatan hos Poseidon på Högsbohöjd. Det bor generellt många pensionärer i Högsbo och lägenheterna på Spannlandsgatan är mycket uppskattade av hyresgästerna. Genom att starta ytterligare ett trygghetsboende i området möjliggörs ett kvarboende hos samma fastighetsägare i samma stadsdel.

Området är ganska kuperat vilket gör att utbudet av service är mindre tillgängligt för vissa i målgruppen. Detta innebär att trygghetsboendets aktiviteter är särskilt viktiga för en del av målgruppen.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Ansökan från Familjebostäder i Göteborg AB om kommunal subvention till trygghetsboende på Spannlandsgatan 5-7 och 10-16

Protokollsutdrag skickas till

Familjebostäder i Göteborg AB

Ärendet

I Göteborgs stad finns en kommunal subvention till fastighetsägare som inrättar trygghetslägenheter, vilket gäller för både nyproduktion och i befintligt fastighetsbestånd. Den kommunala subventionen är avsedd att bidra till att täcka merkostnaden för gemensamhetslokal och trygghetsvård. Beslut om subvention för trygghetsboende fattas av exploateringsnämnden om årsbeloppet för subventionen överstiger 600 000 kronor per år, vilket Familjebostäders ansökan om trygghetsboende på Spannlandsgatan 5-7 och 10-16 gör.

Beskrivning av ärendet

Familjebostäder i Göteborg AB har inkommit med ansökan om kommunal subvention till trygghetsboende för befintligt trygghetsboende på Spannlandsgatan 5-7 och 10-16 med 50 lägenheter.

Fastigheten

Fastigheterna byggdes uppfördes 1961-1962 och renoverades under 2021-2022. Fastigheterna har totalt 145 stycken lägenheter på 8 våningar mellan 1-4 rum och kök. Lägenheterna på Spannlandsgatan 5-7 består av 49 lägenheter varav 26 stycken, 1-2 rum och kök, har omvandlats till trygghetslägenheter. Spannlandsgatan 10-16 har 96 lägenheter varav 26 stycken bedöms möjliga att omvandla till trygghetslägenheter. Till en början kommer 24 lägenheter där målgruppen bor i att omvandlas till trygghetslägenheter. Samtliga lägenheter nås via hiss eller markplan. Det finns tvättstuga och soprum finns på markplan i varje uppgång. Det finns hiss i respektive uppgång. Sittplatser finns i hiss och entré på Spannlandsgatan 5-7 och kommer att installeras på Spannlandsgatan 10-16. Kommunens trygghetslarm fungerar i fastigheterna. Det finns flera entréer till fastigheterna varav minst en till varje uppgång har automatisk dörröppnare. I och utanför huvudentrén på Spannlandsgatan 10-16 finns bänkar utan armstöd.

Lägenheterna

När fastigheterna renoverades under 2021-2022 anpassades 26 av lägenheterna på Spannlandsgatan 5-7 till kraven för trygghetslägenheter. Då sattes det in stödhandtag i badrum, spisvakt i kök och dörrar utrustades med digitalt tittöga samt att trösklar åtgärdades. På Spannlandsgatan 10-16 ska lägenheterna tillgänglighetsanpassas.

Gemensamhetslokalen

Lokalen som är på 105 kvadratmeter finns på markplan i fastigheten på Spannlandsgatan 5. Lokalen har två entréer med dörrautomatik varav den ena är tillgänglighetsanpassad. Gemensamhetslokalen har fönster ut mot gatan och ligger strategiskt och väl synlig för målgruppen i området. Det finns kök och en tillgänglighetsanpassad toalett i lokalen. Verksamheten har varit igång i några år vad gäller Spannlandsgatan 5-7 och kommer att utökas med Spannlandsgatan 10-16 i samband med att de lägenheterna tillgänglighetsanpassas.

Trygghetsvärden

Enligt kraven för kommunala subventioner ska det finnas personal för aktiviteter och trygghet. Trygghetsvärden är anställd hos Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen i Göteborgs stad och anlitas av Familjebostäder på 50%.

Närmiljön

Spannlandsgatan ligger i Högsbo. Flexlinjen stannar utanför Spannlandsgatan 9. Det är ca 400 meter till spårvagnshållplatsen vid Axel Dahlströms torg där det går flera spårvagnslinjer. Vid Axel Dahlströms torg finns det ett brett utbud av samhällsservice som bland annat butik, tandvård, bibliotek, frisör samt apotek. I närheten finns även en privat vårdcentral, Högsbo kyrka samt kommunens mötesplats för seniorer. Det finns en lokal hyresgästförening i fastigheten på Spannlandsgatan 10-16. Familjebostäder har sitt lokala kundservicekontor på Riksdalersgatan 25 som är öppet varje vardag på morgonen.

Förmedling av lägenheterna

De lägenheter som ingår i trygghetsboendet förmedlas via Boplats Göteborg eller allmännyttans omflyttningsplats. Lägenheterna kan endast förmedlas till personer som är 70 år eller äldre.

Uppföljning

Uppföljning av att fastighetsägaren följer de regler som gäller för att få kommunala subventioner för trygghetslägenheter genomförs av Exploateringsförvaltningen minst en gång per år. Familjebostäder i Göteborg AB kommer att hålla en förteckning där det framgår vilka lägenheter och hyresgäster som ingår i trygghetsboendet. Förteckningen uppdateras vid avgående eller tillkommande trygghetslägenheter.

Samråd

Exploateringsförvaltningen har stämt av ansökan från Familjebostäder i Göteborg AB hos Äldre- och omsorgsförvaltningen som är mycket positiva till en etablering av ett nytt trygghetsboende i den delen av staden.

Förvaltningens bedömning

Bedömningen av fastigheterna på Spannlandsgatan 5-7 och 10-16 är att lägenheterna är anpassade och kommer att anpassas samt har en generellt bra tillgänglighet för målgruppen. Området har relativt god närhet till kollektivtrafik och samhällsservice.

Det finns ett stort intresse för trygghetsboende från både Äldre- och omsorgsförvaltningen och hyresgäster i området och fler trygghetslägenheter skulle öka möjligheten till kvarboende i en bekant miljö för hyresgästerna.

Helhetsbedömningen av fastigheten på Spannlandsgatan 5-7 är att lägenheterna uppfyller de krav som finns ställda i Göteborgs regelverk för inrättande av trygghetsboende i befintliga fastigheter. Vad gäller fastigheten på Spannlandsgatan 10-16 så kommer lägenheterna att åtgärdas och då uppfylla kraven. Intresse finns från både hyresgäster och Äldre- och omsorgsförvaltningen. Exploateringsförvaltningen föreslås besluta att bevilja Familjebostäder i Göteborg AB kommunal subvention för att starta ett trygghetsboende med 50 lägenheter på Spannlandsgatan 5-7 och 10-16.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende



Ansökan om kommunal subvention till trygghetsboende

Kommunstyrelsen har beslutat att införa en kommunal subvention till trygghetsboende. Subventionen gäller för gemensamhetslokal och trygghetsvärd. Fastighetsägare som vill inrätta trygghetsboende i Göteborg kan ansöka om subventionen.

Det finns beslutade kriterier som ansökan prövas mot, se Göteborgs Stads riktlinje för kommunal subvention till trygghetsbostäder. Krav för ett trygghetsboende är bland annat god fysisk tillgänglighet, gemensamhetslokal, trygghetsvärd och att hyresgäster/bostadsrättsinnehavare är fyllda 70 år. Hyreslägenheterna ska förmedlas via Boplatz Göteborg eller HomeQ.

Fastighetsägarens kontaktuppgifter

Fastighetsägare	Kontaktperson
Familjebostäder i Göteborg AB	Annika Berntsson
Adress Box 5151	Postnummer och ort 402 26 Göteborg
E-postadress annika.berntsson@familjebostader.se	Telefon 0730333389

Trygghetsboende

Fastighetens adress Spannlandsgatan 5-7 och 10-16 (Järnbrott 123:1 och Järnbrott 123: 2)	
Fastighetens byggnadsår 1961 och 1962 (Renoverade 2021/2022)	Planerad start Pågår på Spannlandsgatan 5-7
Upplåtelse Hyresrätt ☒ Bostadsrätt ☐	Bostadsbestånd Befintligt ☒ Nyproduktion ☐
Beräknad subvention för trygghetslägenheter 50 lägenheter. 13240 x 50= 662 000 kr Startbidrag 7893x50=394 650 kr	
Beräknad subvention för gemensamhetslokal i kronor Se ovan....	Gemensamhetslokalens storlek 105 kvadratmeter (Spannlandsgatan 5)

Beskrivning av fastighetens tillgänglighet och standard

Spannlandsgatan 5-7 och 10-16 består av två olika huskroppar. Båda är byggda i början av 60-talet och stamrenoverade. Båda fastigheter är på åtta våningar och hiss.

Spannlandsgatan 5-7

I fastigheten Spannlandsgatan 5-7 består av tre entréer på framsidan och möjlighet att gå in och ut även på baksidan

Entréerna på Spannlandsgatan 5 och 7 har en högre tillgänglighet. Finns något trappsteg och ramp, men lägenheterna från baksidan. Familjebostäder har försökt öka på tillgängligheten så långt det varit möjligt i anslutning till renoveringen.

Tvättstuga och soprum finns i entréplan med god tillgänglighet.

Lägenhetsfördelning Spannlandsgatan 5-7 (Totalt 49 lägenheter). 10 p-platser, en lokal (=gemensamhetslokalen)

- 1 rum och kök 15 st.
- 2 rum och kök 24 st.
- 3 rum och kök 17 st.
- 4 rum och kök 16 st.

26 av dessa lägenheter har omvandlats till trygghetslägenheter

Spannlandsgatan 10-16

Alla fyra entréer är likadana. Ingen nivåskillnad i entré.

Soprum och tvättstuga finns i markplan.

Lägenhetsfördelningen på Spannlandsgatan 10-16 (Totalt 96 lägenheter). 4 garage, en lokal.

- 1 rum och kök 16 st.
- 2 rum och kök 32 st.
- 3 rum och kök 32 st.
- 4 rum och kök 16 st

26 av dessa lägenheter är möjliga att omvandla till trygghetslägenheter

Beskrivning av lägenheternas tillgänglighet och standard

Till exempel beskrivning av badrum och lägenheternas storlek

Badrum och kök är renoverade. Standarden skiljer sig lite åt men överlag har de flesta hyresgäster valt säkerhetsdörr osv. Vid renovering har Familjebostäder strävat efter att behålla och restaurera vissa kvaliteter från 50-talet, det märks inte minst i entré och trapphus.

Postboxar finns i entré.

Lägenheterna är mycket uppskattade av hyresgästerna. Många har bott länge i huset, även om det skett en viss omflyttning i samband med renoveringen.

Beskrivning av vilka åtgärder som kommer göras i fastigheten/lägenheterna för att förbättra tillgängligheten

Detta är genomfört....(Spannlandsgatan 5-9)

Allmänna utrymmen

Sittplats i entré och hiss

Dörrautomatik

Gemensamhetslokal+ vård erbjuds redan.

Lägenheten



Stödhandtag
Spisvakt
Trösklar
Digitalt dörröga

Spannlandsgatan 10-16 har inga åtgärder gjorts ännu...

Beskrivning av närmiljön

Till exempel kommunikationer, service, grönområden

Spannlandsgatan ligger i Högsbo, där Familjebostäder redan har två trygghetsboenden. (Bankogatan som är mycket uppskattade) Det bor generellt många pensionärer i Högsbo och det finns ett brett utbud av service för målgruppen. Området är ganska kuperat, vil gör utbudet mindre tillgängligt för alla. De lokala mötesplatserna som trygghetsboendet bidrar med fyller en viktig funktion för äldre hyresgäster. En stor andel har trygghetsboendets gemensamma aktiviteter som enda sysselsättning, andra har det som ett komplement till annat.

Som boende på Spannlandsgatan har du närmast till hållplats Marklandsgatan, där det går ett flertal bussar och spårvagnar. Det är ca 400 meter till Axel Dahlströms torg där det finns ett bra utbud av butik, tandvård, mötesplats, bibliotek, frisör, apotek, begravningsbyrå osv...

<https://www.axeldahlstromstorg.se>

Flexlinjen stannar vid Spannlandsgatan 9.

Det finns in lokal hyresgästförening i fastigheterna som har en egen liten lokal. Verksamheten är mer inriktad till barnfamiljer.

Förskolan (Spannlandsgatan 1) ligger nära och här kan ett samarbete ev. utvecklas.

Vårdcentralen och Högsboläkarna ligger ca 150-400 meter bort.

Till Högsbo kyrka är det ca 450 meter.

Göteborgs stads mötesplats på Markmyntsgatan, ligger 600 meter från Spannlandsgatan.

Familjebostäder har sitt lokala kundservicekontor ligger på Riksdalersgatan 25. Kontoret är öppet varje vardag (morgonen)

Hur kommer förmedlingen av lägenheterna att ske?

Boplat samt Familjebostäders lokala omflyttningsplats.
Målgrupp 70 plus.

Ansökan skickas till:
GÖTEBORGS STAD
Exploateringsförvaltningen
403 14 Göteborg

För ytterligare information kontakta:
Box 2258 Sara Grunedal, 031-368 12 79
sara.grunedal@exploatering.goteborg.se

Övrigt

Beskrivning av gemensamhetslokalen

Gemensamhetslokalen

Ligger på Spannlandsgatan 5. Lokalen har två entrédörrar med dörrautomatik.

Kök och tillgänglighetsanpassad toalett finns. Lokalen är ljus med stora "skyltfönster" och ligger strategiskt och väl synlig för hyresgästerna i området.

Beskrivning av trygghetsboendets mål och inriktning

Mål

Att äldre uppfattar Spannlandsgatan som ett attraktivt boende

Ökad trygghet och trivsel hos äldre

Öka delaktighet och inflytande hos äldre

Bidra till bättre hälsa hos äldre

Öka grannkontakter

Se äldre som en lokal resurs i trivsel och utvecklingsfrågor

Beskrivning hur gemensamma aktiviteter kommer att planeras och genomföras

Trygghetsvärden fungerar som koordinator i verksamheten.

Tillsammans med äldre kommer aktiviteter att planeras och genomföras.

Trygghetsvärd kommer att fokusera på våra hyresgäster på Spannlandsgatan. Samarbeta med trygghetsvärd på Bankogatan.

Vi anlitar trygghetsvärd via Göteborg stad på 50 %

Beskrivning av trygghetsvärdens arbetsuppgifter

Trygghetsvärden kommer att arbeta uppsökande av äldre för att marknadsföra trygghetsboendet samt bjuda in till delaktighet och gemenskap.

Trygghetsvärden bemannar gemensamhetslokalen

Trygghetsboken är koordinator av aktiviteter. Samarbetar med Familjebostäders personal.

Trygghetsvärden stödjer och vägleder både enskilda hyresgäster och grupper

Det är viktigt att trygghetsvärden är lyhörd över de behov som finns bland de äldre samt bidrar till ett gott samarbete och ett positivt klimat i verksamheten.

Underskrift

Ort och datum Göteborg 9/9 2025	Namnunderskrift Annika Berntsson
Titel Utvecklingstrateg, Förvaltningssupport	Namnförtydligande Annika Berntsson