



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-27

Ärendenummer EXF-2025-00697

EXN 2025-08-25

Handläggare

Sara Grunedal

Telefon: 031-368 12 79

E-post: sara.grunedal@exploatering.goteborg.se

Kommunal subvention till trygghetsboende på Kustgatan 3 till Familjebostäder i Göteborg AB

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beviljar Familjebostäder i Göteborg AB kommunal subvention för att starta trygghetsboende på Kustgatan 3 med 33 lägenheter med 617 949 kronor.

Sammanfattning

Familjebostäder i Göteborg AB har ansökt om kommunal subvention för att starta trygghetsboende med 33 lägenheter på Kustgatan 3. Bedömningen av fastigheten på Kustgatan 3 är att den har generellt god tillgänglighet, något som är mycket positivt för ett trygghetsboende. Fastighetsägaren har redan utfört de åtgärder som är nödvändiga utifrån de ställda kraven för trygghetsboende. 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 33 lägenheter med kommunala subventioner på Kustgatan 3.

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 Kustgatan 3 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 27 lägenheter = 357 480 kronor. Startsubventionen utgår med 7893 kronor x 33 lägenheter som en engångsersättning efter redovisning av utförda åtgärder. Maximalt 617 949 kronor.

Familjebostäder i Göteborg AB har utfört alla vidtagna åtgärder i 33 lägenheter och har därför rätt till att erhålla startsubvention för dessa lägenheter. För närvarande bor det 27 hyresgäster som tillhör målgruppen för den löpande subventionen därav skillnaden.

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 kompensation 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

Kustgatans trygghetsboende ligger nära spårvagnshållplats 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.

I fastigheten finns ett rymligt cykelrum med cykelpump, arbetsbord och med möjlighet att tvätta av cykeln precis utanför. Till varje lägenhet ingår en egen cykelplats och det finns även möjlighet att ladda batteri till elcykel.

Vid renoveringen av fastigheten 2021 var det ett stort fokus på hållbarhet och återbruk vilket är positivt ur ett ekologiskt perspektiv. Familjebostäder har återanvänt produkter från de tidigare lokalerna i fastigheten och använt dem i de nya gemensamhetsutrymmena. I dessa utrymmen är 50 procent av byggmaterialet återbrukat och den lösa inredningen är återbrukat till 100 procent. Fokus på återbruk och hållbarhet vid renoveringen innebar att projektet nominerades och valdes ut som en av finalisterna i ”Allmännyttans Bästa Renovering” 2023.

Under renoveringen satte Familjebostäder upp solceller på taket. Elen som genereras därifrån går direkt till fastigheten. I samband med renoveringen installerade Familjebostäder individuell mätning och debitering (IMD) i hela fastigheten för att mäta hur mycket varmvatten och el som används. Undersökningar visar att individuell mätning leder till en minskad användning på mellan 15 och 30 procent, till fördel för både klimaten och plånbok.

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 området finns idag redan två etablerade trygghetsboenden. Familjebostäder är en stor fastighetsägare i Majorna och har få fastigheter med hiss. På så vis möjliggör ett trygghetsboende genom Familjebostäder på Kustgatan 3 ett kvarboende hos samma fastighetsägare i samma stadsdel.

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 Kustgatan 3

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 Kustgatan 3 gör.

Beskrivning av ärendet

Familjebostäder i Göteborg AB har inkommit med ansökan om kommunal subvention till trygghetsboende för befintligt trygghetsboende på Kustgatan 3 med 33 lägenheter.

Fastigheten

Fastigheten byggdes 1968 och den samt innergård renoverades 2021. Fastigheten har totalt 143 stycken lägenheter på fem våningar mellan 1-2 rum och kök, varav de flesta är 2 rum och kök. 27 av 33 lägenheter kommer att ingå i trygghetsboendet till att börja med, alla 1-2 rum och kök. Samtliga lägenheter nås via hiss eller markplan och ligger i korridor. Det finns en stor tvättstuga i entréplan och utöver detta tvättstugor på respektive våningsplan. Miljörum och postboxar finns på entréplan. Det finns tre hissar i fastigheten varav en stor i huvudentrén som uppfyller kraven för tillgänglighet. Kommunens trygghetslarm fungerar i fastigheten. Det finns tre olika entréer till fastigheten varav den i huvudentrén har automatisk dörröppnare. I och utanför huvudentrén finns bänkar med och utan armstöd.

I huvudentrén finns en lounge som är utrustad med olika sittgrupper. Det finns också kyllda leveransboxar som underlättar matleveranser till hushållen.

Lägenheterna

När fastigheten renoverades 2021 anpassades 33 av lägenheterna till kraven för trygghetslägenheter, bland annat renoverades badrummen eller byggdes helt nya. Då sattes det även in stödhandtag i badrum, spisvakt i kök och dörrar utrustades med digitalt tittöga samt att trösklar åtgärdades.

Gemensamhetslokalen

Lokalen finns i fastigheten på Kustgatan 3 i gatunivå med fönster ut mot innergården. Lokalen är på 105 kvadratmeter och har anslutning till en nyrenoverad innergård samt har kök och toalett. Det finns dörrautomatik till både gemensamhetslokalen och innergården.

Trygghetsvärden

Enligt kraven för kommunala subventioner ska det finnas personal för aktiviteter och trygghet. Trygghetsvärden är anställd hos Familjebostäder i Göteborg AB och är både bovärd och trygghetsvärd i fastigheten på Kustgatan 3.

Närmiljön

Utanför fastigheten finns sittbänkar både med och utan armstöd. Kustgatan 3 ligger mellan Chapmans torg och Jaegerdorffsplatsen. Det finns generellt ett gott utbud av butiker och kommersiell service som vårdcentral, mataffär, apotek, bibliotek och restauranger inom några hundra meter eller någon spårvagnshållplats bort. Det är nära till hållplats där två spårvagnslinjer passerar. Även flexlinjen stannar i närheten av fastigheten. Göteborgs stads mötesplats för äldre Mariaträffen ligger 1 kilometer från

Kustgatan 3. Familjebostäder har sitt lokala kundservicekontor vid Mariaplan som är öppet varje vardag.

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 fastigheten på Kustgatan 3 är att lägenheterna är anpassade och har en generellt bra tillgänglighet för målgruppen. Området har närhet till kollektivtrafik och samhällsservice inom ett rimligt avstånd.

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 och området i övrigt är att lägenheterna uppfyller de krav som finns ställda i Göteborgs regelverk för inrättande av trygghetsboende i befintliga fastigheter. Intresse finns från både hyresgäster och Äldre- och omsorgsförvaltningen. Exploateringsförvaltningen föreslår besluta att bevilja Familjebostäder i Göteborg AB kommunal subvention för att starta ett trygghetsboende med 33 lägenheter på Kustgatan 3.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende



**Göteborgs
Stad**

Ansökan om kommunal subvention till trygghetsboende

Kommunstyrelsen har beslutat att införa en kommunal subvention till trygghetsboende. Subventionen gäller för gemensamhetslokal och trygghetsvård. 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, trygghetsvård och att hyresgäster/bostadsrättsinnehavare är fyllda 70 år. Hyreslägenheterna ska förmedlas via Boplats 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 Kustgatan 3	
Fastighetens byggnadsår 1968	Planerad start Pågår,
Upplåtelse Hyresrätt ☒ Bostadsrätt ☐	Bostadsbestånd Befintligt ☒ Nyproduktion ☐
Beräknad subvention för trygghetslägenheter 27 lägenheter (nuläget, ökar till 33) Startbidrag sökes för 33 lägenheter. 13240x 27= 357 480 kr/år Startbidrag 33 x7893=260 469 kr	
Beräknad subvention för gemensamhetslokal i kronor Se ovan....	Gemensamhetslokalens storlek 105 kvadratmeter + innergård

Beskrivning av fastighetens tillgänglighet och standard

Till exempel tvättmöjligheter, hiss, sophantering, ljusmiljö

Fastigheten består av fyra våningar plus entrévåning .

En stor nybyggd tvättstuga finns i entréplan. Utöver detta tvättstugor på respektive våningsplan.

Soprum finns på entréplan.

Stor rymlig entré med tillgång till tre hissar. Det finns möjlighet att gå ut via cykelrum och gemensamhetslokal, men stor som används i huvudsak.

Gemensamhetslokal nås i markplan via entrén, med anslutning till en nyrenoverad innergård.

Det finns dörrautomatik till gemensamhetslokal samt innergård.

I och utanför entré finns bänkar med och utan armstöd.

Postboxar finns i entréplan.

Fastigheten byggdes 1968 och renoverades 2021, då Familjebostäder även kompletterades med ytterligare 44 nya lägenheter. Det var möjligt på grund av mycket stora lokalytor som ej längre hyrdes av Göteborg stad.

Fastigheten ligger i Majorna, där Familjebostäder har mycket få lägenheter med hiss, på så vis är denna fastighet attraktiv.

Beskrivning av lägenheternas tillgänglighet och standard

Till exempel beskrivning av badrum och lägenheternas storlek

Fastigheten består av 143 små lägenheter.

16 st 1:or

127 st 2:or

Totalt har det byggts 33 trygghetslägenheter. Innan renoveringen hade lägenheterna relativt små badrum så dessa har renoverats eller byggts helt nya. (Utmaningen i fastigheten är badrummen, annars hade fler trygghetslägenheter kunnat tillskapats, då fastigheten har en mycket hög tillgänglighet i allmänna utrymmen.)

Lägenheterna ligger i korridor.

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

Detta är genomfört....

Allmänna utrymmen

Sittplats i entré och hiss

Dörrautomatik

Lägenheten

Stödhandtag

Spisvakt

Trösklar

Digitalt dörröga



**Göteborgs
Stad**

Beskrivning av närmiljön

Till exempel kommunikationer, service, grönområden

Kustgatan ligger i Majorna, ett attraktivt område med många bostadshus i närheten.

Kustgatan ligger mellan Chapmans torg och Jaegerdorffsplatsen.

Det finns generellt ett gott utbud av butiker och kommersiell service i närheten.

Vårdcentral, apotek, bibliotek, matbutiker, osv ligger några hundra meter bort.

Spårvagnar linje 3 och 9 går strax utanför huset.

Flexlinjen stannar på Kusttorget 3 och Kustgatan 10 osv...

Göteborg stads mötesplats för äldre Mariaträffen, ligger 1 kilometer ifrån bostaden.

Familjebostäder har sitt lokala kundservicekontor ligger på Mariaplan. Kontoret är öppet varje vardag.

I fastigheten på Kustgatan 3 finns en dedikerat personal som enbart arbetar för denna fastighet och fokuserar på skötsel, service, tryg samt att vara trygghetsvärd.

Hur kommer förmedlingen av lägenheterna att ske?

Boplat samt Familjebostäders lokala omflyttningsplats.

Målgrupp 70 plus.

Övrigt

Beskrivning av gemensamhetslokalen

Till exempel storlek, tillgång till kök, placering

Lokalen är på 105 kvadratmeter. Nybyggd sedan 2021/2022.

Kök, toalett osv..

Stor innergård finns i anslutning till lokalen.

Lokalen ligger i entréplan och har en mycket hög tillgänglighet.

Lokalen är byggd för ändamålet gemensamhetslokal för äldre. Vid renovering av fastigheten har stort fokus varit på hållbarhet Och återbruk, vilket genomsyrar fastigheten.

Beskrivning av trygghetsboendets mål och inriktning

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

Mål

Att samtliga 33 trygghetslägenheter på sikt nyttjas av äldre hyresgäster.
Att äldre uppfattar Kustgatan som ett attraktivt boende
Fortsätta att arbeta med hög servicenivå och nära kontakt med Familjebostäder.
Möjliggöra för äldre hyresgäster att bo kvar hemma, kanske till och Majorna.
Ökad trygghet och trivsel hos äldre
Öka delaktighet och inflytande hos äldre
Bidra till bättre hälsa hos äldre
Öka grannkontakter
Se äldre som en 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 Kustgatan.

Samarbete med Göteborg stad och Hyresgästförening pågår och kan utvecklas.

Vi planerar att ha trygghetsvärd/bovärd på 100%.

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
Trygghetsvärden stödjer och vägleder både enskilda hyresgäster samt 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 30/4 2025	Namnunderskrift Annika Berntsson
Titel Utvecklingstrateg, Förvaltningssupport	Namnförtydligande Annika Berntsson