

Vem ska värna tillgängligheten?



© Hjälpmedelsinstitutet (HI), 2010

Författare: Lisbeth Lindahl, Maria Martini och
Inga Malmqvist vid FoU i Väst/GR

Omslagsfoto: Thomas Carlgren

Ansvarig handläggare: Ingela Sedin/Raymond Dahlberg

Ansvarig informatör: Magdalena Marklund

Formgivning: Ordförrådet AB

Tryckeri: Mixi Print, Olofström

Upplaga: 1 000 ex

ISBN: 978-91-85435-97-5

Artikelnummer:
10357

Publikationen kan beställas på HIs webbplats, www.hi.se/publicerat
via telefon 08-620 17 00 eller hämtas i pdf-format, www.hi.se/publicerat
Den kan också beställas i alternativa format från HI.

Lisbeth Lindahl, Maria Martini och Inga Malmqvist

Vem ska värna tillgängligheten?

Innehåll

Sammanfattning	4
Summary	6
Läsanvisning.....	8
Bakgrund.....	9
Definitioner.....	10
Teoretisk bakgrund	12
Syfte och metod.....	18
Studiens syfte, metod och frågeställningar	18
I efterdyningarna av pilotprojektet	21
Drivkrafter för att skapa bättre boende för äldre.....	24
Motiv till att satsa på äldres boende	24
Hinder för bättre tillgänglighet.....	27
Sammanfattning.....	33
Hur planeras och genomförs förändringar?	34
Möjligheter och hinder för förändring	34
Ansvarsfördelningen mellan organisationer.....	37
Samverkan som lösning	37
Sammanfattning.....	38
De äldres delaktighet	39
Delaktighet och inflytande.....	39
Formella krav på delaktighet.....	39
Boendefrågor som engagerar äldre personer.....	40
Hyresgästernas upplevelser av delaktighet	42
Sammanfattning.....	45

Vilka förbättringar har gjorts och vad innebär de för äldre boende i husen?	46
På väg ut.....	47
Tvättstugor och sopstationer	52
Utemiljön.....	53
Sammanfattande iakttagelser	54
Sammanfattning.....	58
Fallbeskrivning: Utvecklandet av ett seniorboende i södra Biskopsgården	59
Hyresgästerna på Vårvädersgatan	60
Före och efter skapandet av seniorboendet	61
Vad har förändrats?	62
Planer på ytterligare förändringar	64
Upplevelse av delaktighet från hyresgästernas sida.....	69
Varför blev det så små förändringar?	70
Sammanfattning.....	72
Diskussion	73
Vilka drivkrafter finns till att skapa en förbättrad tillgänglighet i allmänna utrymmen?	73
Hur påverkas förändringsarbetet av lokala förutsättningar?	75
Hur planeras och genomförs förändringar?	76
Hur påverkas förändringar av de äldres delaktighet?	77
De gemensamma utrymmena	78
Hinder och möjligheter.....	79
Referenser.....	82
Bilaga 1: Studiens referensgrupp	87
Bilaga 2: Förklaringar och förkortningar.....	88

Sammanfattning

Antalet äldre personer kommer att öka i landet inom den närmaste tjugoårsperioden. Ett problem är att många av dem bor i otillgängliga bostäder, vilket försvårar kvarboende och möjligheterna till ett aktivt och självständigt liv. Den här studien utgick från frågan vad som skapar hinder för och möjligheter att förbättra tillgängligheten i de gemensamma utrymmena i äldres boendemiljö. I studien har vi undersökt ett antal flerbostadshus i tre stadsdelar i Göteborg.

Även om kunskaper finns om vad som behöver åtgärdas satsas det inte mycket på att förbättra det befintliga bostadsbeståndet. Utifrån intervjuer med kommunala tjänstemän, bostadsföretag och äldre hyresgäster finner vi ett flertal skäl till det. Drivkrafterna för att satsa på äldre hyresgäster är inte tillräckligt starka, trots att det finns rationella, ekonomiska och moraliska skäl till att göra det. Även om fastighetsägare ser äldre hyresgäster som en intressant grupp ur ekonomisk synvinkel, finns det en skepsis mot denna åldersgrupp. Det finns en rädsla för att äldre personer ska ställa stora krav på service, framför allt om de kommer att bo ihop som i seniorboenden. Allmännyttan befarar också en förskjutning av ansvarsgränserna mellan dem och äldreomsorgen om allt fler äldre med stora vård- och omsorgsbehov kommer att bo kvar i sina ordinära bostäder i framtiden.

Motiven till att förbättra tillgängligheten lyser med sin frånvaro. Tillgänglighet associeras med problem av olika slag. Det finns ett glapp mellan dem som har i uppgift att verka för tillgänglighet och dem som har möjlighet att förbättra den. Intervjuer med fastighetsägare vittnar om juridiska oklarheter, praktiska svårigheter och bristande prioritering av tillgänglighet utifrån en begränsad ekonomi. Merparten av de tillgänglighetsförbättringar som skulle kunna genomföras, handlar juridiskt sett om frivilliga åtaganden. Kommunala och statliga myndigheter kan bara påverka dessa indirekt. Bostadsanpassningsbidraget kan dessutom minska incitamenten till att genomföra generella åtgärder i boendemiljön. Samtidigt är frågan om tillgänglighet av brett samhällsintresse.

Trots att de flesta äldre som intervjuades upplevde att de kunde påverka sitt boende, ledde inte deras inflytande till tillgänglighetsförbättringar. Det var inte många äldre som ansåg att miljön behövde förbättras. Många äldre vill inte vara till besvär och fokuserar mer på hur de lyckas klara av hinder i vardagen än att beskriva sina svårigheter. Därför nås inte heller fastighetsägare av klagomål som rör brister i

tillgänglighet eller användbarhet. Varken hyresvärdar eller hyresgäster verkar se att det finns ett mervärde i god tillgänglighet, med undantag för hisstillgänglighet.

En slutsats är att fastighetsägare och hyresgäster har delvis olika intressen i samband med renovering och upprustning. Intresset för långsiktiga investeringar i fastigheten är inget som enskilda hyresgäster bryr sig så mycket om. Framför allt inte om de inte räknar med att leva så länge till. För fastighetsägare är däremot fastighetens långsiktiga värde avgörande för deras prioriteringar vid en renovering. Kravet på delaktighet från hyresgäster i samband med renoveringar som leder till hyreshöjning kan i värsta fall leda till status quo, att inget förändras.

Observationer av den fysiska tillgängligheten i de gemensamma utrymmena i flerbostadshusen visar att det finns brister som skulle kunna undanröjas utan alltför stora åtgärder. Det finns även ett flertal exempel på åtgärder som har gjorts av fastighetsägare för att förbättra den generella tillgängligheten. I samband med ombyggnationer blir de små detaljerna ofta avgörande för hur användbar miljön blir i slutändan.

I analysen över vad som har förändrats i de boendemiljöer som vi har studerat, rör det sig inte bara om materiella utan även om immateriella förändringar. Under projekttiden skapades ett seniorboende i södra Biskopsgården, vilket de flesta hyresgäster var positiva till. Förutsättningarna för denna förändring var goda, med tanke på att seniorboendet hade lanserats av äldre personer i stadsdelen, inom ramen för ett pilotprojekt som ägde rum under 2007. Den största förändring som ägde rum under den tid som vi följde seniorboendet handlar om ökade sociala aktiviteter mellan hyresgästerna. Här har tillgången på hyresgäster som engagerar sig, så kallade eldsjälarna, varit avgörande för etablerandet av en boendegemenskap. Detta är ett exempel på hur ett ömsesidigt beroende kan skapas mellan hyresvärd och hyresgäster som gagnar bägge parter. Men aktiviteter som bygger på frivilligt arbete är sårbart, eftersom det bygger på ett oreglerat förhållande. Konklusionen är att både den fysiska och sociala tillgängligheten behöver vara god för att skapa en god boendemiljö för äldre personer.

Summary

Within the next twenty years, the number of elderly people will increase dramatically in Sweden. However, many of them will live in inaccessible homes, which prevent elderly from remaining at home and being active and independent. This report describes a study that investigated what the obstacles and possibilities are to increase accessibility in the common areas of block of flats where elderly live. The study was conducted in three town parts of Gothenburg.

The results show that even though there is some knowledge about accessibility, little attention is paid to improve the accessibility of the built environment. Based on interviews with civil servants from the municipal authorities, land lords and senior tenants, we have found a couple of reasons behind this. The driving forces to invest in housing for elderly are not strong enough, even though the informants described rational, economical and moral reasons to take an interest in senior tenants. The land lords were sceptical toward older tenants. The land lords feared an increasing demand of service, especially if the tenants would live together as in senior housing. Moreover, the public housing companies feared a shift in responsibility between them and the home care services, if an increasing number of elderly will remain in their ordinary homes in the future.

Furthermore, the motives to improve the level of accessibility were absent among the land lords and accessibility was associated with difficulties of different kind. There is a gap in attitudes between actors who have accessibility within their work assignment e.g., civil servants within the municipality and actors who have possibilities to improve accessibility within the built environment, e.g., real estate owners/land lords. Interviews with land lords reveal obstacles referring to juridical grey zones, practical difficulties, and lack of priority within restricted budgets.

Most of the accessibility improvements that can be made are voluntary, from a juridical point of view. The local and governmental authorities in charge of housing, building and planning, can only influence these decisions indirectly. Moreover, benefits for individual home adaptations might prevent general improvements of the common areas, since the latter must be financed by the land lords own budgets. At the same time, the question of accessibility is of societal interest.

One conclusion from the study is that we cannot rely on the older generation when it comes to accessibility improvements. Despite the fact that the interviewed tenants perceived that they could influence their home environment, this did, in general, not lead to improvements in terms of usability or accessibility. Neither land lords nor tenants seemed to think that good accessibility created added values. Most tenants did not want to express complaints about their home environment. Furthermore they did not want to describe the hardships of everyday life. Instead they focused on their abilities to overcome barriers.

When it comes to physical changes of the real estate, real estate owners and tenants might have different interests. Tenants are seldom interested in long term investments as the real estate owners are, especially not if the tenants do not think that they will live long enough to benefit from a renovation. However, for the real estate owners, the long term value is crucial for their priorities. According to the law, tenants must be involved in decisions concerning renovations. This rule may in worst cases lead to status quo; nothing will be changed.

Observations of the physical accessibility in the common areas of block of flats revealed many obstacles that could be removed with minor measurements. We also found examples of improvements done by the land lords. In the end, small details will determine whether a physical change will be an improvement or not.

In the analysis of what have been changed in the living environments studied, we recognised both material and immaterial changes. During the study period a new housing for seniors (>55 years) was created in the south of Biskopsgården in Gothenburg. Most tenants who lived in these houses were in favour of this change. The prerequisites for this change were good since the idea of a senior housing was launched by a group with older citizens in the town part, who participated in a pilot project during 2007.

The biggest change that we noticed were increased social activities among the tenants. The occurrence of active tenants, so called “fire souls”, was crucial for the establishment of a living community. This is an example of how a mutual dependence can be created between land lords and tenants that benefit both parts. Yet, the difficulty with voluntary actions is that they are made within a non regulated relationship, which makes them vulnerable. The overall conclusion is that both the physical and the social accessibility need to be good to create an attractive living environment for elderly.

Läsanvisning

Rapporten innehåller olika kapitel som kan läsas var för sig. Det första kapitlet ger en teoretisk bakgrund till ämnesområdet äldres boende och tillgänglighet i boendemiljöer. Kapitel två beskriver syfte, metod och tillvägagångssätt i studien. Härfter följer en kort beskrivning av det pilotprojekt som föregick vår studie.

I kapitel fyra beskrivs drivkrafter bakom att satsa på äldre och på tillgänglighet medan kapitel 5 beskriver faktorer och processer som påverkar beslut om förändring. Nästföljande kapitel går in på frågan om de äldres delaktighet i förändringar och vad delaktighet kan få för konsekvenser.

Kapitel 7 beskriver de fysiska miljöerna i allmänna utrymmen, vad som har förbättrats och vad detta betyder för de boende. Kapitel 8 beskriver utvecklandet av ett seniorboende som vi hade möjlighet att följa från starten. Det sista kapitlet innehåller en diskussion utifrån studiens frågeställningar.

Lisbeth Lindahl, FoU i Väst/GR, har varit huvudansvarig för skrivandet av rapporten. Inga Malmqvist, Chalmers tekniska högskola, har skrivit kapitel 7. Maria Martini, FoU i Väst/GR, har främst medverkat i datainsamlingen, men har även skrivit delar av kapitel 6 och 8.

/.../ betyder att en del av ett citat har utelämnats.

I bilaga 2 finns en lista med förklaringar av förkortningar och vissa begrepp som används i rapporten.

Bakgrund

Frågan om hur man bäst planerar för att äldre personer ska kunna bo kvar i sin välkända miljö är inte ny. Frågan är världsomspännande och engagerar framför allt den del av världen där en hög andel äldre av befolkningen utgörs av äldre. Detta rör inte enbart Sverige och Väst-europa utan även länder som USA, Canada, Japan, Sydkorea med flera (ENHR, 2004).

Den här rapporten beskriver resultat från en studie som handlar om vad som skapar hinder för och möjligheter att förbättra tillgängligheten i de gemensamma utrymmena i hyreshus. Studien har fått finansiellt stöd från Hjälpmedelsinstitutets satsning på Teknik för äldre. Resultatet kom att omfatta fler infallsvinklar än vad vi förväntade oss. Anledningen till det är att den här frågan berör så många aspekter och områden och att vi har haft ett utforskande sätt att gripa oss an frågan på. Frågan om hur man kan verka för ökad tillgänglighet är komplex och aktualiserar hinder på samhällsnivå, organisationsnivå och i praktiskt genomförande.

Det finns varken bostadsminister eller bostadsdepartement i Sverige idag. Det finns inte heller något byggforskningsråd. Det finns en uppenbar risk att boendefrågorna faller mellan stolarna, för att den rör så många olika politikområden. Frågan om äldres boende är en fråga för bostadspolitik, äldrepolitik, hälso- och sjukvårdspolitik, bara för att nämna några områden. Kommunerna har ett generellt ansvar för bostadsförsörjningen (SFS 2000:1383, 1 §) och Göteborgs Stad har aktualiserat frågan på olika sätt genom åren. För fyra år sedan gjordes en kartläggning av bostadssituationen för äldre invånare i staden. Bostadsbeståndet förväntades då öka och bland de frågor som formulerades som strategiskt viktiga fanns även tillgänglighet med: *"Hur kan tillgänglighetsproblematiken medvetandegöras"* (Göteborgs Stad, 2006, sid. 7).

När den här studien inleddes hade ett pilotprojekt genomförts i tre stadsdelar i Göteborg på initiativ av Senior Göteborg. Syftet var att förbättra samverkan kring äldres boende med hjälp av tvärsektoriell samverkan¹ (Hermansson & Nejstgaard, 2008). Tidigare fanns även ett nätverk med fokus på äldres boende inom allmännyttan i Göteborg. Det upphörde hösten 2007. År 2007 fattade fastighetsnämnden beslut om att anta en gemensam tillgänglighetsdefinition i Göteborgs Stad. Några

¹ Samverkan ägde rum med så kallade samhällsbyggargrupper som bestod av representanter från de lokala stadsdelsförvaltningarna, fastighetskontoret, trafikkontoret, fastighetsägare och i vissa fall äldre invånare.

år senare fattades ett koncern-gemensamt beslut om att hela allmännyttan skulle inventera tillgängligheten i sina bostadsfastigheter under 2009. Hösten 2008 startade även en försöksutbildning om tillgänglighet som riktade sig till de allmännyttiga fastighetsägarna. Den utbildningen har därefter blivit permanent.

Små stenar är i rullning, men det behöver hända mycket mer för att önskade effekter ska uppnås. Detta beskriver något av bakgrunden till den studie som vi har genomfört under ett och ett halvt år. Men innan vi går in på resultatet, definieras några begrepp som används i den här rapporten.

Definitioner

Begreppet hem jämfört med bostad

Om man jämför begreppen hem och bostad ser man vissa skillnader. Det finns en annan symbolisk innebörd i begreppet hem jämfört med begreppet bostad. Det syftar i första hand på den plats som en person anser vara sin huvudsakliga boplatz och används även mycket ofta i utvidgad mening om både platser, sällskap och annat som personen känner och vill uttrycka sin samhörighet med (Wikipedia, 2009-10-15).

Hemmet beskrivs som en symbol för närhet, intimitet och trygghet, en plats att dra sig undan på och samtidigt som en utgångspunkt för deltagandet i det offentliga livet (Paulsson & Ringsby Jansson, 2008a). Den boendes makt och kontroll över denna plats har en avgörande betydelse för upplevelsen av hem (Hauge & Heggen, 2007). Detta är en viktig markör för gränsen mellan hem och institution. Hemmet kan beskrivas som en existentiell plattform för vår identitet, vilket innebär att denna miljö både kan bidra till en känsla av trygghet och sårbarhet (Paulsson & Ringsby Jansson, 2008b).

Begreppet bostad är jämförelsevis ett mer neutralt begrepp. Det används för att beskriva ett hus eller lägenhet som en eller flera människor bor i. En bostad innehåller utrymmen för matlagning, hygien och sömn. Därtill ofta utrymmen för umgänge, familjeliv och högtidigare tillfällen. Bostadshus är definitionsmässigt hus där minst halva ytan är avsedd som bostadsutrymme (Wikipedia, 2009-10-15).

Tillgänglighet och användbarhet

Det saknas en enhetlig definition av begreppet tillgänglighet. Det används för att beteckna skilda fenomen, exempelvis tillgänglighet i betydelsen hur lätt det är att få kontakt med myndigheter, tillgänglighet i den fysiska miljön med mera. Handikappförbundens samarbetsorgan, HSO, har utvecklat tillgänglighetsbegreppet till att omfatta fyra

aspekter: fysisk, kommunikativ, informativ och psykosocial tillgänglighet (HSO, 2004; Brusén & Printz, 2006).

En interaktionistisk definition av begreppet tillgänglighet utgår från hur väl människan och miljön matchar varandra. Utifrån det perspektivet handlar tillgänglighet inte om antingen fysiska hinder eller personers funktionsförmåga, utan om samspelet mellan människa och miljö. Tillgängligheten är, enligt den här definitionen god, om de som använder miljön lätt kan anpassa sig till de krav som miljön ställer (Wahl & Iwarsson, 2007).

Det finns en poäng i att skilja på begreppen tillgänglig och användbar. Användbarhet relaterar till hur väl miljön kan användas och utgår från användarens perspektiv. En användbar miljö gör det möjligt att utöva aktiviteter som uppfattas som viktiga. Användbarhet är därför något mer än uppfyllda normer och standards (Iwarsson & Ståhl, 2003). En vedertagen definition av begreppet användbarhet är följande ISO-standard;

Den utsträckning i vilken en specifik användare kan använda en produkt för att uppnå specifika mål, med ändamålsenlighet, effektivitet och tillfredsställelse, i ett givet användningssammanhang (ISO 9241-11:1998, definition 3.1: Brusén & Printz, 2006, sid. 39).

Äldre – ålderdom – gammal

I vardagligt tal används begreppet äldre lite slarvigt som ett substantiv, för att beteckna en grupp människor som har passerat pensionsåldern, trots att äldre är ett adjektiv och en böjningsform av ordet gammal. Det är mer korrekt att skriva "äldre människor" om det är vad som avses.

Förr användes oftare begreppet ålderdom än idag. Med ålderdom menas att man genom åldrande har kommit till en livsfas då man har blivit "gammal" (Wikipedia 2009-10-15). Då fanns kanske en större medvetenhet om att det normala åldrandet medför försämrad perception, uppfattningsförmåga och rörlighet. En frisk, gammal människa har inte samma ork och styrka som hon hade som ung (Dehlin & Rundgren, 2008). Dessutom är det vanligare att man drabbas av sjukdom som äldre, vilket vanligtvis leder till försämrad funktionsförmåga.

Delaktighet

I ett demokratiskt samhälle är delaktighet ett socialpolitiskt nyckelbegrepp, vilket innebär att invånarna ska ha möjlighet att påverka levnadsvillkoren och utvecklingen av samhället. I Nationalencyklopedin kan man läsa att delaktighet betyder; aktiv medverkan och att ha medinflytande (www.NE.se). En tolkning av detta är att delaktighet förutsätter att det finns ett utbyte mellan dem som bestämmer och de som

vill vara med och påverka. Delaktighet förutsätter engagemang från invånarna men också konkreta möjligheter att kunna påverka frågor och beslut.

Deltagande i demokratiska val är ett sätt att vara delaktig på. Ett annat sätt är att delta i föreningar eller aktiviteter där man bor. Delaktighet och inflytande i samhället är ett av de elva nationella folkhälsopolitiska målområdena (Folkhälsoinstitutet, 2009). Bostaden och närområdet betraktas som en viktig arena för delaktighet och inflytande.

På SABO:s hemsida kan man läsa att bostadsföretagen har i uppgift att skapa goda förutsättningar för hyresgästernas inflytande och delaktighet. Att arbeta med delaktighet betraktas vara av ömsesidig nytta. Ökade möjligheter för hyresgästerna att påverka sin boendemiljö förväntas bidra till stabilitet, trygghet och socialt fungerande bostadsområden (SABO, 2009).

Teoretisk bakgrund

Tillgänglighet har med makt att göra

Tillgänglighet handlar inte om särlösningar för grupper i samhället utan om generella åtgärder som alla gagnar av (Handisam). Det som är bra för personer med funktionsnedsättningar är i de allra flesta fall bra för alla. Exempelvis är miljöer som är fria från trösklar och nivåskillnader, hissar och god belysning bra för alla. Frågan är varför det tar så lång tid att få det perspektivet att genomsyra samhällsplanering och bostadssektorn?

Normer och riktlinjer för den fysiska miljön kan betraktas som objektiva kriterier eller som ett uttryck för samhällets socialpolitiska strävan mot mer jämlika levnadsvillkor mellan grupper i samhället. Under senare år förs en debatt om hur ojämlikhet och diskriminering av människor med funktionsnedsättningar kan spåras i såväl tillgängligheten, planeringen som i utformningen av bostäder och andra byggnader (Kjellman, 2008). Människor med funktionsnedsättningar har sämre valmöjligheter när det gäller var de ska bo, hur de ska bo och med vem (Tössebro, 1996 i Ringsby och Paulsson, 2008a). Den fysiska miljön påverkar dessutom människors möjlighet att vara aktiva och delaktiga i samhället.

Utformningen av den fysiska miljön bygger på tankar om mänskligt liv, som i sin tur påverkar användningen av miljön (Andersson, Johansen, Nilson & Østerberg, 1985). Det finns ett dialektiskt förhållande här emellan. Den maktutövning som finns inbyggd i detta handlar om att den byggda miljön för det mesta är utformad utifrån hur människor utan funktionsnedsättningar använder den.

Vad är problemet?

Andelen äldre ökar i framtiden – hur bor de?

De närmaste trettio åren kommer andelen äldre i befolkningen att öka kraftigt i Sverige, detta gäller framför allt personer över 80 år. 2005 fanns det 487 000 personer i den åldersgruppen. 2050 beräknas antalet ha fördubblats (Westerholm, 2007). Men siffrorna skiljer sig åt mellan kommuner i landet. I Göteborg kommer andelen pensionärer inte stiga lika kraftigt som i landet som helhet. Här räknar man inte med någon nämnvärd ökning av de äldre pensionärerna (75+) förrän efter år 2020 (Göteborgs Stad, stadskansliet 2009). Med vetskap om att förändringar av bostadsbeståndet tar lång tid är det viktigt att redan nu planera för denna ökning (länsstyrelsen, 2008).

I Sverige bor de allra flesta över 65 år i det ordinära bostadsbeståndet (99 procent) och andelen som bor i vanliga bostäder dominerar långt upp i åldrarna. Det är först bland 100-åringar och äldre som flertalet bor på särskilt boende (54 procent). Av ålderspensionärerna i landet bor ungefär hälften i villa (52 procent) och hälften i bostads- eller hyresrätt (47 procent). Andelen lägenhetsinnehavare ökar dock med stigande ålder. I åldersgruppen över 80 år bor två tredjedelar i lägenhet (SOU 2008:113).

I Göteborg bor de flesta invånare i flerbostadshus (79 procent). Att förbättra tillgängligheten i flerbostadshus är viktigt både för dem som bor i otillgängliga lägenheter och för dem som behöver flytta från villa till lägenhet.

Många äldre bor i icke-funktionella bostäder

Om det var så att bostäderna gav ett fullgott stöd för en åldrande befolkning, skulle boendefrågan inte vara något problem. Tyvärr är det inte så. Det som kännetecknar en stödjande miljö är att den inte ställer för höga krav på att den boende skall behöva anpassa sig efter miljön (Lawton & Nahemow, 1973). När äldre personer förlorar en del av sin kraft och förmåga blir det svårare att bemästra hinder i miljön (Lazarus, 1991).

För att boendemiljön ska vara hälsobefrämjande för äldre människor bör den vara fysiskt tillgänglig, förmedla en känsla av trygghet och trivsel och finnas i närheten av service av olika slag. Enligt Äldreboendedelegations slutrapport uppskattas enbart en fjärdedel av landets bostäder vara tillgängliga med avseende på hiss eller markplan (SOU 2008:113). Bristen på tillgängliga bostäder får inte bara konsekvenser för enskilda individer utan medför även samhällsekonomiska kostnader. I en större studie i Malmö, fann man ett högre nyttjande av hemtjänst bland äldre personer som bodde i hus som saknade hiss (Ekvall, 2005).

Boendemiljön är en viktig miljö för äldre människor

Enligt gerontologen Kirsten Thorsen har hemmet störst betydelse för unga och äldre. Det uppfattas som en symbol för självständighet. För unga människor handlar det om förmågan att själv kunna skapa ett hem, medan det för äldre människor handlar om att själv kunna sköta sitt hem (Hauge & Heggen, 2007).

Om man frågar äldre personer runtom i världen vad som är angelägna frågor, hamnar boendet som en av de tre viktigaste frågorna (vid sidan av inkomsten och hälsan). Gerontologen Gloria Gutman (2007) menar att det är viktigt att betrakta boendemiljön utifrån ett hälsoperspektiv. Hon företräder ett brett perspektiv på frågan där även sociala och estetiska dimensioner tas med och inte enbart funktionella aspekter. WHO har tagit fram en plan för aktiviteter med syfte att stärka den åldrande befolkningen.² Bland de prioriterade åtgärderna lyfts boendemiljön särskilt fram i "The Six A's of Housing for Seniors". Dessa är: Accessibility, Affordability, Appropriate means of good person-environment fit, Alternatives, Aesthetics & Acceptance of new housing forms. Översatt till svenska innebär detta att boende för seniorer bör vara fysiskt tillgängligt men inte enbart för rullstolar, vara ekonomiskt tillgängligt, stödja självständighet med hjälp av teknisk support och service, samt vara estetiskt tilltalande. Det bör dessutom finnas utrymme för alternativa boendeformer.

Hemmets betydelse för ett hälsosamt åldrande

Hemmet antas ha stor betydelse för ett hälsosamt åldrande. Hans-Werner Wahl och Susanne Iwarsson (2007) har studerat relationen mellan åldrande och hemmiljön i ett EU-projekt (Enable Age). I en sammanfattande artikel lyfter de fram fem argument för varför hemmiljön har betydelse för en åldrande befolkning. Dessa argument finns samlade nedan:

- **Utifrån tidsaspekten och aktivitetsradien:** Hemmiljön är den viktigaste kontexten för äldre människor. Framför allt för personer över 80 år som spenderar mycket tid där.
- **Kvarboendeaspekten:** Äldre personer har ofta starka kognitiva och känslomässiga band till sin hemmiljö och vill därför bo kvar där.
- **Kompetensargumentet:** Med ökad ålder förlorar äldre personer sina förmågor och upplever därför den fysiska miljön som mer krävande än tidigare i livet. Detta gäller främst de allra äldsta som i högre utsträckning än andra behöver personlig hjälp, lever ensamma, har lägre inkomst, löper högre risk att bli socialt isolerade och att bo i hem som behöver repareras.

² The Madrid International Plan of Action on Ageing. Priority Direction III. Ingår i WHO:s rapport: Active Ageing: A Policy Framework (2002).

- **Behovsargumentet:** De flesta äldre föredrar att bo kvar i sin hemmiljö, oberoende av hur skör hälsa de har.
- **Kohortdynamiken:** Tidsandan påverkar äldre människors preferenser. En ny åldrandekultur håller på att växa fram med krav på fler boendialternativ.

Detta EU-projekt har lett fram till ett flertal resultat och slutsatser. Fysiska hinder i miljön är inte unika för Sverige utan finns på motsvarande sätt i många länder. De hinder som innebar de största svårigheterna för äldre personer i såväl Sverige, Tyskland som Lettland finns i utomhusmiljön. Det rör sig om nivåskillnader, höga kantstenar och för få sittplatser. Inomhus är de vanligaste hindren köksskåp med alltför hög väggplacering. Resultaten visade också att det inte var antalet hinder som påverkade det hälsosamma åldrandet utan styrkan i tillgänglighetsproblemen, det vill säga hur svåra de var för den enskilda personen (Nygren m fl, 2007). En annan aspekt av hemmet handlar om hemmets betydelse för äldre personer. Enligt studien ovan byggs betydelsen upp av fysiska aspekter (upplevelsen av hemförhållandena), beteendemässiga aspekter (relaterat till vardagsbeteendet och möjligheten att hantera och förändra saker i hemmet), kognitiva aspekter (biografisk anknytning till hemmet), emotionella aspekter (känslomässig anknytning till hemmet och upplevelsen av att vara privat, säker, lust och stimulans) och sociala aspekter (relationer till grannar, personer i närheten, besökare) (Wahl & Iwarsson, 2007).

Tillgänglighet definierat som matchningen mellan människa och miljö, visade sig hänga samman med upplevelsen av boendet. Det finns också resultat som visar att sambanden mellan tillgänglighet och självständighet i aktiviteter inte är enkla, utan påverkas av en rad andra faktorer, såsom upplevelsen av meningsfullhet och hur användbart hemmet är (Oswald m fl, 2007).

Att flytta på äldre dar – stress och förluster

Att flytta är inte en enkel process. Det blir svårare ju äldre vi blir och en påtvingad flytt är något annat än den som sker frivilligt. Detta hänger samman med miljöns betydelse för upplevelse av hem, där inte enbart den privata bostaden utan även närområdet påverkar vår identitet, upplevelser av trygghet och igenkänning. Att det förhåller sig på det viset är inte underligt med tanke på de band som de flesta knyter till sin hemmiljö (Sixsmith & Sixsmith, 1991).

Äldre personer vill för det mesta bo kvar där de bor på ålderns höst (Sixsmith & Sixsmith, 1991). Benägenheten att flytta har länge varit låg bland äldre personer (Håkansson, 2004) men tycks öka bland personer över 55 år. Den nya generationen äldre har högre inkomster och utbildning än äldre personer hade förr, vilket antas ligga bakom den ökade

efterfrågan på varierande boendialternativ (SOU 2008:113). En undersökning bland göteborgare över 65 år som hade hemtjänst eller trygghetslarm, visade att de flesta inte kunde tänka sig att flytta, men att de med nedsatt rörlighet var något mer flyttbenägna (SCB, 2007).

Att flytta är förenat med känslor av sårbarhet och osäkerhet. Att flytta betraktas som en så kallad Major Life Event, det vill säga en stor livshändelse som påverkar stressnivån hos de flesta, men är särskilt svår för äldre personer som har sämre förmåga att hantera omställningar (Aminzadeh, Dalziel, Molnar & Garcia, 2009). Att flytta behöver inte heller innebära att den nya bostaden blir ett hem. Det kan ta tid innan det sker och påverkas av en rad faktorer. En sådan faktor är att personen som flyttar har fått fatta det beslutet själv. För att den nya platsen ska bli ett hem krävs det också att personen som flyttar in, har bestämt sig för att bo kvar i bostaden och vill försöka känna sig hemma (Leith, 2006). Att de flesta äldre vill bo kvar i sin vanliga bostad så länge de kan är begripligt utifrån deras önskan om självständighet. Att flytta till ett äldreboende är ofta förenat med förluster: förlust av identitet, oberoende och autonomi och att meningen med livet drastiskt förändras (Asplin & Lindahl, 2005).

Åtgärder för att möjliggöra äldres kvarboende

Tillgänglighetsanpassningar

Kunskaper om vad som behöver anpassas i boendemiljön och hur tillgängliga miljöer bör utformas har funnits sedan 60-talet (Paulsson & Ringsby Jansson, 2008). Det har beskrivits i ett antal skrifter (se Welhops; Boverket; Svensson, 1995). En portal med kunskaper om tillgänglighet har också skapats på initiativ av Hjälpmedelsinstitutet (www.tillgangligtboende.se). Trots det verkar kunskaper om tillgänglighet ha svårt att nå ut till berörda verksamheter.

Innan förändringar av en miljö görs, bör en bedömning av tillgängligheten genomföras. Det finns flera olika verktyg som kan användas i det syftet. Vissa är internationella instrument som har översatts till svenska och validerats vid universitet. Housing Enabler är ett sådant exempel (Fänge & Iwarsson, 2009). Andra tillgänglighetsverktyg är framtagna av bostadsföretag till exempel TIBB: Tillgänglighet i befintligt boende (www.tillgangligtboende.se) eller i nära samverkan med bostadsföretag (Göteborg, 2007). Dessa verktyg kan komma att implementeras i större utsträckning om det kommer att ställas krav på det i framtiden. Informationen från en tillgänglighetsinventering kan användas för många syften: i marknadsföringssyfte, i planeringssyfte eller som underlag för ombyggnationer.

I en pilotstudie i Blackeberg användes begreppet framkomlighet i stället för tillgänglighet. Den kartläggning som gjordes där utgick från

tre nivåer av tillgänglighet (Johansson, & Jensfelt, 2007). Leif Jahlenius som är expert inom bostadsanpassningsområdet har också konstruerat en teoretisk modell för olika nivåer av tillgänglighet (www.tillgangligt-boende.se).

Det tar tid att lära sig och att göra inventeringar av bostadsbestånd och nyttan måste vara hög för att bostadsföretag frivilligt ska satsa resurser på detta. Det finns utbildade tillgänglighetskonsulter som skulle kunna vara behjälpliga som sakkunniga i tillgänglighet. Frågan är om en certifiering av dessa konsulter skulle innebära att de anlitas mer än idag.

Det pågår också en diskussion om det i framtiden skulle kunna vara möjligt att använda bostadsanpassningsbidraget för att genomföra generella och förebyggande åtgärder. I sådana fall skulle det vara mest angeläget att satsa på flerbostadshusens entréer och utemiljön. Enligt nuvarande lagstiftning är detta inte möjligt, utan bidraget kan endast ges för individuella anpassningar och befintliga behov (FKBo, 2009). Avsaknaden av vedertagna gränser för vad som ska betraktas som generell bostadsplanering, basanpassning respektive bostadsanpassning, bidrar till att skapa oklarhet i ansvarsförhållandena (Fänge & Iwarsson, 2009; UUS, 2009).

Olika former av kategoriboenden

En lösning som redan används på många håll är skapandet av kategoriboenden. Fördelen med det är att det underlättar riktade investeringar i dessa miljöer. Seniorboende är ett exempel på kategoriboende som finns inom den privata bostadssektorn och allmännyttan. Kritiken mot begreppet seniorboende handlar om att det inte finns några kriterier knutna till denna bostadsform. Boendemiljöer som inte har fullgod tillgänglighet kan ändå marknadsföras som seniorboenden. Trots att seniorboenden har funnits i många år är det inte så många äldre som bor i denna boendeform. I en undersökning i Göteborg framkom det att endast två procent av pensionärerna med hemtjänst bodde i seniorboende (SCB, 2007).

Trygghetsboende/trygghetsbostäder är ett nytt begrepp som har myntats av Äldreboendedelegationen. Det beskrivs som en mellanform mellan det vanliga bostadsbeståndet och vård- och omsorgsboende. Trygghetsboende ska uppfylla vissa krav i fråga om tillgänglighet, trygghet samt social gemenskap. De statliga riktlinjerna för att erhålla stimulansmedel för denna boendeform publicerades i slutet av 2009 (se Boverket). I en del kommuner har man redan fattat egna beslut om hur begreppet ska användas lokalt. Höganäs är ett sådant exempel (Spjuth & Sundström, 2009). I Göteborg pågår arbetet med att ta fram en kommungemensam definition.

Syfte och metod

Studiens syfte, metod och frågeställningar

Syftet med den här studien var att undersöka vad som påverkar beslut om tillgänglighet, betydelsen av samverkan mellan aktörer, samt vad äldre personers delaktighet innebär för slutresultatet. Följande frågeställningar kommer att belysas i studien:

Frågeställningar

- Vilka drivkrafter finns till att skapa en förbättrad tillgänglighet för äldre i allmänna utrymmen i befintligt bostadsbestånd?
- Hur påverkas förändringsarbetet av lokala förutsättningar?
- Hur planeras och genomförs förändringar?
- Vilka hinder uppstår på vägen och vad görs för att komma förbi dessa?
- Hur samverkar olika samhällsaktörer i det här arbetet?
- Hur delaktiga är äldre invånare i det lokala förändringsarbetet och vad har deras medverkan för betydelse för slutresultatet?
- Vilka tillgänglighetsförbättringar genomförs i de allmänna utrymmena?
- Vad innebär dessa förändringar för äldre personer som bor i huset/bostadsområdet?

Genomförande

Studien lades upp som en uppföljning av ett pilotprojekt som hade som mål att förbättra boendet för äldre personer genom förbättrad samverkan. Vi förväntade oss att pilotprojektet skulle leda till konkreta förändringar som vi kunde följa under de 18 månader som studien pågick. Utgångspunkten var att vi skulle följa dessa förändringar med hjälp av fältstudier (Dahlgren, 1996).

Med hjälp av intervjuer och observationer har vi studerat boendemiljön i flerbostadshus i tre stadsdelar i Göteborg med särskilt fokus på tillgänglighet i allmänna utrymmen. Stadsdelarna var Biskopsgården, Lärjedalen och Askim.

Med allmänna utrymmen menas entréer, trappuppgångar, hissar, tvättstugor, soprum, den närmaste utemiljön som fastighetsägaren har ansvar för, samt i förekommande fall lokaler som disponeras av hyresgästerna.

Vilka har intervjuats?

Intervjuer har genomförts med representanter för länsstyrelsen, stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret i Göteborg. Intervjuer har även genomförts med representanter för bostadsföretag och hyresgäster (se tabell 1). Som tillägg till intervjuerna har fortlöpande samtal förts med en representant för Senior Göteborg.

Vilka intervjupersoner ingick i studien?

TABELL 1

Kommunala och regionala aktörer	Kommunala bostadsföretag	Privata bostadsföretag	Hyresgäster
<ul style="list-style-type: none">– Tillgänglighetsenheten, fastighetskontoret– Stadsbyggnadskontoret– Länsstyrelsens bostadsenhet– Tjänstemän i SDF Biskopsgården	<ul style="list-style-type: none">– Framtiden AB– Bostadsbolaget– Familjebostäder– Poseidon– Hjällbobostaden	<ul style="list-style-type: none">– Stena fastigheter– Newsec	<ul style="list-style-type: none">– Boende i 55-pluslägenheter– Seniorer i det vanliga bostadsbeståndet– Representant för Hyresgästföreningen
8 intervjupersoner	10 intervjupersoner	2 intervjupersoner	16 intervjupersoner*

* Två parintervjuer och 12 enskilda intervjuer.

I de flesta fall har intervjuerna genomförts som personliga intervjuer som spelats in på band och därefter transkriberats. Intervjuerna har genomförts som halvstrukturerade samtalsintervjuer. I några fall har en kortare telefonintervju genomförts för att få kompletterande information.

Inom bostadsföretagen har representanter för olika yrkesroller intervjuats: fastighetschef, distriktschef, affärsutvecklare, chefer med ansvar för hyresgästservice, fastighetsingenjör, uthyrare, utvecklare och kvartersvärd.

Vilka hyresgäster har medverkat?

Hyresgäster i Askim, Lärjedalen och Biskopsgården har intervjuats. De rekryterades främst via fastighetsägare, i något fall via äldreomsorgen. De kontaktades via telefon och fick information om studien hemskickad i god tid innan intervjun. Det var frivilligt att medverka och informerat samtycke inhämtades. Intervjupersonerna har även blivit erbjudna ett exemplar av rapporten.

I Askim finns endast en privat hyresvärd. Här finns inga seniorboenden. I Lärjedalen och Biskopsgården valde vi intervjupersoner som bodde i seniorboenden i allmännyttans regi. Ett av dessa seniorboenden var nyskapat, medan de andra två hade funnits i ett tjugotal år.

Sexton hyresgäster intervjuades, varav 6 var män och 10 kvinnor. Alla utom en var mellan 63 och 90 år, en var yngre. Elva av intervjupersonerna var ensamstående medan fem var gifta/sammanboende. Fem personer bodde i Biskopsgården, fem personer i Askim (två par), tre personer i Hammarkullen och tre personer i Eriksbo. Fyra av intervjupersonerna var utlandsfödda.

Bland de intervjuade fanns följande sjukdomar/diagnoser: KOL, Huntington Chorea, stroke, cancer och Alzheimers i tidigt skede. Exempel på funktionsnedsättningar i gruppen var: rörelsenedsättning, hörselnedsättning och kognitiv nedsättning. De flesta använde inte några förflyttningshjälpmedel. Fyra personer använde rullator, varav en även rullstol. Ytterligare en intervjuperson bodde med sin dotter som använde rullstol.

Vad har observerats?

- Allmänna utrymmen i flerbostadshus i de tre stadsdelarna.
- Möten med seniorer på initiativ av projektledare (som en del av en förändringsprocess).
- Möten med seniorer som träffas för nöjes skull i gemensamhetslokal.

Analys

Det material som har samlats in har analyseras med hjälp av kvalitativa metoder. Intervjuerna har analyserats med inspiration från Grounded Theory (Strauss & Corbin, 1997). Metoden är användbar för en systematisk beskrivning av material och utgår från att de ordgrant utskrivna intervjuerna analyseras rad för rad (öppen kodning) i en strävan efter att finna innebörder. Nästa steg i analysen handlar om att skapa begrepp och kategorier.

Referensgrupp

En referensgrupp har följt studien med deltagare som representerade privata och allmännyttiga bostadsföretag, stadsdelsförvaltningarna i Biskopsgården, Lärjedalen och Askim samt brukarorganisationer, Senior Göteborg och samhällsplanering i Mölndals Stad (se bilaga 1).

I efterdyningarna av pilotprojektet

Studien syftade till att följa upp ett pilotprojekt som pågick under 2007. Innan vi ger oss i kast med att beskriva resultaten från vår studie, ger vi en kort beskrivning av pilotprojektet och vad det lämnade efter sig.

Askim, Biskopsgården och Lärjedalen var de tre stadsdelar i Göteborgs Stad som deltog i pilotprojektet. Projektet var inriktat på samverkan i samhällsbyggande för att möta framtida behov hos morgondagens seniorer. Syftet var att utveckla arbetsmodeller för strategiska samhällsbyggnadsfrågor. De som deltog i projektet bestod av tjänstemän från stadsdelsförvaltningar och fackförvaltningar såsom fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Dessutom deltog kommunala och privata fastighetsägare. I några stadsdelar ingick även stadsdelens invånare i projektet. Pilotprojektet pågick en kort tid, från februari till december 2007 och utvärderades av en forskare vid Handelshögskolan, Göteborgs universitet. Utvärderarens slutsats var att den samverkansmodell som hade prövats i pilotprojektet inte borde införas som en generell modell för att de flesta problem som diskuterades kunde lösas på lokal nivå i respektive stadsdel utan någon ytterligare organisatorisk överbyggnad (Ohlsson, 2008).

När vi påbörjade vår studie hade pilotprojektet avslutats i Biskopsgården och Lärjedalen. I Askim fortsatte det under en förlängd tidsperiod. I den här studien har vi fortsatt att följa utvecklingen i de tre stadsdelarna efter pilotprojektet. Varje stadsdel har sina respektive förutsättningar och arbetar på olika sätt för att trygga äldre personers behov av tillgängliga boendemiljöer. Kort sammanfattat såg planerna för respektive stadsdel ut på följande vis vid pilotprojektets slut:

I Askim utökades projekttiden i ett par år och Senior Göteborg bidrog med viss finansiering av en projektledare. Detta gjorde det möjligt för samhällsbyggnadsgruppen att arbeta vidare med utökad tillgänglighet, kartläggning och dialog med askimborna. Här fanns det ett förslag om tillbyggnad av en extra våning på de tre våningar höga bostadshusen i Kobbegården för att göra det ekonomiskt möjligt att installera hissar (Göteborgs Stad, Askim, 2009).



Kobbegården.
Foto: Martini.



Vårvädersgatan i Biskopsgården.
Foto: Martini.

I Biskopsgården fanns det förslag på två konkreta ombyggnadsprojekt. Ett seniorboende på Vårvädersgatan (Bostadsbolaget) och ett på Stackmolnsgatan (Poseidon). Pilotprojektet lämnade förslag på nybyggnationer, hushållsnära tjänster/Fixarmalte, träffpunkter, samarbete med Flexlinjen, att upprätta en informationsbank för redan bostadsanpassade lägenheter med mera. I södra Biskopsgården fanns sedan tidigare ett antal trappuppgångar med anpassade lägenheter på Blidvädersgatan (Poseidon) som ligger i anslutning till en träffpunkt med matservering och aktiviteter. Under samma tak finns även hemtjänsten och vissa tider en fritidsassistent.

Vad som är lite speciellt med Biskopsgården är att här finns ett unikt samarbete mellan allmännyttiga och privata bostadsföretag, stadsdelsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. Samarbetet har funnits sedan 1993 och kallas för Bo Bra-processen. En processledare samfinansieras av de olika parterna för att hålla i det arbetet.

I Lärjedalen ligger ett flertal bostadsområden, däribland Hjällbo, Eriksbo, Hammarkullen och Olofstorp. Inom ramen för pilotprojektet bidrog arkitektstuderande vid Chalmers med skisser till nya äldreboenden, seniorboenden och gemensamhetslokaler, utifrån en tomt i Olofstorp. Nytt var också att Hjällbobostaden bestämde sig för att avdela tre trappuppgångar vid Hjällbo torg till seniorer. Inga ytterligare åtgärder vidtogs i dessa fastigheter eftersom de ansågs vara tillräckligt tillgängliga. I pilotprojektet framfördes tankar på att skapa en gemensamhetslokal och att utveckla service ihop med äldreomsorgen. Detta förverkligades inte under den tid som vi följde stadsdelen.

I Eriksbo har Familjebostäder haft seniorbostäder sedan mitten av 80-talet: pensionärgården. Dessutom erbjöds seniorer att bo i fastigheten närmast torget i stadsdelen. Inga nya projekt startade här i kraft av pilotprojektet. Under den tid som studien pågick förändrades dock utemiljön, vilket gjorde den både vackrare och bättre ur tillgänglighetsynpunkt.



Pensionärgården
i Eriksbo.
Foto: Lindahl.

I Hammarkullen har Bostadsbolaget avdelat sju trappuppgångar på Hammarkulletorget för seniorer sedan 1990-talet. Det som tillkom under pilotprojektet var att en arbetsgrupp, bestående av hyresgäster i fastigheten, bildades. Arbetsgruppen lämnade förslag till förändringar om hur man skulle kunna utveckla boendemiljön såväl interiört som exteriört. Av olika förslag på förändringar³ blev resultatet att automatiska dörröppnare installerades och att en boendegrupp fanns kvar för fortsatt dialog med hyresvärden.



Vid Hjällbotorget.
Foto: Lindahl.

Hammarkulletorget's seniorbostäder.
Foto: Lindahl.



³ Exempelvis gemensam lokal i källaren, bastu, övernattningslägenhet med mera.

Drivkrafter för att skapa bättre boende för äldre

Det här kapitlet beskriver motiv till och hinder för att satsa på äldres boende och förbättrad tillgänglighet.

Motiv till att satsa på äldres boende

Det ligger i mitt uppdrag – rationella skäl till att satsa på seniorer

För representanter för tillgänglighetsenheten och Senior Göteborg är det självklart att ägna sig åt frågan om seniorers boende och tillgänglighet. De har ju dessa frågor inom ramen för sina uppdrag. Dock finns en tydlig skillnad mellan dessa två enheter som handlar om att Senior Göteborg fokuserar på seniorer som målgrupp, medan tillgänglighetsenheten inte är inriktad mot någon specifik målgrupp utan utgår från att tillgänglighet omfattar alla.

Länsstyrelsens bostadsenhet har i uppdrag att följa upp hur kommunerna tar sitt bostadsförsörjningsansvar. I deras senaste kartläggning lyfts bostadssituationen för några grupper särskilt fram, däribland den äldre delen av befolkningen. Frågan är hur kommunen planerar för äldres boende i bred bemärkelse, där både särskilt och ordinärt boende finns med.

Det är lite mer oklart vad fastighetsägarna har för uppdrag när det gäller seniorers boende och förbättrad tillgänglighet. Allmännyttan uppfattar att de har ett större ansvar för seniorers boendesituation jämfört med de privata fastighetsägarna, vilket de privata fastighetsägarna håller med om.

(– Har ni mer än dom privata fastighetsägarna?) Har mer? (– Har mer ansvar för den frågan, dom äldres kvarboende?) Ja om vi har det, det vet jag inte, men det kanske upplevs så av göteborgaren. Det skulle inte förvåna mig och kanske också att politiker tycker det här eftersom vi ändå nåanstans är ett styrmedel, ett instrument, även i dom här frågorna.

(chef inom allmännyttan)

Vi har inte de förpliktelserna på samma sätt i alla avseenden, men samtidigt måste vi se till att vara marknadsanpassade. /.../ Utan man tar sitt ansvar så mycket man kan, och man jobbar på det, men... det är inte det här lagstadgade kravet som kanske allmännyttan har.

(chef inom privat fastighetsbolag)

Av medmänsklighet – moraliska skäl till att satsa på seniorer

En av de privata hyresvärdarna berättar att det uppskattas internt i företaget att jobba lite mer mot de äldre hyresgästerna.

... jag ser det som en jättenisch, en jättepotential... Men övriga företaget kanske inte har hittat det spåret, utan har fullt upp med att hyra ut det som redan finns /.../ Det uppskattas fantastiskt mycket internt att man jobbar med det.

Motiven till att satsa på äldre hyresgäster handlar även om intervju-personernas personliga erfarenheter. Många har erfarenhet av äldre föräldrar och vet vilken stor omställning det kan vara att flytta till ett äldreboende. De talar om värdet av att kunna bo kvar i sin välkända hemmiljö. I de fall det behövs försöker fastighetsägaren hjälpa till med omflyttningar till mer tillgängliga bostäder inom samma bostadsområde. Följande citat vittnar om en önskan om att kunna tillmötesgå äldre hyresgästers behov.

För jag är ju väldigt, väldigt medveten om vilket stort värde det är för äldre att bo kvar i sina områden, alltså det är ju deras hela trygghet. Det är ju hela sociala livet många gånger och det är ju glädjen i ålderdomen och såhär då, va. Så att flytta en äldre från ett område till en annan, det kan ju va fullständig katastrof. Och det vi kan erbjuda då, det är /.../ att låta någon som bor på tredje våningen flytta ner till första när det blir en lägenhet ledig.

Samtidigt finns en kluven inställning till att inrikta sig mot äldre hyresgäster. Bostadsföretagen uppfattar inte att de har fått i uppdrag att värna någon särskild grupp hyresgäster, utan att de skall värna alla.

(– Är äldre hyresgäster attraktiva hyresgäster?) /.../ vi har inga hyresgäster som är mer eller mindre attraktiva, utan däremot vill vi ha en bra spread på det. Vi vill ju kanske inte ha, egentligen, jo nu har vi ju gjort det valet en gång i tiden, det var före min tid. Men annars så vill vi ju att det ska va blandat. Vi vill liksom inte ha bara alla barnfamiljer på ett ställe, för då blir det väldigt mycket barnvagnar och pulkor och skor och /.../ helst inte ha alla studenter /.../ på ett ställe, utan i ett bostadsområde som ska va levande så tror vi liksom på mångfald i alla bemärkelser.

Fastighetsägarna vill inte att alltför många äldre pensionärer flyttar in i deras seniorboenden, eftersom det då finns en risk för att husen kommer att uppfattas som äldreboenden.

Man kan notera på inflyttningen ... att det var ju ingen äldre äldregrupp som hade flyttat in. Det var ju ett antal. Men flera personer var också omkring 55 år alltså, så att /.../ det var en ganska god spridning. Det tycker jag själv var väldigt positivt i alla fall så att vi verkligen får in folk som är 55. För det är ju risken annars med den här typen av seniorboende /.../ 55-plus boende, att folk är äldre äldre /.../ Och det får vi se upp själva med /.../ För vi kan ju ha en kö utav 90-åringar som bara vill in här, men då får vi hänvisa till dom andra husen.

Hyresvärdarna är rädda för att de kommer att tvingas ta ett större ansvar för äldre vårdbehövande personer om antalet äldre hyresgäster ökar. Ansvarsgränserna riskerar att förskjutas mellan bostadsföretagen och kommunens äldreomsorg, eftersom bostadsföretagens personal berörs direkt om hyresgäster inte får sina behov tillgodosedda. Det kan röra sig om äldre personer som ännu inte är kända av äldreomsorgen som inte längre klarar sig själva. Vem som ska ha ansvar för de äldres aktiviteter och välbefinnande är en fråga som man behöver samarbeta kring, enligt intervjupersonen på Framtidenkoncernen.

Men är man riktigt gammal så krävs det stöd från stadsdelen. Alltså det här med /.../ sykurser eller vävstuga /.../ för vi har ju inte resurser att ha sköterskor eller sytanter. Vi kan ju erbjuda lokaler.

Det är lönsamt – ekonomiska skäl för att satsa på seniorer

Fördelarna med äldre hyresgäster påpekas av både privata och kommunala fastighetsförvaltare. Representanter för både privata fastighetsägare och allmännyttan tar upp seniorer som nisch utifrån ett marknadstänkande. Bostadsbolaget har nyligen utvecklat ett koncept, Next Step Living, som vänder sig till hyresgäster som vill ha mer gemenskap i sitt boende. Affärsutvecklaren som arbetar med idén ser det som ett sätt att vidareutveckla hyresrätten som boendeform.

För övrigt var det bara Familjebostäder som hade ett framtaget koncept för seniorer, av de bostadsföretag som ingick i studien. Det konceptet hade tagits fram 2006 och byggde på en inventering av andelen pensionärer och den fysiska tillgängligheten inom Familjebostäders bostadsbestånd. Initiativet kom den gången från politikerna:

... Det var väl också så, både ungdomskoncept och seniorkoncept är naturligtvis politiskt betingat /.../, alltså vi har ju en politiskt styrd bolagsstyrelse. (– Så det kom uppifrån också som?) Ja, det kan man väl säga, alltså det här med boende för äldre i framtiden, hur ska det se ut? Och även ungdomarna har svårt att komma in på bostadsmarknaden...

Bilden av pensionärer som en köpstark kundgrupp kommer fram i många intervjuer. Men den bilden stämmer inte alltid in på de hyresgäster som allmännyttan har.

... dom som har mest medel kanske inte bor i allmännyttan. Utan dom bor ju i kanske andra områden, i andra bostadsformer där dom bättre kan tillgodogöra sig och köpa sina tjänster.

Det som bidrar till att äldre hyresgäster ändå uppfattas som en lönsam målgrupp, är att pensionärer framstår som en stabil grupp i områden där befolkningen har sämre ekonomiska resurser. Pensionen är en fast

inkomst och även om den är låg är den mer förutsägbar jämfört med till exempel försörjningsstöd och arbetslöshetsersättning.

Ett annat skäl till att äldre personer är attraktiva som hyresgäster är för att de vanligtvis bor kvar länge på ett och samma ställe. Det innebär kostnadsbesparingar eftersom varje omflyttning leder till kostnader för hyresvärden. Äldre hyresgäster uppfattas också som skötsamma. De orsakar inte så mycket slitage eller konflikter.

Ja, vi har i väster väldigt många seniorer, och de är väldigt, väldigt skötsamma, och om man uttrycker det från vår sida, är väldigt måna om att vårda sina lägenheter, fantastiskt mycket, och därför känns det extra intressant och viktigt att man tillmötesgår deras önskemål.

Äldre hyresgäster förbrukar mindre vatten och värme jämfört med barnfamiljer. En del pensionärer flyttar dessutom till sina fritidshus under en del av året, vilket också innebär lägre driftskostnader för hyresvärden.

Det viktiga för oss är att vi får behålla hyresgästerna. Det tjänar vi på ... Många pensionärer har också sommarstugor och flyttar ut flera månader per år. Det är bra för oss. I Biskopsgården är det en hyfsad hyresbild, där är det många som gör så.

De ekonomiska incitamenten för att investera i boendemiljöer som är särskilt lämpade för äldre personer skiljer sig också åt beroende på vilken roll man har. Förvaltare har inte det långsiktiga ansvaret för fastigheterna på samma sätt som fastighetsägarna som har en längre tidshorisont för sina investeringar. Planer och investeringar skiljer sig också åt beroende på ägardirektiv och ägarnas krav på att verksamheten ska generera vinst.

Hinder för bättre tillgänglighet

Juridiska oklarheter vid ombyggnation

Hinder för förbättrad tillgänglighet uppstår bland annat på grund av juridiska oklarheter. Det finns en oklar gräns för vad som är tvingande när det gäller tillgänglighetsförbättringar vid renoveringar och ombyggnation. Många förändringar ligger inom ramen för vad som bör göras, men på frivillig basis. Därför påverkas beslut om åtgärder till stor del av attityder, värderingar och kunskaper. I praktiken hänger dessa aspekter samman.

Vid nybyggnation är gränserna tydligare. Då ska man bygga med full tillgänglighet enligt plan- och bygglagen (PBL, 1987). Men vid ombyggnationer är gränserna inte lika knivskarpa. För det första måste en

ombyggnation kräva ett bygglov för att PBL och Boverkets byggregler⁴ (BFS 1993:57) ska vara tillämpliga. Bygglov krävs enbart om det rör sig om en större förändring, till exempel att man flyttar en vägg, bygger en kompletterande byggnad eller gör en större fasadförändring. Vid mindre förändringar krävs inte bygglov, då gäller BÄR (Boverkets ändringsråd) som inte är tvingande.

Även vid ombyggnationer som kräver bygglov görs en rimlighetsbedömning utifrån vad som är möjligt rent byggtekniskt. Det är snarare förutsättningarna i fastigheten än ekonomin som ska vara vägledande för bygglovsbeslut, vilket framgår av följande citat.

(– Tar man hänsyn till ekonomin också, vad det kostar att bygga om?) Ah, det ska man ju inte göra egentligen utan det är ju, det är ju förutsättningarna i huset som man ska ta hänsyn till. (– Byggtekniskt?) Ja, mer byggtekniskt då, men jag menar gör man en, ska man bara göra en upprustning utav ett badrum så kan kraven inte bli att man flyttar väggar för att åstadkomma ett större rum, så att säga. Men är det så att du ändrar planlösningen och ändå tänker flytta en vägg, då ska man ju flytta den väggen så att det blir ett tillräckligt stort rum så att säga. Så att när du väl är inne och gör förändringar i planlösningen, då kan kraven ställas. Sen är det /.../ ju alltid svårt, just vid ombyggnadsprojekt, är det ju svårt att veta exakt var gränsen går, vilka krav man ska ställa. Och då får ju vi, det finns ju en del ärenden som har överklagats, så det finns ju en del domar /.../ som vi också använder oss av /.../ som lite prejudikat då.

Tillgänglighet har inte högsta prioritet

Allmännyttan har många fastigheter som nu uppnått den ålder då de behöver renoveras. Men att förbättra tillgängligheten i den befintliga byggnationen har relativt låg prioritet. Frågan är vem som har ansvar för att bevaka detta område. Överklagningar av bygglov som kommer till länsstyrelsen, handlar aldrig om tillgänglighet. Intervjupersonen vid länsstyrelsen tror att kommunerna skulle ha haft större inflytande om de hade haft statliga räntebidrag, som förr i tiden.

Det är ju ingen som har överklagat en kommuns bygglovsbeslut över att det inte var tillgängligt. ... Det enda som förekommer det är att ... man bygger för högt och man skymmer utsikt och sådana saker.

Det är inte heller vanligt att marknaden efterfrågar tillgänglighetskonsulters tjänster. Det beror framför allt på hur byggbranschen fungerar och vad som är gångbart på marknaden. Arkitekter säljer inte på att skapa tillgängliga miljöer. Det är andra värden som går före.

⁴ | Boverkets byggregler 15 från 2008 finns skärpta regler för tillgänglighet.

... branschen har nog en ambition. En konsult har en ambition, har utbildat sig ... men i mötet med verkligheten och i mötet med en pressad ekonomisk situation, så kan man inte följa upp detta fullt ut alltså. Vi har ... suttit med ärenden, projekt som inte hållit måttet. Det har suttit en arkitekt som heter duga och så skruvar på sig, för bredvid sitter byggherren, beställaren. /.../ Sedan finns det ju andra värden. Det finns ju arkitekter som pratar om aktualitet, genomsläpplighet ... som man vill skapa en produkt av. Och ska man sälja, om man uttrycker sig rått alltså, säljer man en produkt till allmänheten idag på tillgänglighet?

Att tillgänglighet inte uppfattas skapa mervärde bekräftas av intervjupersonen som representerar Förvaltnings AB Framtiden. Allmännyttan prioriterar det som gör en lägenhet attraktiv, eftersom de måste få täckning för sina hyreskostnader. När potentiella hyresgäster tittar på lägenheter är det andra saker som står i fokus, som att den har balkong. Sådant kan hyresgäster vara villiga att betala extra för. Hur tillgänglig lägenheten är kommer in som en fråga först när hyresgästen själv har drabbats av en funktionsnedsättning.

... det mer är när nåt händer liksom, att trösklar, höjd på toalettstolen. Men det är ju inte det första man tittar på. Sen dom lite nygamla som kommer, så tror jag att man tittar på /.../ hyresrätten som en boendeform för att det är frihet, mer än att man tittar på alla detaljerna.

Rent krasst finns det inte heller något företagsekonomiskt motiv till att satsa särskilt på tillgänglighetsförbättringar, eftersom bostadsföretagen får sina lägenheter uthyrda i vilket fall som helst.

Och i dagsläget, det är väl kanske tungt att säga, men i dagsläget så är det ju väldigt stort tryck på samtliga våra hyresrätter. Men det är klart att vi är ju medvetna om att den dagen det svänger så är det ju en konkurrens fördel. Vi upplever inte att det är det idag...

Om tillgänglighetsförbättringar inte är nödvändiga ur juridisk synvinkel, prioriteras de ofta bort vid renoveringar. Då prioriteras det som bidrar till fastighetens värde på sikt. Det som är viktigast att åtgärda är sådant som tak, väggar och fuktgenomslag. Tillgänglighet kommer långt ner på prioriteringslistan.



En hyresgäst på sin balkong.
Foto: Lindahl.

Ekonomin ligger ju alltid och avgör om det blir något gjort eller inte. (– Ja, just det, men behöver ni mer resurser eller. Tycker du att ni har för lite pengar för att kunna göra det som du skulle vilja göra?) /.../ alltså det är ju svårt, varför byggs inte mer hyresrätter än vad som byggs? Därför att det är svårt att få runt det. Pratar vi om underhåll så kan man säga så här att vi har ... väldigt stort problem med att det tränger in vatten i 50-talsfasaderna, tegelfasaderna. /.../ det är av högsta prioritet att se till att tak och väggar stänger ute fukt, så man slipper mögel och elände.

Ibland kolliderar varsamhetskrav med tillgänglighetsförbättringar. Om man gör stora förändringar av till exempel entréer och trapphus kan byggnadens karaktär gå förlorad. I dessa fall krävs det kunskaper om hur man kan förena olika hänsyn vid en ombyggnation.

Alla vi pratar med är positiva till tillgänglighetsförbättringar om de inte innebär alltför stora ingrepp eller kostar för mycket. Men associationen till kostnader och svårigheter i hur man ska tänka vid ombyggnationer bidrar till att försvåra beslut om förbättringar. Representanten för Framtidenkoncernen anser att dörröppnare är bra för alla och inte enbart för personer med funktionsnedsättningar. Men alla är inte lika positiva till automatiska dörröppnare, eftersom de inte bara kostar att installeras utan också i löpande underhåll, vilket följande chef beskriver.

(– Det här med automatiska dörröppnare, är det nånting som ni har satt in på fler ställen?) ... nej, det är ingenting som vi arbetar med generellt varken i NN [området] eller NN [bolaget], utan det var ett test här och lite grann en uppmuntran till dom som var med, tror jag. Det är ju ändå så att det är en kostnad och dom går sönder och dom ska lagas. Och det är klart att man inte kombinerar det med nån form utav hyresintäkt så.

De löpande driftskostnaderna hör till andra budgetkonton än investeringarna och måste hanteras långsiktigt. Installeras det ny teknik innebär det ökade kostnader. Det är svårt att ta ut dessa kostnader på hyrorna.

Flera representanter för bostadsföretagen hänvisar till individuella bostadsanpassningar när vi ställer frågor om tillgänglighet. De ser bostadsanpassningsbidraget som en lösning i de fall trappor och entrédörrar behöver åtgärdas. Frågan är om den möjligheten också blockerar en del beslut om generella åtgärder, eftersom kostnaden för en bostadsanpassning drabbar ett annat konto i kommunens budget?

Vi har ju samspelet med fastighetskontoret med bostadsanpassningar och det ... det tror jag fungerar ganska bra.

Attityderna till tillgänglighet påverkar också prioriteringarna. De argument som förs fram vittnar om ett tänkande som präglas av allt-eller-ingen och att det är de äldre som har ansvar för sina svårigheter att använda miljön. Ett exempel på allt-eller-ingen-tänkande är att det

inte är någon idé att sätta in dörröppnare i entrén om det finns en halvtrappa upp till första våningen eller om lägenheterna är otillgängliga för övrigt.

Asså jag, när du kommer dithän att du inte kan ta den där halvtrappan då blir det ju problem. /.../ Sen om du tar 50-talshusen så kan man säga såhär att det är, det är ju inte ... helt lätt för att det är ju smala dörrar och sånt där till badrum och så va och ibland går det väl att åtgärda detta men sen är det ju smalt inne i badrummet också.

Det andra exemplet på feltänkande som vi har mött, är att man anser att det är de äldre hyresgästerna som har problem, när de drabbas av funktionsnedsättningar.

Så på två gånger har vi mätt av hela fastigheten och då får man reda på att belysningen är sämre i källargångarna. 'När ska ni göra någonting åt det?' Och då är det ju inga förändringar som vi har gjort, utan det är de äldre som har försämrade fysik.

Det perspektivet på funktionshinder går stick i stäv med den definition som både WHO och Socialstyrelsen använder sig av där funktionshinder anses uppstå i samspelet mellan människan och miljön.⁵ Det är alltså aldrig personen som har funktionshinder, utan de uppstår i förhållande till en miljö som inte är utformad för alla.

Men även om man har bestämt sig för att åtgärda hinder i miljön är det inte alltid lätt att hitta bra lösningar. Det är till exempel svårt att bygga en ramp i små entréer. När en smalhiss installeras i efterhand innebär det att ett problem blir löst, samtidigt som det skapar ett nytt problem eftersom framkomligheten i trappan brukar blir sämre.

Och så va det hissar som man satte in i trapphuset, såna här smalhissar som dom kallar det då, och överhuvudtaget min bild av dom smalhissarna var att när man väl fått in dom så var det svårt att både åka i hissen med /.../ kassar och att gå i trapporna. Tidigare var det åtminstone rejäla trappor.

Tillgänglighet är en självklarhet

Vi har tidigare redogjort för vad som skapar hinder för förbättringar. Men det finns också de som ser tillgänglighet som en självklarhet. Det perspektivet har myndigheter som har i uppdrag att verka för en ökad tillgänglighet. Tillgänglighetsenheten vid fastighetskontoret är en av

⁵ WHO har tagit fram en klassifikation som heter ICF som är allmänt vedertagen för att beskriva funktionsnedsättningar och hinder. Socialstyrelsen använder begreppet funktionshinder för att beskriva hinder som uppstår i samspelet mellan människan och miljön, medan funktionsnedsättning används för att beskriva förutsättningarna hos individen (ICF, 2001).

dessa. Enheten har som strategi att samverka med andra aktörer för att förbättra tillgängligheten.

Vi ska inte bli experter på vår kammare ... [utan] hitta kanaler så att andra jobbar i frågan, så att det liksom blir ringar på vattnet. /.../ Det är privata, kommunala fastighetsägare, Boplats. Vi måste vara samsynta. Vi måste smörja systemet.

Intervjupersonen nämner ett exempel från tiden innan hon började arbeta där. Enheten hade då, i samarbete med fastighetsägare, tagit fram en handbok, som sen inte antogs av allmännyttan för att rekommendationerna hade förändrats till att bli krav. Dessa krav riskerade att bli kostnadsdrivande, vilket inte accepterades av bolagens styrelser. Detta visar vilken balansgång som krävs för att en överenskommelse ska komma till stånd.

Handläggaren på stadsbyggnadskontoret, upplevde ett större intresse för tillgänglighet i dag jämfört med tidigare och att attityderna är mer positiva. Samtidigt är det inte lätt att påverka byggandet i praktiken eftersom de jobbar på distans i förhållande till byggprojekten. Enligt plan- och bygglagen är det byggherren som ska ha kunskaperna om tillgänglighet. Frågan är bara vem som ska bidra till ökade kunskaper hos byggherren i de fall som de saknar kunskaper. Lagen måste tolkas i och med att den föreskriver funktioner men inga lösningar. I detta tolkningsutrymme kan missförstånd uppstå som leder till att byggda miljöer inte motsvarar uppställda regler och rekommendationer. En annan problematik är att det vanligtvis är många aktörer involverade i en byggprocess. Kommunen har svårt att påverka slutresultatet eftersom bygglovsansökningar enbart godkänns utifrån att processerna kvalitetssäkras, vilket framgår av följande citat.

Det är ju ett dilemma, för att vår uppgift är ju inte att sitta och granska ritningar och liksom hitta fel och sånt /.../ lagstiftningen är väldigt tydlig på det att vi ska se till att byggherren presenterar en organisation i projekten för oss som matchar komplexiteten i projektet så att säga va. (– En organisation, vad betyder det?) /.../ dom ska ha projektörer som /.../ har en kompetens och projektörerna ska ha egna kontroller av sitt arbete och allt det här ska sammanfattas utav den kvalitetsansvarige i en kontrollplan som är då ett dokument där man /.../ sätter in kontrollpunkter i projektet. Kvalitetsansvarige ska då begära in redovisning från alla projektörer då, från entreprenörer. Så att allt bygger egentligen mycket på att man ska kontrollera det egna arbetet man gör, på ett systematiskt sätt då. /.../ Tidigare, den här plan- och bygglagen kom ju redan 1987 /.../ Men innan dess så hade ju /.../ stadsbyggnadskontoret och byggnadsnämnden en granskningsfunktion. Då skulle man ju lämna in ritningar till oss och då satt man och liksom kollade och stämplade och att det var godkänt så.

Det var ovanligt att mötas av en positiv attityd till tillgänglighetsåtgärder från fastighetsägarnas sida. Det vanligaste argumentet för att inte göra något var att boendemiljöerna redan var tillräckligt tillgängliga. I praktiken verkade det vara distriktscheferna som ansvarade för den här frågan. I ett av bostadsföretagen möttes vi emellertid av en större prioritering av tillgänglighet på så sätt att tillgänglighetsfrågan alltid fanns med så fort de planerade en förändring. Den fysiska tillgängligheten fanns alltid med i deras förfrågningar till arkitekter och i samband med förändringar av entréer och utemiljöer brukade de passa på att jämna ut nivåskillnader.

Sammanfattning

Drivkrafterna för att satsa på äldre hyresgäster handlar i huvudsak om rationalitet, ekonomi och moral. Men även om fastighetsägare ser äldre hyresgäster som en intressant målgrupp ur ekonomisk synvinkel, finns det en skepsis mot att alla äldre ska bo på ett och samma ställe, som i seniorboenden. Det finns en rädsla för att fastighetsägarna ska ställas inför ökade krav på service om äldre personer med stora behov bor hos dem. I intervjuer med Förvaltnings AB Framtiden och enskilda allmännyttiga bolag framkommer det att de befarar en förskjutning av ansvarsgränserna mellan dem och äldreomsorgen, om de inte slår vakt om sina gränser.

Motiven till att förbättra tillgängligheten är mindre framträdande än motiven till att förbättra för äldre hyresgäster generellt sett. För de aktörer som idag arbetar med tillgänglighetsfrågor är tillgänglighet något självklart, medan det för många andra aktörer associeras med svårigheter av olika slag. Det finns ett uppenbart glapp mellan dessa perspektiv. Intervjuer med fastighetsägare vittnar om juridiska oklarheter, praktiska svårigheter och bristande prioritering av tillgänglighetsförbättringar.

Hur planeras och genomförs förändringar?

I det här avsnittet beskrivs vad som skapar möjlighet och hinder för förändring. Dessutom föreslås samverkan i de frågor som ingen organisation ensamt ansvarar för.

Möjligheter och hinder för förändring

Olika aktörer i en kommun har inte samma möjligheter att påverka bostadssituationen för äldre. Det är enbart bostadsföretagen som kan fatta beslut om förändringar av det befintliga bostadsbeståndet. Andra kommunala aktörer såsom stadsbyggnadskontor, fastighetskontor och stadsdelsförvaltningar, kan bara påverka på ett indirekt sätt genom att uttrycka önskemål, bidra med råd, riktlinjer och service. Kunskaper om vad som bör göras finns inom olika organisationer, vilket kräver samverkan.

Man kan dela in förändringar i immateriella och materiella. Exempel på immateriella förändringar är skapandet av nya boendekoncept, nya former av boendeinflytande eller social gemenskap. Materiella förändringar rör sig till exempel om ombyggnation, installation av ny teknik eller underhåll. De immateriella förändringarna är, av begripliga skäl, inte lika lätta att observera som de materiella.

Vi undersökte vilka förändringar som hade skett sedan 2007 när pilotprojektet startade och kunde konstatera att det var få materiella förändringar som hade ägt rum. Det pågick visserligen renoveringar av miljonprogramsområdena i Hammarkullen och Hjällbo, men satsningarna på att förbättra den fysiska tillgängligheten var små. I Hjällbo gjordes inget specifikt som förbättrade tillgängligheten i de uppgångar som reserverades för seniorer. I Hammarkullen genomfördes några smärre förändringar i samband med pilotprojektet, såsom installation av automatiska dörröppnare i entréerna. Vissa förändringar var av social karaktär. I Hammarkullen uppstod till exempel en bättre dialog med hyresgästerna i seniorbostäderna i samband med pilotprojektet.

Vi ställde oss frågan vad det var som bidrog till de förändringar som blev av. Vissa faktorer bidrog på ett positivt sätt till förändringarna. Dessa var:

- vem som tog initiativet,
- om initiativet kom uppifrån eller nerifrån, från centrum eller periferi, samt
- hur idéer hade lyfts fram och förankrats.

Det ansågs vara positivt att Senior Göteborg hade tagit initiativ till pilotprojektet. Enheten har god legitimitet, en tydlig politisk förankring och hade dessutom resurser att satsa på projektet. Dessutom påverkades pilotprojektet av stadsdelschefernas prioritering av det. I Biskopsgården satsades det mest resurser på projektet 2007. Att förändringar blev av, påverkades även av om personer i ledande ställning engagerade sig i frågan.

Fördelen med centralt fattade beslut är att de skapar en tydlig prioritering nedåt i organisationer. Dessa ökar också möjligheterna till samordning och enhetlighet. Men det finns klara fördelar med beslut som bygger på processer både uppifrån och nerifrån. Anledningen till det är att sådana beslut bygger på större delaktighet, skapar större legitimitet och ger utrymme för fler perspektiv. Beslutet om att skapa ett nytt seniorboende i Biskopsgården byggde på en sådan process, där invånarna i stadsdelen hade tagit fram den här idén som en av flera förslag på förändringar.

I studien fann vi också ett antal hinder som påverkade processerna negativt. Dessa var:

- myter om äldre personer,
- oviljan att bekosta förändringar, samt
- bristfälliga förutsättningar i den fysiska miljön.

Bland fastighetsägarna fanns det en föreställning om att äldre hyresgäster skulle vara så mycket mer krävande än andra. Attityderna till yngre pensionärer var mer positiv än till de äldre.

Lite man kan notera, på inflyttningen /.../ det var ju ingen äldre-äldregrupp som hade flyttat in, det var ju ett antal men flera personer var också omkring 55 år alltså så att det var, det var en ganska god spridning. Det tycket jag själv var väldigt positivt i alla fall så att vi verkligen får in folk som är 55. För det är ju risken annars med den här typen av, seniorboende om vi kallar det för det då, 55-plus boende, att folk är äldre.

Det fanns en rädsla för att äldre hyresgäster skulle glömma av att stänga av spisen och liknande. Bostadsföretagen ville ha aktiva äldre hyresgäster som själva tog initiativ till aktiviteter. Kanske var de rädda för att de inte skulle kunna värja sig om de äldre behövde hjälp och det inte fanns någon annan som kunde hjälpa till. Några uttryckte också ett önskemål om närmare samarbete med äldreomsorgen.

Det fanns en ambivalent inställning till att skapa seniorboende. Kvarter svärden ansågs få en tyngre arbetsbörda om äldre personer skulle bo tillsammans.

Vi träffades ju förra veckan tillsammans med äldreomsorgen och fastighetskontoret. /.../ då tittade jag över liksom hur vi ska jobba med dom här frågorna. För vi kan inte ta på oss äldreomsorgens problem, alltså vi kan inte sköta våra hyresgäster i hemmet, vilket det lite grann tenderar att bli. Dom, hyresgästerna ropar på kvartersvärden när dom vill ha hjälp med tavel uppsättning eller inköp av mat eller såhär.

Men kvartersvärdar som hade seniorboenden inom sitt ansvarsområde hade en mer nyanserad bild när vi frågade dem. De ansåg att pensionärer nog hörde av sig mer än andra hyresgäster för att de var hemma på dagarna, men trodde att de skulle göra det även om de inte bodde tillsammans. Och om de bodde mer utspridd i bostadsområdet skulle de som kvartersvärdar tvingas åka runt mer:

Egentligen spelar det ingen roll var de bor. Det är likadant om de bor utspridda.

Det fanns också en farhåga från bostadsföretagens sida om att det kunde bli svårt att hyra ut dessa lägenheter om situationen på bostadsmarknaden skulle förändras framöver och dessa lägenheter bara fick hyras ut till seniorer.

När det gäller förändringar av den fysiska miljön var det tydligt att ekonomin var ett hinder. Exempelvis lades flera förslag på förändringar fram för hyresgäster som bodde i ett seniorboende, till exempel om gemensam bastu eller övernattningslägenhet. Men inga av dessa förslag godtogs eftersom de innebar att hyresgästerna skulle betala för dem. Den enda förändring som faktiskt blev av, installationen av automatiska dörröppnare i alla entréer, bekostades av hyresvärden utan motsvarande hyreshöjning.

Ett tredje hinder utgörs av alla de fysiska begränsningar som finns i allmänna utrymmen. De fysiska förutsättningarna påverkar möjligheterna att bygga om. Det kan upplevas som ett dilemma att behöva välja mellan att installera hiss eller inte i en fastighet med trånga utrymmen i entrén och trapphuset. Resultatet blir lätt en smal hiss och en trång trappa som inte fungerar optimalt vare sig för gående eller för hissanvändare. Flera exempel på sådana hinder beskrivs i kap 7.

Ansvarsfördelningen mellan organisationer

Äldre personers behov av bättre boendemiljö aktualiserar ansvarsgränserna mellan bostadsföretagen och samhällets välfärdssystem. När gränserna för kvarboendepincipen förändras, påverkas även bostadsföretagens uppgifter eftersom äldre personer som bor i ordinära bostäder tillhör bostadsföretagens kunder. Allmännyttan i Göteborg har dubbla roller i sitt ägardirektiv. De ska både agera utifrån företagsekonomiska principer, samtidigt som de har ett uttalat samhällsansvar. För att fullfölja sitt uppdrag måste de också agera grindvakt gentemot allt som inte ingår i deras uppdrag, vilket följande citat handlar om.

... det var det jag sa lite grann förut med politiken och vad man vill, och vad man vill ge för investeringsbidrag till att man har många äldre som ska bo kvar hemma i stället för att bygga äldreomsorgshem? Ska vi betala det som fastighetsägare? Det kan ju inte vara rimligt eller hur? Vi lever ju på hyror, ingenting annat. Det är ju våran intäkt och vi ska förvalta verksamheten på ett sånt sätt så vi kan få in reda pengar, så vi kan fortsätta bygga nytt och hålla en god standard.

Om bostadsföretagen inte skulle slå vakt om sin kärnuppgift riskerar allmännyttans hyresgäster tvingas bekosta kommunövergripande uppgifter som egentligen ska finansieras via skattsedeln.

Samverkan som lösning

Samverkan är en lösning för att hantera komplexa frågor som ingen enskild aktör ensamt ansvarar för. Vid ombyggnationer krävs till exempel kunskaper som både byggare,⁶ fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har. För att skapa boendemiljöer som tar hänsyn till äldre personers behov av närhet till service, omsorg och sjukvård behövs kunskaper och engagemang från många håll. Samhällsbyggnadsgrupperna i pilotprojektet skapades just av detta skäl.

Samverkan mellan centrala och lokala förvaltningar är emellertid inte oproblematisk (Ohlsson, 2008). Fackförvaltningarna som har ett specialiserat uppdrag och stadsdelsförvaltningarna som verkar lokalt har olika perspektiv och påverkansmöjligheter. De som verkar på stadsdelsnivå har mer direkt kontakt med de äldre invånarna i stadsdelen och identifierar deras behov, samtidigt som de saknar makt att påverka fastighetsbeståndet. Samverkan försvåras av att den bygger på frivillighet. Dessutom råder det en obalans mellan aktörerna eftersom det får större konsekvenser för stadsdelen än för förvaltningarna i centrum om boendefrågan inte fungerar på ett tillfredsställande sätt.

⁶ Bostadsföretagen kan också vara byggherrar och har kompetens inom detta område även om de inte själva utför de praktiska delarna av en ombyggnation.

Sammanfattning

Olika aktörer har olika möjlighet att påverka bostadssituationen för äldre invånare. De som har reell makt att påverka är bostadsföretagen. De kommunala organisationerna har ingen makt om de inte själva är byggherrar eller äger bostäder. Resultatet från studien visar att det finns vissa faktorer som bidrar positivt till att förändringar äger rum. Det rör sig bland annat om vilket engagemang som skapas på lokal nivå och om en aktör har resurser att lägga på ett projekt. Processer som bygger på initiativ som kommer både uppifrån och nerifrån blir mer bärkraftiga. Det finns exempel på sådana från pilotprojektet.

Samtidigt finns en rad faktorer som hindrar förbättringar. Några av dessa handlar om myter, medan andra handlar om hur prioriteringar och fysiskt-materiella begränsningar hanteras. Ansvarsfördelningen mellan organisationer kan bidra till att bibehålla status quo eftersom varje organisation granskas utifrån sitt eget resultat. I det läget kan ökad samverkan bidra till att varje organisations resurser används på ett bättre sätt.

De äldres delaktighet

I det här avsnittet beskrivs de äldre hyresgästernas upplevelse av delaktighet och vad deras medverkan fick för betydelse för förändringar i boendemiljön. Delaktigheten påverkas både av formella rättigheter och grad av engagemang.

Delaktighet och inflytande

Gränsen mellan att ha visst inflytande och att vara fullt ut delaktig är glidande. Att vara delaktig innebär att man medverkar aktivt och har medinflytande inom ett område (www.NE.se). Hyresgästers delaktighet anses vara viktig både för stabilitet och utveckling av bostadsområden enligt SABO (2009). Hyresgäster har visst inflytande på bostadsföretagens verksamhet genom de kundenkäter som skickas ut regelbundet. Kundenkäter skickas ut till boende i båda privata och allmännyttiga bostadsföretag och är ett exempel på låg grad av inflytande, eftersom återkoppling ofta saknas och frågorna är standardiserade.

Då gör man en enkätundersökning som vi kallar Aktivbo, där får man reda på hur kunden uppfattar oss. Vartannat år mäter man, varannan uppgång så på två gånger har vi mätt av hela fastigheten ...

Hyresgästerna har också möjlighet att påverka genom direkta kontakter med sin hyresvärd, till exempel via boendeexpeditioner som finns på distriktsnivå. Kanalerna för att kunna påverka sin boendemiljö skiljer sig åt mellan olika bostadsföretag och områden. På vissa håll har man tillsatt utvecklare som arbetar med boendedialogen. Dessa personer arbetar direkt med hyresgästernas synpunkter inför ombyggnationer och andra förändringar.

Formella krav på delaktighet

Hyresgäster har vissa formella rättigheter enligt hyreslagen. Hyresvärderna ska till exempel be om hyresgästernas godkännande inför en planerad ombyggnation (HGF, 2010). De åtgärder som en hyresgäst har inflytande över kan delas in i två grupper:

1. Standardhöjande åtgärder som ökar lägenhetens bruksvärde.
2. Åtgärder som förändrar en lägenhet väsentligt, till exempel en delning eller sammanslagning av lägenheter eller flyttning av väggar som påverkar planlösningen.

Om hyresvärden vill bygga om ska han lämna skriftlig information till de hyresgäster som berörs av planerna. Det finns inte några uttryckliga krav på en sådan information men varje hyresgäst ska få en klar uppfattning om vilka åtgärder hyresvärden planerar att göra och vad den tänkta hyresnivån efter ombyggnaden blir. Det räcker med ett muntligt godkännande från hyresgästernas sida, men ett skriftligt samtycke rekommenderas för att undvika konflikter (HGF, 2010).

När det gäller ombyggnationer av gemensamma utrymmen som till exempel tvättstugan, behöver en majoritet (över 50 procent) av hyresgästerna godkänna förslaget, men för den enskilda lägenheten krävs endast ett godkännande av den berörda hyresgästen. Detta avser dem som har rätt att använda lokalerna. Om någon skulle motsätta sig åtgärderna i en lägenhet säger lagstiftningen att hyresvärden har rätt att, två månader efter det att hyresgästen informerats om åtgärden, ansöka hos hyresnämnden om att gå emot hyresgästens önskemål.

Inför en planerad ombyggnation kontaktar hyresvärdarna först Hyresgästföreningen för att få ett godkännande från dem, innan de går vidare och frågar hyresgästerna. Detta tillhör en formell process som kan ifrågasättas då Hyresgästföreningen verkar ha begränsad legitimitet utifrån de intervjuer vi genomfört med hyresgäster. Dessutom verkar de här procedurerna endast vara tillämpliga i frågor som rör fysiska förändringar, men inte i sociala frågor.

Boendefrågor som engagerar äldre personer

Frågor som engagerar dem vi intervjuade oavsett stadsdel handlar om frågor om trygghet och trivsel. Användningen av tvättstugan och andra gemensamma utrymmen fördes ofta på tal. De problem som lyftes fram handlade främst om hyresgäster som misskötte sig. Exempelvis om hundar som sprang lösa, tvättstugor som lämnades smutsiga, om mopedkörning på gångbanor med mera.

Trygghet handlar även om att känna igen sina grannar och att lita på dem. I Biskopsgården och Eriksbo berättade intervjupersonerna om olaglig andrahandsuthyrning som något som skapade otrygghet. På pensionärsgården som har funnits länge i Eriksbo brukade de boende hålla lite koll på varandra. Om någon av grannarna inte visade sig på några dagar och persiennerna var nedfällda, kunde de slå larm. Men när en lägenhet kom att bebos av många olika personer som inte gav sig till känna eller besvarade hälsningar, skapade det en känsla av otrygghet.

(– Dom som flyttar in. Är dom alla pensionärer i alla fall?) Nä. Det är såhär och det vet jag inte om NN [bostadsföretaget] vet. Lägenheten där och lägenheten där och en mot gården. /.../ Det kan vara en som hyr lägenheten och fått den, så bor det en fem, sex, sju stycken där och kommer och ska

sova. De kan inte komma in om aftonen så /.../ där står alltid en, två personer som vi försöker hälsa på, men han talar inte och väntar på att komma in. Så han har någon där som ska komma ner för då har de sovit och så går de på jobbet, så kan de nästa komma in. /.../ (– Vad får du för känslor av det?) Negativa naturligtvis. /.../ Alla har den där känslan att ... vi hör inte ihop mer bara här och det tycker jag är så synd.

Hyresgästerna som bodde i det nystartade seniorboendet i Biskopsgården var generellt sett positiva till de förändringar som hade planerats, men var samtidigt rädda för att de skulle leda till hyreshöjningar. En oro för framtida hyreshöjningar framkom även i Hammarkullen och aktualiserades av den pågående ombyggnationen.

De som deltog i möten med fastighetsägaren gav konkreta förslag på sådant som de ville förändra, till exempel förbud mot att grilla vid husgaveln, inköp av nya bänkar eller att en boulebana skulle anläggas. Nedanstående citat är hämtat från det nya 55-plusboendet på Vårvädersgatan.

Det är jag som vurmar mest för, är boulebanan, men vi spelar ju inomhusboule också så att. Nä, jag tycker det är, det är ingenting speciellt så som jag tycker vi behöver.

Frågor som rör tillgänglighet och användbarhet var inte särskilt uppmärksammade av de äldre. Ett generellt hinder mot att förbättra tillgängligheten är att äldre personer inte själva ser det som viktigt. Det är mer regel än undantag att pensionärer förnekar sina framtida behov. De som ännu inte har drabbats av några funktionsbegränsningar önskar inte bättre tillgänglighet. Det är först när de själva har drabbats av sämre syn, rörlighet eller dylikt som de ser sina behov, om ens då. Även de som har uppenbara svårigheter, pratar hellre om hur de klarar sig med hjälp av olika strategier än att beskriva vad som är problematiskt.

Några äldre påpekade svårigheter att gå i trappan, problem med för smala hissar eller dålig belysning. Men de som inte själva använde rullator eller rullstol såg inte nivåskillnader och dörrar som något problem. Men när automatiska dörröppnare väl hade installerats upplevdes det som positivt. Det var först när en lösning fanns på plats som de förstod hur mycket den underlättade tillvaron.



Inomhusboule på Vårvädersgatan.
Foto: Martini.

Hyresgästernas upplevelser av delaktighet

Att ha inflytande över sitt boende är betydelsefullt. Trivseln i boendet och att kunna föra en dialog med hyresvärderna upplevdes som viktigt. De flesta upplevde att de hade möjlighet att påverka sin boendemiljö, men inte alla. I ett område var de äldre ledsna över att det hade blivit så mycket konflikter och otrygghet på senare tid.

En del äldre personer ville inte engagera sig så mycket i sin boendemiljö medan andra ville ha ett reellt inflytande. Orsakerna till att inte vilja vara delaktig kunde handla om brist på tid, ork eller annat. Det fanns de som engagerade sig mycket i frågor rörande gemensamma angelägenheter medan andra var nöjda med att hyresvärderna bestämde. Följande citat illustrerar det senare.

(– Det är lite intressant att höra hur det kom sig att du valde bort att vara med.) Jag är inte så, kanske av naturen, jag är sån att jag inte engagerar mig så mycket. /.../ jag är upptagen med mina. Jag menar /.../ jag är nöjd med det som jag har. /.../ jag hyr en lägenhet vad ska jag engagera mig för. (– Du tycker det räcker så). Det räcker för mig, ja.

Några ville påverka genom att komma med egna förslag medan andra främst ville vara med för att kunna stoppa förslag på oönskade förändringar. Genom att gå på möten fick man mer information om vad som var på gång.

(– Vad är det som gör att du ändå är intresserad av att försöka påverka?) /.../ det var ju prat om att de skulle ta grönområdet på andra sidan här och göra parkering och jag menar. /.../ jag vill ha grönområdena kvar. Och går man inte på mötena då har man ju inget att säga, så att det är ju det att jag vill veta, och så säger jag då min mening.

Formerna är viktiga

När grupper med boende får inflytande i förändringsprocesser kan avundsjuka och misstro uppstå bland dem som inte medverkar. Hur representativa de boende är som kommer på mötena är en viktig fråga även för bostadsföretaget. Ett sätt som användes för att få ett bredare informationsunderlag var att knacka dörr med ett frågeformulär i handen. Den metoden användes både i pilotprojektet i Biskopsgården och i Hammarkullen.

Ett annat sätt att öka möjligheten till inflytande var att införa en öppen boendedialog där de närvarande vid mötet fick bli beslutande församling. Följande citat är hämtat från en hyresgäst i Hammarkullen.

I ett sånt här område så blir det ofta avundsjuka och lite av varje sådär. 'Jag har inte varit med på det och jag har inte varit med på det.' Och man hade ju utvalda personer då, bland annat mig då. /.../ och eh, då kunde dom ju skylla på det. 'För jag har inte varit med och tatt det beslutet.' Så jag föreslog polsk riksdag. Att dom som kommer på mötet dom bestämmer också. Då kan ingen skylla på någon annan. /.../ Ja alltså det är direktdemokrati och man kan även använda sig av indirekt, genom att man säger till sin granne då. Och då kan ingen skylla på nån annan, att du har vart och bestämt det och det tycker jag inte om och sådär. Utan alla har möjlighet att gå och dom som inte har möjlighet, dom kan då se till att sin fråga kommer fram ändå.

Att skapa en fungerande dialog med de boende är ett utvecklingsområde. De som arbetar med detta utvecklar nya metoder och ställs hela tiden inför nya utmaningar. Följande citat är hämtat från en hyresgäst som upplever bristande intresse från hyresvärdens sida:

Men där har vi en stor stöttesten, för vi tyckte ju, varför inte göra en berså och avskärma ovanför där vi har boulebanan plus uteplatsen? /.../ Nä, se här får inte avskärmars och nej vi får inte stänga ute någon. Och nej, vi får inte flytta på något. Vi ska inte ens tala om att det är 55 plus. Alltså det är så jobbigt att de inte går ut med det här. Jag blir galen!

När hyresgästerna tillåts vara med och påverka ökar deras förväntningar på ett reellt inflytande.

Risk för status quo

Det finns risker med att ha med hyresgäster i en planeringsprocess. Om hyresgästernas godkännande skulle avkrävas för alla beslut skulle det kunna leda till att förbättringar som behöver göras, inte blev av. Hyresgästerna som vi pratade med var rätt så konservativa i sina attityder till förändring. Framför allt om de var förenade med hyreshöjningar. Flera ansåg att de redan hade betalat så mycket i hyra att det borde finnas pengar avsatta för renovering och standardförbättringar. De äldre hyresgästerna trodde heller inte att de skulle gagnas så mycket att det var värt en hyreshöjning. Några var rädda för att en hyreshöjning skulle leda till att de tvingades flytta.

För många lever på marginalen, äldre kvinnor som inte har jobbat så länge och så. /.../ jag menar, utgifterna är vad de är. Tandläkare och allt ni vet, det raserar ju ett halvårs ekonomi att gå till tandläkaren för oss som är äldre.

Vi har ju en kille här som har väldigt, väldigt mycket extrema förslag som kostar lite pengar. Men man kan ju göra så mycket som inte kostar va /.../ det får ju vara så billigt som möjligt/.../

Andra trodde inte att de skulle leva så länge att de skulle hinna få så mycket glädje av det nya. Men fastighetsägaren ser på renoveringar och ombyggnationer utifrån ett mer långsiktigt perspektiv.

Betydelsen av eldsjäl

Frågan om delaktighet aktualiserar också frågan om vilket ansvar som bör och kan ställas på enskilda hyresgäster. För att skapa en boendesocial gemenskap i en fastighet krävs personella resurser. Om fastighetsägaren inte har råd att anställa personal för detta ändamål blir de hänvisade till frivilliga krafter. Men ansvarsgränserna mellan hyresvärd och hyresgäster är inte tydliga när det gäller förväntningar och krav. Hyresvärden har oftast inte möjlighet att ställa krav på att en "eldsjäl" ska fortsätta sitt engagemang och frågan är vad som händer om en person inte längre orkar eller vill.

I ett bostadsområde fanns det en hyresgäst som under planeringsstadiet sa sig vara villig att hålla i frukostträffar om bostadsföretaget upplät en lokal i huset, men när frågan kom upp på nytt drog hon sig ur. Däremot fungerade det bra på det nystartade seniorboendet på Vårvädersgatan med eldsjäl som tog ett större ansvar för aktiviteter av olika slag.

I Eriksbo finns en historia av starkt boendeinflytande från mitten av 80-talet och framåt som inte längre fanns kvar och de boende på pensionärsgården beskrev med sorg hur den gamla känslan av gemenskap hade försvunnit. Förr i tiden hade den lokala hyresgästföreningen, EKF (Eriksbo kooperativa förening), en stark ställning och skapade trygghet i området. Då fanns det en representant för varje gård i hela bostadsområdet och föreningen hade hand om städning, flyttservice med mera. Aktiviteter för barn och andra i området byggde på frivilliga krafter. På den tiden fanns en mycket engagerad person som både arbetade och bodde i området. Han har fått stå som symbol för den här gemenskapen.

Vi hade en som styrde över hela Eriksbo, Sture Lillfält heter han och han var enastående och ett, ja, va ska man säga /.../ en eldsjäl faktiskt. (– Var det en hyresgäst?) Nej, jo, jo, han bodde här också. Men han jobba ju för Eriksbo /.../ och starta upp det där EKF, så att Eriksbo var. Det fungera faktiskt som ett slags kollektiv kan man säga. Alla hjälpte alla /.../ och många, många människor deltog i saker som gjorde att alla mårde bra, alltså ideellt. Och det var jättefint. /.../ men det som försiggick den gången det slutade liksom totalt när han slutade. För han var eldsjälen.

Frågan är hur mycket den här personens frånvaro har betytt för att gemenskapsandan inte längre lever kvar och hur mycket som skulle ha förändrats oavsett det, på grund av att det råder nya tider och att många nya hyresgäster har flyttat till området.

Sammanfattning

Betydelsen av begrepp som inflytande och delaktighet är snarlika. Att vara delaktig som hyresgäst behöver inte betyda att man har besluts-makt. I vissa frågor som vid väsentliga förändringar av boendemiljön har hyresgäster rätt att påverka beslut. Detta gäller framför allt om förändringarna kommer att åtföljas av hyreshöjningar. Det finns både lagstiftning och en utvecklad praxis kring dessa frågor som reglerar hyresvärdars och hyresgästers rättigheter och skyldigheter där också Hyresgästföreningen kommer in som en tredje part.

Fastighetsägare och hyresgäster har delvis olika intressen, vilket kan visa sig i olika prioriteringar. Långsiktiga investeringar är oftast inget som den enskilda hyresgästen bryr sig så mycket om. Framför allt inte om man inte räknar med att leva så länge till. Kravet på delaktighet från hyresgäster kan i värsta fall leda till status quo – att inget förändras. Om hyresgästerna är negativa till förändring finns det en risk för att man inte genomför åtgärder som är betydelsefulla. De frågor som engagerar de äldre hyresgästerna handlar om hyran, trivseln och tryggheten. Den fysiska tillgängligheten är det däremot få som värnar. Det är först när man själv har drabbats av en funktionsnedsättning som frågan om tillgänglighet blir intressant.

De flesta som intervjuades upplevde att de har ett inflytande över sin boendemiljö, men detta skilde sig åt mellan olika bostadsområden. Det som framför allt skapade oro och otrygghet var när hyresgäster miss-skötte sig i bostadsområdet. Att få träffas och lämna synpunkter på sin boendemiljö upplevs däremot som positivt och här finns ett område för metodutveckling. Hyresgäster och bostadsföretag arbetar med att utveckla nya former för boendedialog som bidrar till att öka känslan av inflytande och tillhörighet. För att de sociala aktiviteterna ska växa och frodas i ett bostadsområde krävs ett engagemang från de boendes sida. Flera beskrivningar visar på vilken betydelse eldsjälar har för att öka gemenskapen bland boende. Bostadsföretagen blir beroende av dessa eldsjälar. Samtidigt finns det risker inbyggda i att använda sig av ideella krafter. För vad gör man när eldsjälens låga har slocknat?

Vilka förbättringar har gjorts och vad innebär de för äldre boende i husen?

I det här kapitlet beskrivs tillgängligheten i de gemensamma utrymmena utifrån de boendes perspektiv.

I den här studien har vi studerat tillgängligheten i de gemensamma utrymmena i befintliga bostäder i tre stadsdelar. Södra Biskopsgården är det äldsta av de studerade områdena, byggt 1957–1959. De övriga områdena byggdes inom ramen för det så kallade Miljonprogrammet under åren 1965–1975. I alla de studerade bostadsområdena har man genomfört något slags åtgärder för att förbättra tillgängligheten i vid bemärkelse. I några av bostadsområdena har bostadsförvaltaren genomfört större åtgärder som påtagligt har förbättrat tillgängligheten.

I stadsdelarna Biskopsgården och Lärjedalen har man etablerat speciella trappuppgångar respektive några hus för äldre hyresgäster – en åtgärd, som ekonomiskt sett, ökar möjligheterna att satsa lite extra på tillgänglighet, men också på till exempel en gemenskapslokal.

Det är oftast inte realistiskt att åtgärda brister i tillgänglighet överallt genast. Men genom att erbjuda vissa trapphus till äldres boende, kan man åtgärda där, och ändå behålla den blandning av hyresgäster med olika åldrar, som är ett värde enligt bostadsföretagen generellt.



Vårvädersgatan
efter renovering.
Foto: Bostadsbolaget.

På väg ut

Vi tittar på de tre stadsdelarna utifrån den boendes perspektiv, och startar när han eller hon lämnar sin egen lägenhet. Då kan vi konstatera att trapplanet utanför lägenhetsdörrarna i många fall inte erbjuder tillräcklig svängradie för rullator i något av områdena. Sittplats finns oftast inte. Plats att förvara förflyttningshjälpmedel saknas på de flesta ställen, med undantag från att vi fann förvaring av en hopfälld rullator i Kobbegården.

Sedan gäller det att ta sig ner till markplanet eller entréplanet. Hissar finns mycket sällan i dessa bostadshus med 3 våningar. Ett undantag finns i den så kallade pensionärsgården i Eriksbo, där en hiss har installerats i efterhand. När de hus som vår studie omfattar byggdes, så gällde att man kunde bygga bostadshus med upp till 3 våningar utan hiss. Här finns alltså hiss i de höga husen som vid Hammarkulletorget, som har 7 våningar och på Vårvädersgatan i Biskopsgården, där bostadshusen är 10 våningar höga.

Hissen på Vårvädersgatan är mycket trång. En sådan hiss kan förstås upplevas som obehaglig och obekvämt, men det är förekomsten av hiss överhuvud taget som utgör en grundförutsättning för om bostaden är tillgänglig.



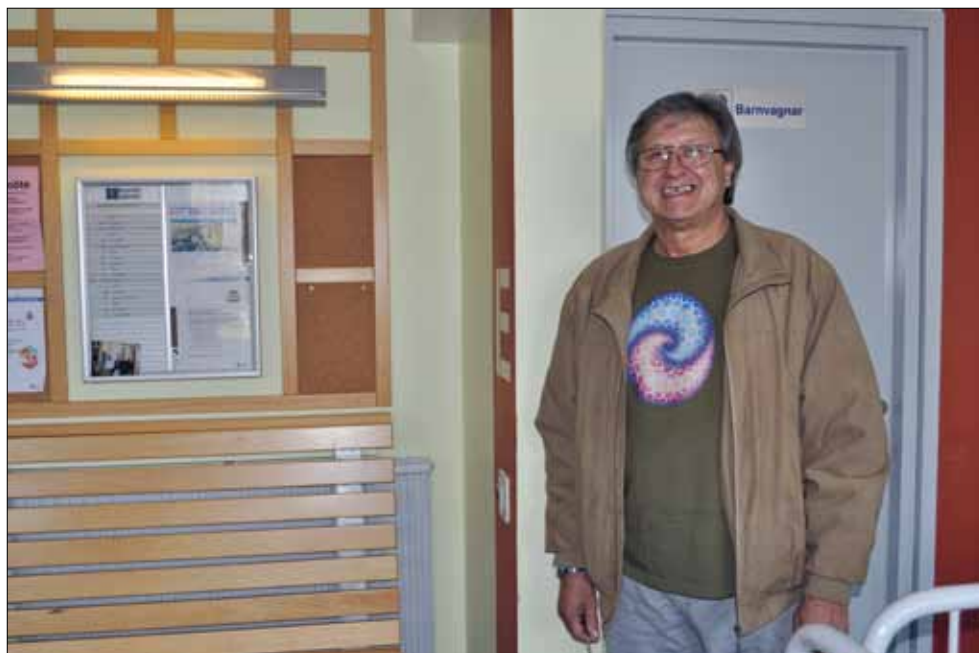
Ihopfälld rullator på våningsplanet.
Foto: Martini.



Hammarkulletorget.
Foto: Lindahl.

Entréplanet

Kommer man väl ner till entréplanet genom att ha gått i trapporna eller åkt hiss, så finner man i våra stadsdelar att ansträngningar har gjorts för att få ett bättre fungerande entréplan i huset vid Hammarkulletorget.



Entrén i seniorboendet på Hammarkulletorget.
Foto: Lindahl.

Här har belysningen ett behagligt sken, fönster vid entrédörren gör entrén ljus och därmed både säkrare mot fall- eller snubbelolyckor, men ökar också upplevelsen av trygghet.



Förråd på våningsplanet. Foto: Lindahl.

Förvara gånghjälpmedel

Nu kommer vi till frågan om var man förvarar sitt gånghjälpmedel. Det behöver man ju så snabbt som möjligt, efter det att man lämnat den egna lägenheten. I husen med hiss finns alltså inte plats att förvara rullatorn utanför lägenhetsdörren, utan då får rullator eller rullstol förvaras inne i lägenheten. I bostadsområdet Eriksbo, finns lägenhetens förråd alldeles utanför själva lägenheten.

Det blir förstås en mycket bra plats för gånghjälpmedel, förutsatt att man har kunnat stuva undan andra saker man haft i lägenhetsförrådet.

I övriga hus utan hiss blir det oftast på entréplanet, nedanför trappans lopp, som rullatorer och rullstolar förvaras, men här får de ofta trängas med barnvagnar och cyklar.

Och av brandsäkerhetsskäl får egentligen ingenting alls förvaras i trapphusen!

På Kobbegården finns cykelrum alldeles utanför entrédörrarna. Dessa kan också användas för gånghjälpmedel, men en del boende upplever att den placeringen gör det alltför besvärligt att komma åt hjälpmedlet och dessutom osäkert.

Källaren med lägenhetsförråd

När sedan den boende behöver gå ner till källarplanet, antagligen för något ärende i sitt lägenhetsförråd, så är det också viktigt att kunna ta sig dit och därifrån på ett säkert sätt. I de hus vi studerat som har hiss, så går hissen inte ner till källarplanet, trots att lägenhetsförråden finns just där!

Man kan alltså konstatera att tillgängligheten brister även i husen med hiss. Så även i de hus som har hiss, gäller att man får ta trapporna, om man kan. På Vårvädersgatan finns en gallergrind till källartrappan i entréplanet, kring vilken det har diskuterats fram och tillbaka mellan hyresgästerna. Den sattes ursprungligen upp som skydd mot oönskade gäster i källaren, men i dagsläget finns portlås som minskar det behovet.



Barnvagnar och rullatorer samsas under trappan.
Foto: Martini.



Det finns bara trappa till källarplanet.
Foto: Lindahl.

Man har enats om att grinden utgör ett skydd mot fallolyckor i källartrappan och därför bör finnas kvar. Samtidigt bestämdes det att grinden ska lämnas olåst framöver för att göra det enklare att ta sig upp och ner för trappan med något i handen.

I ett renoverat hus på en annan gata i Biskopsgården har källartrappans handledare markerats på ett föredömligt sätt genom färgkontrast på väggen.



Gallergrind till källaren.
Foto: Martini.



Utmärkt ledstång.
Foto: Martini.

Entréutrymmet utanför fastigheten

På väg ut genom husets entrédörr, kan de boende ibland få problem med att den glasade entrédörren reflekterar solen och ger en tillfällig bländning.



Väl utomhus märker man att utrymmet omedelbart utanför entrén är ett viktigt område. Ett snyggt och välvårdat entréområde innebär att de boende gärna bjuder hem gäster och kan känna sig lite stolt över sin boendemiljö. Det kan sägas bidra till den mentala tillgängligheten. I både

Inbjudande entré. Foto: Lindahl.

Hammarkullen och Biskopsgården har man arbetat med entréområdet, såväl med att öka trivseln som med den fysiska tillgängligheten just vid entrén.

Sittbänkar har satts upp och upphöjda planteringar har skapats.



Sittbänk och planteringar.
Foto: Martini.

Höjdskillnader mellan markens asfaltyta och trappan har jämnats ut, så att man lätt kan köra sin rullator. Trots dessa åtgärder, så kvarstår problem med att ta sig förbi entrédörren i husen på Hammarkulletorget. Det beror på att de höjdtjämnande åtgärderna inte anpassats till verkligheten. I tre av de fyra entréerna finns en nivåskillnad om 2–3 centimeter, vilket är tillräckligt för att försvåra framkomligheten med rullator.



Små trösklar försvårar framkomligheten.
Foto: Lindahl.



Ramp till tvättstuga. Foto: Lindahl.



Placering av bokningstavla. Foto: Lindahl.



Svårtillgängliga öppningar på sopmoloker. Foto: Martini.

Tvättstugor och sopstationer

I alla de studerade områdena från Miljonprogrammets dagar, har man efteråt kompletterat med enplansbyggnader som inrymmer de gemensamma tvättstugorna. Dessa är alltså i grunden lätta att nå, men trots det kan detaljutformning av de ramper som satts upp i efterhand för att öka tillgängligheten, göra det svårt att ta sig upp och ner med rullatorn, när det blivit en nivåskillnad om några centimeter.

En annan detaljkommentar rör placeringen av bokningstavlan. Den kan sitta så högt upp på väggen att en person i rullstol inte kan använda sig av den.

När det gäller sophantering så visar det sig att sopsortering och tillgänglighet i praktiken ofta är svårt att förena. Det verkar vara relativt sett mindre problem med de vanliga hushållssoporna, men mer problematiskt med de fraktioner som ska sorteras. På Hammarkulletorget har den tidigare sopstationen i omedelbar närhet av bostadshuset, tagits bort. Istället hänvisas de boende till en annan sopstation mycket längre bort. Nedanstående citat är hämtat från en intervju med en äldre hyresgäst.

Det gör ju att de gamla och äldre, dom ska alltså gå ända dit bort, och det gör de ju inte. Utan nu slänger de allt i sopedkastet istället.

I Kobbegården har de så kallade ”molokerna” för sopsortering placerats vid parkeringsplatsen utanför själva bostadsgårdarna. Placeringen underlättar förstås vid transporter, men för dem som bor i den bortre

delen av bostadsområdet innebär det mycket lång gångväg med soporna. Här har man också missat att det är viktigt hur, och var molokerna är uppställda, det vill säga på vilket underlag. Här är de placerade på de upphöjda partier som avgränsar parkeringsplatserna. Det sluttande underlaget framför molokernas öppningar gör dem oanvändbara för rullstols- och rullatoranvändare, då den plana ytan framför blivit alltför smal för att rullator eller rullstol ska kunna stå där.

Genom att vrida molokerna så att öppningarna vetter mot sidan, där det upphöjda partiet är bredare, skulle man kunna underlätta användningen av molokerna för personer med gånghjälpmedel.

Utemiljön

Både Kobbegården, Hammarkullen och Eriksbo har fina gårdar med uppvuxen grönska. Iordningställda sittgrupper i närheten av bostadshusens entréer erbjuder plats för gemenskap och sommarskugga.



Kobbegården.
Foto: Martini.



Hammarkulletorget.
Foto: Lindahl.



Men tillgänglighet är inte bara knutet till avsaknad av skillnader i marknivå. Miljön ska även vara tillgänglig för den som har svårt att höra eller se. Belysningen utomhus är oftast god omedelbart utanför bostädernas entréer. Men däremot behövs förbättringar av belysningen på mer avsides platser, som ofta är viktiga genom att de utgör kommunikationsstråk för att komma till kollektivtrafiken. Både på Hammarkulletorget och i Kobbegården skulle extra belysningsarmaturer behövas för att göra att passagen förbi husens fönsterlösa gavlar ska upplevas säkrare och tryggare.

Sammanfattande iakttagelser

Så här ser det alltså ut i de studerade områdena. För att sammanfatta kan vi dra några slutsatser. Göteborg är en stad med ganska stora nivåskillnader. Det kuperade landskapet ger en vacker natur och många gånger intressanta stadsmiljöer, men det är besvärligt när man har svårt att gå.

Höjdskillnader som försvårar tillgängligheten, kan vara både sådana som är naturliga och sådana som skapats vid byggnation och markbearbetning. Den kuperade terrängens kullar och dalar är lättare att acceptera och har i de allra flesta fall redan åtgärdats i flerbostadsområden från tidigare decennier då man anlagt gångvägar i områdena. De konstruerade nivåskillnaderna, där utrymmen eller ytor som människor skapat inte har anpassats till varandra, förefaller däremot onödiga och dessvärre ganska vanliga. Några sådana skapade tillgänglighetshinder som vi observerat, skulle relativt enkelt kunna åtgärdas.

Betydelsen av detaljutformning

För att göra entréerna på Hammarkulletorget tillgängliga för de boende, har entrépartierna vid de fyra entrédörrarna byggts så att nivåskillnaderna mellan marknivån utanför och golvnivån inne i trapphuset har utjämnats genom en liten asfaltramp och plattläggning framför entrédörrarna. Entréerna har också försetts med öppningsautomatik, för att underlätta för både boende med minskad armstyrka och dem som använder gånghjälpmedel att kunna öppna dörrarna.

Detta låter ju gott och väl – brister i tillgängligheten har uppmärksamats och åtgärder har vidtagits; åtgärder av tämligen enkelt slag. Så har då god tillgänglighet uppnåtts. Eller – har det verkligen det? En av de fyra uppgångarna har fått god tillgänglighet i entrén – åtgärderna har haft god effekt. Personer som använder rullator kan tämligen obehindrat passera in och ut genom entrédörren. Men så är det inte vid de andra tre trappuppgångarna. Här finns en cirka 20 millimeters höjdskillnad precis i dörröppningen trots att exakt samma åtgärder vidtagits som vid den första trappuppgången. Här har alltså de vidtagna åtgärderna inte haft önskvärd effekt – den som kör rullator tvingas att lyfta upp sitt gånghjälpmedel för att kunna komma in genom dörren. En både svår och tung rörelse, och dessutom osäker då man har något liggande på rullatorn, och det har man ju oftast, eftersom en mycket vanlig anledning för äldre att gå ut är just att handla och utföra andra liknande ärenden.

Vi vet inte orsakerna till denna felaktigt utförda tillgänglighetsåtgärd. Det kan bero på att den bygg- och anläggningsentreprenör som utfört uppdraget, inte observerat att marknivån i de två trapphusen inte var exakt lika. Det kan också bero på att entreprenadunderlaget varit oklart utformat. En tredje anledning skulle kunna vara att den besiktning som ska utföras efter arbetets slutförande vid alla bygg- och anläggningsarbeten, i det här fallet har utförts på endast ett av de fyra dörrpartierna. Detta kan vi alltså bara fundera över, men exemplet ger en viktig lärdom: Detaljeringsgraden är viktig även utomhus vid åtgärder för ökad tillgänglighet. Det gäller både då man studerar problembild och de fysiska förutsättningarna på platsen, när man utformar uppdraget och skriver underlag för den utförande entreprenaden, då man utför själva arbetet och då man utför slutbesiktning. Några millimeters fel kan innebära skillnaden mellan ett tillgängligt och ett icke-tillgängligt resultat. Det förefaller oss vara inte bara besvärligt för de boende när en genomförd åtgärd inte får önskad verkan, utan rent oekonomiskt för fastighetsägaren.

Kanske skulle man kunna skriva in detta tydligare i upphandlingsunderlaget? Detaljlösningar går kanske inte alltid att föreskriva? Eller kanske ska man arbeta med det uppnådda resultatet som utgångspunkt istället för åtgärd; använda sig av så kallad funktionsupphandling?

Ytterligare ett exempel på bristande detaljutförande finns på den ramp av träplankor som utförts vid dörren till en fristående tvättstuga. Här har dels en nivåskillnad om drygt 20 millimeter uppstått, helt i onödan. Dessutom kan man ana att rampen, med sin plana träyta, blir hal och kanske farlig att gå på vid regnig väderlek.

Vikten av att testa funktion

Ibland kan ett test av avsedd funktion behöva göras på plats. Genom att testa om sopkärnen, de så kallade molokerna, går att använda för rullstolsburna, eller om de kanske kan arrangeras på annat sätt, skulle livets vardagligheter underlättas för äldre och rörelsehindrade.

Enkla tillbyggnader

Enklare tillbyggnader kan ibland behövas vid bostadshusens entréer. Människors aktiviteter likaväl som föremål får lov att ta plats. Mer plats behövs för att kunna förflytta sig, då man är rörelsehindrad. Rullator, rullstol eller likande gånghjälpmedel tar större plats bland annat genom att de har större svängradie än människan utan hjälpmedel. I befintliga bostadshus är det oftast inte ekonomiskt realistiskt att öka dörrbredder och korridormått, men ibland kan det var möjligt att åstadkomma den lilla extra plats som krävs genom tillbyggnad av hus.

Till exempel skulle enkla tillbyggnader vid flerbostadshusens entréparti kunna förenkla för de äldre att få förvara gånghjälpmedel lätt tillgängligt men samtidigt på ett icke-brandfarligt sätt? Sådana skulle också underlätta vardagslivet för småbarnsföräldrar med flera. Eller kanske skulle det i vissa fall räcka med enklare klimatskydd för att underlätta passager till befintliga förvaringsutrymmen?

Även den mentala tillgängligheten kan öka genom enkla förbättringar i den fysiska miljön. Till exempel skulle en mer generös inställning till antalet belysningsarmaturer utomhus, och utplacering efter kontakter med de boende, kunna ge de äldre en säkrare och tryggare väg till buss-hållplatsen.

Nya behov av gemensamma utrymmen

Att skapa arkitektur innebär att bygga rum eller platser för människors aktiviteter. Men det måste inte innebära bara de byggnader som redan finns; ibland behöver man göra tillägg i form av nya byggnader, ungefär som man gjorde då de friliggande tvättstugorna tillkom. Bostadsområden från efterkrigstiden är oftast så planerade att de rymmer kompletterande bebyggelse. Detta är naturligtvis en ekonomisk fråga. Ofta ser man i första hand till ekonomin på kort sikt. Byggande kräver långsiktighet. Även den demografiska situationen kräver lösningar på lång

sikt. Kompletterande byggnader kan göra bostadsområden mer användbara på sikt; till flera funktioner och över tidens skiftande behov.

Det finns behov av utrymmen eller rum för gemensamt bruk i flerbostadshusen, som inte är de traditionella bostadskomplementen tvättstuga, cykelrum och soprum. Sådana rum eller lokaler skulle kunna brukas olika beroende på de behov som husets hyresgäster har i den aktuella situationen, och ska alltså dels kunna ändra funktion över tid och dels samutnyttjas av olika verksamheter.

I den befintliga miljön

I denna studie har det främst handlat om att undersöka möjligheter på kort sikt, med små medel, i befintliga byggnader. Då öppnar sig frågan: På vilka sätt kan man förändra användningen av befintliga utrymmen? Ett genomarbetat och insiktsfullt programarbete inför förändringar av lokaler, kan utmynna i att inga nya lokaler behövs. Istället kan programskrivaren ge en plan för hur användningen ska kunna förändras till att bli effektivare och friare i de lokaler man redan förfogar över (Blyth & Worthington, 2001).

Grundförutsättningen för att mänskliga aktiviteter ska kunna äga rum är att det finns ett rum, en yta, ett utrymme. Begreppet **Äga rum** betyder att något kan ske, hända, uppstå, inte att rent bokstavligt äga utrymmet. Den fysiska miljön har alltså stor betydelse. En lokal öppnar möjligheter för de informella sociala kontakterna och gemenskapen i vardagslivet.

Att utrymmet över huvud taget finns är det basala kravet. Därefter kommer frågor om var det ligger; åtkomst, tillgänglighet med mera, hur det ser ut, samt vilka installationer som finns. Även här finns några baskrav för en lokal: Tillgång till dagsljus, ett toaletterum och en enkelt utrustad köksdel.

Hur skulle då detta utrymme kunna brukas? Om det finns flera samtidiga intressenter kan man arrangera sambrukande genom en uppdelning av ytor, av tider, ansvar med mera. Den nya informationstekniken har avsevärt underlättat för att flera olika brukare ska kunna samsas om lokaler genom utvecklingen av enkla boknings- och låsningssystem. Sådana lokaler skulle kunna användas för barn-föräldragrupper när det bor många småbarnsfamiljer i huset. Om huset senare får många hyresgäster med tonåringar, skulle lokalen kunna få bli klubblokal ett tag. Man kan också tänka sig att någon eller några hyresgäster under en tid skulle kunna ha glädje av att kunna få hyra lokalen för att starta företag i. När de kvarboende blivit pensionärer kan de använda lokalen till sina gemensamma aktiviteter eller för de riktigt gamla, som har svårt att gå långt, att det finns ett ställe nära hemmet, där de informella mötena kan uppstå.

I alla de områden vi studerat finns träffpunkter placerade i bostadsområdena, till exempel Monsunen i Biskopsgården och Röda villan i Hammarkullen. Dessa lokaler utgör ett mycket viktigt element i vardagslivet, inte minst då man är pensionär. De kan hyras och/eller disponeras av grupper av boende som tar ansvar för skötsel och på så vis får en syssla i vardagslivet. Men de svarar mot andra behov än de som skulle kunna tillgodoses av den lilla lokal som skisserats här ovan, alldeles i anslutning till det gemensamma trapphuset.

Sammanfattning

Det finns många brister i den fysiska tillgängligheten i de gemensamma utrymmena men även exempel på åtgärder som har gjorts för att minska dessa. I vissa fall är det bättre att bygga kompletterande byggnader för att skapa tillgängliga utrymmen än att ändra den befintliga fastigheten. I samband med ombyggnationer och renoveringar är de små detaljerna ibland avgörande för hur användbar miljön blir i slutändan.

Fallbeskrivning: Utvecklandet av ett seniorboende i södra Biskopsgården

I det här kapitlet beskrivs utvecklandet av ett seniorboende i allmännyttans regi. Vissa förändringar ägde rum under den tid studien pågick medan andra bara hann planeras för. Vi följde förändringsprocessen mellan augusti 2008 till vintern 2009. Det som har hänt efter december 2009 har vi inte kunnat följa upp. Vi börjar med en beskrivning av initiativet till förändringen och hur de boende involverades i processen. Sen går vi över till att beskriva vad som faktiskt förändrades och vad som var på gång.

Seniorboendet 55-plus i Biskopsgården var ett av de förslag i pilotprojektet som kom längst i planeringen för en ökad tillgänglighet under den tid som studien pågick. Det var två hus på Vårvädersgatan som avdelades för seniorer. Husen ägs av Bostadsbolaget som är ett av de större allmännyttiga bostadsföretagen i Göteborg.

Initiativet till seniorboendet kommer från de boende själva. Eftersom Bostadsbolaget redan var på gång med planer på förbättringar, låg initiativet rätt i tiden. Det var inga större svårigheter att reservera dessa hus för att förverkliga idén om ett seniorboende.

Redan när fasaderna och utemiljön byggdes om hade hyresgästerna synpunkter på tillgängligheten, till exempel på hur utemiljön skulle kunna användas av dem som var lite äldre. De ville ha bänkar med armstöd för att göra det lättare att resa sig upp. De önskade också fler sittgrupper utanför husen. Den utvecklare som var med och ledde arbetet på Vårvädersgatan beskriver hur Bostadsbolaget har arbetat och avsatt resurser men också hur hyresgästerna har deltagit i planeringen av sin närmiljö.

Ah, det hade vi i startläget, för då var vi ju på gång att göra snyggt 2008. Så det låg precis i planeringsstadiet när vi började med det här projektet och då separerade vi de två husen. För vi visste ju att vi skulle åt detta håll, eftersom vi jobbade i projektet då. Och där har hyresgästerna varit med och tyckt till om utemiljön /.../ och då har dom tittat på speciella saker just runt dom två husen. Där finns inga bänkar utan armstöd [längre] och där är lite cykelställningarna som bevarats där. Och det var väldigt många förvånade över, men då hade hyresgästerna tankar om att hemtjänsten alltid kommer på cyklar, så dom måste ha det. /.../ Det blev lite mer sittgrupper och lite sådana saker runtom, som är mer alltså en gemensamhetsgrej. Vi har ju också tittat på gemensamhetsutrymmen i husen, som redan finns. Det finns små lokaler i dom här husen, och då har vi ställt dom /.../ till gemensamhetsutrymme så småningom. Vi är precis i starten med det alltså.



Cykelställ vid entrén.
Foto: Martini.

Hyresgästerna på Vårvädersgatan

Hösten 2008 bjöd Bostadsbolaget in hyresgästerna till ett informationsmöte om den planerade seniorsatsningen på Vårvädersgatan 1 och 3. Det var ett möte som var ovanligt välbesökt. Några personer som bodde på gatan hade deltagit i pilotprojektet i stadsdelen och presenterade idéerna därifrån för de övriga hyresgästerna. Under mötet bildades tre arbetsgrupper med hyresgäster. De bildade en utegrupp, en innegrupp och en verksamhetsgrupp. Trots att det är ett bostadsområde med många aktiva personer, avspeglade det sig inte i antalet som deltog i grupperna. Så här säger utvecklaren om detta.

Det är ett aktivt hus alltså. Det var väldigt många, det var ju till exempel bara en kvinna i utegruppen, vilket är förvånande, för det är tre kvinnor som springer runt och planterar och grejar och håller på runt dom husen. Men dom har ju inte anmält sig, dom har ju redan sitt.

Flera av dem som intervjuades var aktiva i någon av de tre arbetsgrupperna. Detta innebar att de deltog på möten och tyckte till om fysiska förändringar och aktiviteter i de gemensamma utrymmena.

Intervjupersonerna som hade bott längre eller kortare tid på denna adress, berättade att de trivdes och ville bo kvar så länge de kunde. Följande citat beskriver faktorer som påverkar önskan om att bo kvar.

Ja, det är som jag sa, för det första är det bra lägenheter. Det är ju här man är mestadels och har jag ärenden så har jag ju allting runt omkring mig. Med tanke på att man ju inte blir yngre, så har du Apotek, du har vårdcentral, du har tandläkare, du har butiker, ja allt. Det är full service här. Det är ett Systembolag bara som fattas, och det behöver jag inte.

Före och efter skapandet av seniorboendet

Innan projektet startade genomfördes en fasadförändring där även balkongerna glasades in, se nedan.



Fasader före ombyggnation.
Foto: Bostadsbolaget.



Fasader efter ombyggnation.
Foto: Bostadsbolaget.

Rabatterna utanför husen hade höjts upp i ett tidigare skede och markytan utanför entréerna var fria från nivåskillnader. Men vissa förändringar behövde ändå göras för att förbättra utemiljön. På höger bild nedan ser vi att sittbänken har flyttats framför huset samt att markområdet runtomkring har utvidgats. Den nya bänken har dessutom armstöd som gör det lättare att resa sig upp. Den nya placeringen

Entré före ombyggnation. Foto: Bostadsbolaget.



Entré under ombyggnation. Foto: Martini.



underlättar kontakt med förbipasserande samt ger uppsikt om man väntar på färdtjänst eller annan bil. Att gatan är öppen för biltrafik underlättar för passagerare som bor i husen.

Vad har förändrats?

Det som hade förändrats i fastigheten fram till december 2009 var i första hand utemiljön samt de sociala aktiviteterna. En av lokalerna omvandlades till en träffpunkt som går under namnet "55:an". En orsak till varför detta prioriterades först är att dessa delar har varit enklast att få igång utifrån befintliga resurser. Samverkan med kommunens äldreomsorg öppnade också upp för aktiviteter.

Samverkan med kommunens äldreomsorg

En fritidsledare som är anställd inom äldreomsorgen var med vid starten av träffpunkten. Fritidsledaren bidrog med tips och information om aktiviteter som finns i stadsdelen. Han ordnade studiebesök på Monsunens dagcentral, vilket några följde med på. Intresset var inte så stort eftersom de flesta som bodde på Vårvädersgatan ansåg att de var för unga för att gå dit. Fritidsledaren bekräftade att dagcentralen är inriktad mot äldre äldre (80 +) och att de som bodde på Vårvädersgatan var friskare och piggare. Hyresgästerna hade också synpunkter på några av de aktiviteter som fritidsledaren tog initiativ till, exempelvis minneslådan. De äldre på Vårvädersgatan ville inte att mötesplatsen skulle handla om äldreomsorg utan om att ha trevligt ihop.

... då håller vi på här och kacklar och pratar, alltså det fyller ju den funktionen, det handlar inte om äldre och minneslådor och det. Bort alltså! Det kan de göra på Monsunen.

Sociala förändringar

När seniorboendet startade hade Hyresgästföreningen inte haft någon verksamhet i området på länge. Men det fanns en del sociala kontakter i husen som det gick att bygga vidare på. Hyresgästerna valde att antingen umgås hemma hos varandra, i möteslokalen eller bestämde träff för att gemensamt ta sig till något annat ställe i staden. En av de engagerade i huset berättade hur det kunde vara när de träffades på 55:an.

Ja, det är ju lite olika, söndagsgruppen är vi ju, om jag ska ta ett genomsnitt kan jag säga 15 för det är ibland med flera och ibland med färre. Folk är jätteaktiva. De som är aktiva är aktiva, de är upptagna överallt precis som jag. På tisdagsgruppen, ja det ligger väl ungefär i samma och det är faktiskt inte /.../ samma personer, utan de har olika intressen. Söndag vill de äta hembakat och fika och prata och visa varandra gamla bilder och allt möjligt och på tisdagarna är de tävlingsgalna /.../ fiket är väldigt viktigt, alltid.

De träffades regelbundet två gånger i veckan och aktiviteterna var öppna för alla, inte bara för dem som kom till träffpunkten i huset. Information om aktiviteter sattes upp på en anslagstavla av en av eldsjälarna i huset.

Då sa jag när, jag satte ju upp lappar i bägge husen, stora då, och så lägger jag en lapp där och så frågar jag varje söndag och tisdag, vilka vill med, vilka vill med? Och de andra har ju chans att komma och anmäla sig med en lapp i lådan eller något som inte är inne då. Och sedan anmäler jag till biblioteket, så många har anmält sig. Så sa vi att vi träffas halv tolv vid Pressbyrån, så tar vi vagnen ner alla tillsammans. Så gjorde vi det, så bjuder de på fika och bulle. Vi hade jätteroligt, så åkte vi hem sedan.



Informationstavla inne i 55:an.
Foto: Martini.



Informationstavla för alla hyresgäster i uppgången. Foto: Martini.

De som träffades i huset ville inte ha några särskilda aktiviteter för just äldre. De ville kunna grilla och dricka vin ihop, men upplevde inte att det riktigt fanns med i "de styrandes" förväntningar på dem.

Men detta är, det är en liten krock mellan de styrande och oss hyresgäster att de inte förstår att det finns ett liv, det är något helt annat vi vill ha. Vi har ju fått dem nu till att det ska bli utemöbler och en grill, jag har sagt att här ska det bli både vin och kaffe och grilla korv och entrecôter för den som vill och den som inte vill kan låta bli, men det tycks de alla acceptera.

Träffpunkten innebar även att människor med olika åsikter och värderingar möttes. Det hade än så länge inte inneburit några svårigheter. Följande citat vittnar om en medvetenhet om betydelsen av respekt för oliktankande.

Vi har folk som är med i Jehovas vittnen, vi har folk som är med i Baptistkyrkan och alla möjliga, finns inte ett ont ord mellan någon, vad någon än gör. Alla accepterar alla och det tycker jag är underbart, att det är ingen som kommenterar något sådant, för jag var lite rädd för det i början.

De sociala aktiviteterna betalades av hyresgästerna själva, de organiserade sig själva och drev verksamheten på ideell bas. Viss utrustning som till exempel kaffebryggare och liknande hade bostadsföretaget kostat på. En av hyresgästerna ville veta vad det fanns för budget för träffpunkten, men hade hittills inte fått något svar. Vad det här sociala sammanhanget kan ge hyresgäster förstår vi bättre om vi sätter oss in i deras perspektiv. Många av dem hade blivit änkor på ålderns höst och kände sig osäkra över att gå ut efter mörkrets inbrott.

Ja, det finns allt, alltså, en inneboende otrygghet. Många har nyss blivit änkor, fruktansvärt hemskt att vara ensamstående och ta hand om allt.

/.../ Eller gå på bio en kväll när man inte behöver gå ensam i mörkret och såhär, det är ju sådana grejer. Här är många som inte vågar gå ut när det är mörkt, för de tror att det är farligt och de är ensamma ”och nej, det vågar jag inte, då får du följa med mig.” ”Följer du mig bort till mitt hus?”

Planer på ytterligare förändringar

Entrén

Det finns ingen sittplats inne i entrén i dagsläget. Det ska sättas upp en utfällbar stol så att det går att sitta när man väntar på hissen eller något annat.



Det finns en glasdörr till entrén. Foto: Martini.

Automatiska dörröppnare

En av intervjupersonerna på Bostadsbolaget menade att det numera är tillåtet för alla hyresgäster att använda en automatisk dörröppnare som har bekostats via bostadsanpassningsbidrag. Det som krävs är att den som har fått bidraget ger sin tillåtelse till det samt att en armbågskontakt eller dylikt installeras.

Dom får man fråga om tillstånd från. Formellt sett, juridiskt, måste man göra det, ju. Om det är okej med dom att dom släpper den till alla som bor på det våningsplanet eller vad det då är frågan om någonstans /.../ så vi får använda dom också, säger fastighetskontoret.

I och med att fiberkabel kommer att dras in i allmännyttans alla fastigheter kommer dörrautomatiken att kombineras med det nya nyckelsystem som införs. Nycklarna till de allmänna utrymmena kommer då att ersättas med så kallade "taggar". Det är digitala nycklar som låser upp via sensor. Om dörrarna har försetts med dörröppnare räcker det att den förbipasserande visar upp taggen för att dörren ska låsas upp och öppnas. Bostadsbolaget kommer dessutom att investera i dörröppnare för hissen på varje våningsplan i de två husen.

TABELL 2

Det som har projekterats	Konsekvenser för bostadsföretaget	Konsekvenser för hyresgäster
Förbättrad belysning vid namntavlor	Enklare åtgärd. Viss kostnad.	Bra för besökare.
Nyckelhantering ersätts med taggar.	Positivt för bolaget. Taggar är billigare än nyckelhantering. Ökar kontrollmöjligheten i och med att elektroniska system går att läsa av. Det går att köpa till service så att bokning kan ske i bostaden. Möjligheter att anpassa service från hemtjänsten.	Det blir enklare att låsa upp. I och med att taggarna ska kopplas till bredband kan man begränsa tillträdet till tvättstugan. Det kan förenkla bokningen och skötseln av tvättrummen.
		
Ytterdörr. Foto: Martini.		
Alla dörrar in till fastigheten förses med självöppnande dörrstängare.	Kostnader för bostadsbolaget.	Positivt för alla. Underlättar passager.
Dörröppnare på varje våningsplan.	Kostnader för bostadsbolaget.	Dörröppnarna blir tillgängliga för alla.

Tvättstugan

Tvättstugan finns på entréplanet, vilket gör den mer tillgänglig jämfört med tvättstugor på källarplan eller i annan byggnad. Tvättstugan är relativt rymlig och rymmer två tvättrum. Det är en ganska stor nivå-skillnad för att ta sig in i tvättrummet, vilket kan försvåra för personer med nedsatt rörlighet (se bilden till höger). I tvättrummen finns en utfällbar bänk att vila sig på medan man väntar. Själva bokningstavlan hänger utanför tvättrummen.



Ingång till tvättstugan. Foto: Martini.



Ingång till ett av tvättrummen. Foto: Martini.

Just nu är bokningssystemet en vanlig nyckeltavla. Här kommer ett elektroniskt bokningssystem att införas. Bokning av tvättstugan ska på sikt kunna ske från bostaden, men innebär ytterligare kostnader eftersom det är en service som köps som tillägg.



Bokning på nyckeltavla.
Foto: Martini.

Sophanteringen

Sopnedkassen kommer att stängas igen. Det motiveras av att renhållningsarbetarna behöver bättre arbetsmiljö samt krav på ökad källsortering. Representanten från bostadsföretaget motiverar beslutet.

./.../förr ./.../skulle man få majoritetsbeslut, men det har ju blivit så att Hyresgästföreningen har accepterat det. ./.../ och vi stänger sopnedkassen generellt sett därför att det är dålig arbetsmiljö i dom. ./.../ Det är fruktansvärt trånga passager och det är, allting är fel. Och hyresgästerna har nog lärt sig att acceptera det här.

I stället för att bygga ett miljöhus utanför fastigheten kommer Bostadsbolaget att göra om soprummet på bottenvåningen. Även om detta kommer att innebära att hyresgästerna får förflytta sig lite längre för att slänga sina sopor jämfört med tidigare, är det en bekvämare lösning jämfört med i många andra bostadsområden där man måste gå ut för att slänga sopor.

Projekterade förändringar av sophanteringen

TABELL 3

Det som har projekterats	Konsekvenser för bostadsbolag	Konsekvenser för hyresgäster
Sopnedkast stängs – tillgång till soprum från insidan av entrén.	Kostnader för att bygga ett nytt soprum. Bättre källsortering än idag, vilket är bra för miljön och ger lägre sopavgifter.	Det blir möjligt att ta sig till soprummet i "tofflorna". Hyresgästerna slipper gå ut. Men frågan är om sorteringen kommer att vara komplett. Vissa saker kanske hyresgästerna får gå till återvinningsstationen med i alla fall.



Sopnedkast på varje våningsplan.
Foto: Martini.



Ett nytt soprum kommer att byggas på entréplan. Foto: Martini.

Andra förändringar som ska bli av i de allmänna utrymmena handlar om rullatorförråd och fortsatt uppfräschning av gemensamhetslokalen.

TABELL 4 Projekterade förändringar av förråd och träffpunkt

Det som har projekterats	Konsekvenser för bostadsbolag	Konsekvenser för hyresgäster
Parkering för rullatorer i cykelrum.	<p>Cykelrummen används inte i samma utsträckning som tidigare. Nuvarande förrådsutrymme är inte tillräckligt stort för att man ska kunna bygga individuella förråd. Men här finns utrymme för många rullatorer.</p> <p>Det är bra tillgänglighet här.</p> <p>Utrymmet kan nås både inifrån huset och utifrån.</p> <p>Taggar och dörröppnare kommer att underlätta passagen in och ut.</p>	<p>En möjlighet för dem som använder rullatorn utomhus. De slipper ta in rullatorn i lägenheten.</p>



Det finns dörr till rullatorrummet inifrån huset. Foto: Martini.



Det går att komma in i rullatorrummet utifrån. Foto: Martini.

Det som har projekterats	Konsekvenser för bostadsbolag	Konsekvenser för hyresgäster
Lokaler görs i ordning ytterligare. 	Kostnader för att låna ut lokaler och att förbättra dem. Bidrar positivt till den boendesociala miljön.	Möjlighet att träffas. Bättre kontakt i husen och större trygghet och livskvalitet. Mer eget ansvar – eldsjälarna är viktiga utan någon anställd värd/värdinna.
En gemensam lokal. Foto: Martini.		

Upplevelse av delaktighet från hyresgästernas sida

Inledningsvis i det här kapitlet beskrevs starten på seniorboendet och hur de boende bjöds in till möten för att kunna vara med och påverka. Önskan om att bo kvar i husen och leva ett aktivt liv var viktiga motiv till att engagera sig i sin boendemiljö.

Jag vet att jag började tjata när jag hade bott här några år och tänkte att, om jag inte flyttar så vill jag bo i 55-plus eftersom jag är ensamstående. Och jag inte kan tänka mig att sitta hemma och se en betongvägg när jag blir äldre och äldre och inte orkar springa runt ute.

Men alla engagerade sig inte. En anledning till det var bristande ork eller önskan om att få flytta till äldreboende eller till huset på andra sidan Vårväderstorget där det finns en restaurang på bottenplan.

Men du vet jag orkar inte så mycket, är man 90 år så. Så jag går på det jag orkar och det är ju, ända tills för något år sedan så var jag ju jämt ute och på gymnastik, men det orkar jag inte längre. Man får se sina begränsningar.

Det fanns de som tyckte att det kändes bra att få vara med och tycka till, även om de tvivlade på hur mycket de kunde påverka.

Jag tycker det är roligt att få vara med och bestämma, fast sedan gör de ju som de vill i alla fall men vi får ju vara med och ge synpunkter i alla fall. Hittade just ett papper som jag hade fått här att det skulle bli en träff nu igen.

När det hade gått lite drygt ett år hade mycket hunnit hända. Vad Bostadsbolaget hade missat, enligt hyresgästerna, var att informera hyresgäster i de andra husen på gatan om vad 55-plus innebar. Hyresgästerna hade fått ta emot kritik från andra hyresgäster på gatan som trodde att de var med och betalade för något som de inte fick ta del av. Det väckte avundsjuka. De boende önskade att distriktschefen kom dit och gav tydlig information om vad seniorboendet innebar. De som var aktiva i sin boendemiljö ville kunna påverka utifrån vad de själva ville med konceptet 55-plus.

De boende och fastighetsägaren hade olika åsikter om vilka som skulle ha rätt att använda träffpunkten och boulebanan. Frågan handlade om ifall det enbart var de som bodde i seniorboendet eller om alla som bodde på gatan hade den rätten. Under sommaren hade fler hyresgäster från området deltagit i bouletävlingar, vilket hade lett till köbildning och brist på sittplatser.

Bostadsbolaget ställde sig positiva till all aktivitet medan hyresgästerna i seniorboendet beförde att de kunde bli för många. Frågan aktualiserar både praktiska och identitetsmässiga frågor. Eftersom aktiviteterna helt och hållet byggde på frivilligt engagemang, var det viktigt att eldsjälarna upplevde att de kunde vara med och påverka.

Varför blev det så små förändringar?

En förklaring till varför det inte blev större förändringar än vad det blev under den period som vi följde projektet, var det ekonomiska läget. Hösten 2008 drabbades hela världen av en finanskris som förlamade finansinstitutionerna i Sverige. Ombyggnationer och renoveringar kräver finansiella tillgångar och på många håll drabbades fastighetsbranschen av lånestopp. En annan förklaring är att det tar längre tid än de 18 månader som vi hade möjlighet att följa husen innan åtgärder sätts igång. Men även om en stor del av de fysiska förändringarna inte hann genomföras, fanns det framtagna planer på förbättringar av de gemensamma utrymmena när vi avslutade studien.

Ombyggnationer är en långsiktig investering från bostadsföretagets sida. Ökad tillgänglighet är positivt för alla, men hyresgästerna verkar inte vara villiga att betala för förbättrad tillgänglighet i de gemensamma delarna av boendemiljön.

Piskbalkongen på taket

Under pilotprojektet i Biskopsgården framfördes en idé om att bygga ett växthus på taket till ett av husen som det inte blev något av. Enligt representanten för Bo Bra var det en fråga som drevs av en enskild hyresgäst. Intervjupersonerna pratade inte om växthuset eller piskbalkongen på taket som ett viktigt förändringsområde. Det finns inte längre någon utsikt här på grund av att staketet hade byggts för vid en fasadrenovering.

Utvecklaren på Bostadsbolaget angav flera skäl till att inte prioritera piskbalkongen. Ett skäl var att utsikten därifrån är mot nordost och varken ger särskilt vacker utsikt eller så mycket sol. Dessutom måste man kunna ta sig upp för några trappsteg för att komma ut på balkongen. Huvudskälet var främst ekonomiskt:

Ja, nä, det går nog att lösa så att säga, det tror jag, det faller inte på det utan så det är ekonomin som vanligt då naturligtvis. Det här att det kostar en del och vi vet att vi inte får ut dom pengarna av nuvarande hyresgäster.

Piskbalkongen på taket. Foto: Martini.



Sammanfattning

Förutsättningarna för att skapa ett seniorboende i södra Biskopsgården var goda med tanke på att här fanns personer som själva hade fört fram det önskemålet inom ramen för pilotprojektet. Inom stadsdelen fanns sedan tidigare ett samarbete mellan stadsdelsförvaltningen och fastighetsägarna. De flesta hyresgäster trivdes och var nöjda med omvandlingen av boendet till ett seniorboende. De tyckte det var viktigt att få vara med och påverka utformningen av boendemiljön och vilka aktiviteter som skulle äga rum i och omkring husen. Här önskades klagörande information från fastighetsägaren, för att minska framtida konflikter med boende i omkringliggande fastigheter.

De största förändringarna som ägde rum under den tid som vi följde det här projektet, handlade om sociala aktiviteter med utgångspunkt från en gemensamhetslokal. Lokalen disponerades utan extra kostnad av hyresgästerna. Aktiviteterna byggde på frivilligt engagemang från några eldsjälur i husen. Några förändringar av den fysiska miljön genomfördes, till exempel av utrymmet utanför entrén. Fler förändringar planerades som när de har genomförts kommer att förbättra tillgängligheten och användbarheten i bostadsmiljön.

Diskussion

Den plats som vi kallar hem är en utvidgning av vår identitet och därför en plats som laddas med symbolisk betydelse (Paulsson & Ringsby Jansson, 2008). Denna laddning bidrar i bästa fall till upplevelsen av trygghet och trivsel. Dessa känslor nämns också spontant av de äldre intervjupersonerna när vi frågar vad som är viktigt för dem i boendemiljön. Den här studien utgick från frågan vad som skapar hinder och möjligheter för att öka tillgängligheten i de gemensamma utrymmena i flerbostadshus. Tillgänglighet är något som gagnar alla, men här har vi haft fokus på äldre hyresgäster.

Vi vet att antalet äldre personer kommer att öka i landet och att många av dem bor i otillgängliga bostäder (SOU 2008:113). Kunskaperna om hemmets betydelse för ett hälsosamt åldrande ökar också (Wahl & Iwarsson, 2007). Om den nuvarande bostaden inte fungerar tillfredsställande för den person som bor där, finns det bara två möjligheter. Den ena är att anpassa bostaden efter personens behov, den andra är att flytta. Ett problem är att de flesta inte vill flytta av dem som är äldre (SCB, 2007).

I samband med att platserna på särskilt boende har blivit allt färre, har dessa framför allt kommit att innehas av äldre personer som är mycket fysiskt sjuka eller har demens. Det särskilda boendet är sällan en lockande miljö för äldre personer. Därför bor de allra flesta kvar i sin vanliga bostad hela livet (SOU 2008:113). I Äldreboendedelegationens utredning diskuteras mellanboende som en lösning för att skapa bättre boendemiljöer för äldre. Nya begrepp som trygghetsboende och trygghetsbostäder har införts för att beteckna boendeformer som har klara likheter med det som förr kallades servicehus.

Vilka drivkrafter finns till att skapa en förbättrad tillgänglighet i allmänna utrymmen?

Norge har till skillnad från Sverige inkluderat tillgänglighet i sin lagstiftning. Om det skulle kunna vara något för Sveriges del utreds under innevarande mandatperiod (se riksdagens hemsida). Diskrimineringsombudsmannen är positiv till en sådan lagändring (www.svenskhandikapptidskrift.se).

Det saknas starka drivkrafter för att förbättra tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Så länge som de flesta åtgärder vid en renovering inte är tvingande enligt lag, utan utgörs av rekommendationer (BÄR), kommer det bara att vara ett fåtal byggherrar som satsar på

tillgänglighetsförbättringar. Förklaringen till det är att tillgänglighet inte uppfattas skapa ett mervärde, om det inte rör sig om hisstillgänglighet. Tillgänglighetsåtgärder anses inte bara vara kostsamma, utan är dessutom associerade med praktiska problem och juridiska oklarheter. Arkitekter får sällan erkännande utifrån att de ritat miljöer som är tillgängliga, utan det är annat som tilltalar beställare. Kommunerna har inte i uppdrag att följa upp tillgängligheten i ny- och ombyggnationer i tillräcklig utsträckning, utan måste förlita sig på byggherrarnas system för egenkontroll. Systemet förutsätter att alla byggherrar sitter inne med kunskaper även i detta.

Ett problem som påverkar möjligheterna till förbättring är att det är svårt att diskutera själva sakfrågan så länge som begreppet tillgänglighet har så skilda betydelser för olika personer. Det råder också en oklarhet kring var gränsen går mellan vad som ska klassificeras som en generell bostadsplanering, basanpassning och individuell bostadsanpassning (Fänge & Iwarsson, 2009).

Trots att äldre hyresgäster beskrivs som lönsamma kunder, finns det en tveksamhet hos hyresvärdarna gentemot att inrikta sig mot äldre hyresgäster. Hyresvärdarna uppfattar att de är till för alla åldersgrupper. Äldre hyresgäster förknippas med krav på extra service och att det finns en risk för att hyresvärderna ska behöva ta över delar av äldreomsorgens verksamhetsområde. Även om många hyresvärdar har äldre hyresgäster som sina kunder idag görs inte särskilt mycket för att förbättra tillgängligheten.

Inte ens de äldre själva lyfte fram tillgängligheten som något viktigt i intervjuerna. Påfallande många beskrev hur de övervann hinder med hjälp av olika strategier i stället för att försöka få dem undandröjda. Det är visserligen positivt ur ett hälsoperspektiv att människor försöker bemästra sina svårigheter (Lazarus, 1991), men att fortsätta leva i en miljö med hinder kan leda till fallolyckor och att mycket kraft ägnas åt att hantera svårigheter i onödan. I en studie om värdet och nyttan av bostadsanpassningar fann vi att många av dem som sökte bostadsanpassningsbidrag inte riktigt förstod hur begränsade de blev av att leva med hinder i vardagen. Funktionsnedsättningar hos äldre personer kommer ofta smygande. Det var först när anpassningarna väl var på plats som de insåg hur mycket de förenklade tillvaron (Arman & Lindahl, 2005).

Att äldre personer inte påtalar behovet av bättre tillgänglighet innebär inte att området är oviktigt. Det finns mycket kunskap om de negativa effekterna av att inte kunna leva ett självständigt och aktivt liv. Om man inte längre kan ta sig in och ut ur sin bostad, finns det ökad risk för nedsatt funktionsförmåga, social isolering, och psykiskt lidande (Lindahl & Arman, 2006; Persson, 1997). Avsaknaden av hiss kan även

leda till ett ökat behov av hemtjänst (Ekvall, 2005). Med tanke på att många äldre inte trycker på tillräckligt i denna fråga, behöver andra göra det.

Olika aktörer inom kommunen har olika intresse av att påverka tillgängligheten i den redan byggda miljön. Förenklat sett finns det ett gap mellan kommunala myndigheter som vill förändra och fastighetsföretag som håller tillbaka för att de ska stå för notan. De kommunala politikerna har ett särskilt ansvar för bostadsförsörjningen i sin kommun och kostnaderna drabbar i sista hand hyresgästerna eller skattebetalarna. Men om inget görs kostar även det (SABO & Svenska kommunförbundet, 2004).

Hur påverkas förändringsarbetet av lokala förutsättningar?

De lokala förutsättningarna har stor betydelse för vilka förändringar som behöver göras och vad som är möjligt att åstadkomma. Man kan lära sig av Bo Bra-processen i Biskopsgården, där det finns ett utvecklat samarbete sedan länge mellan fastighetsägare, stadsdelsförvaltning och stadsbyggnadskontoret. Färdiga samverkansstrukturer underlättar satsningar som kräver bredare insatser än vad en enskild organisation har som sitt uppdrag. I Askim har ett lokalt samarbete utvecklats på senare år som tog sin början i pilotprojektet. Men det är för tidigt att uttala sig om vad det kommer att få för effekter på sikt. Problematiken för äldre personer som behöver ett bättre boende skiljer sig åt mellan stadsdelarna. I den så gott som hisslösa stadsdelen Askim har man arbetat mer med att identifiera vilka bostäder som ger ett bekvämt (tillgängligt) boende och engagerat mäklare för att förenkla för äldre personer som vill sälja sin villa. Här finns det också planer på nybyggnation av flerbostadshus.

I Lärjedalen och Biskopsgården bor de flesta äldre i hyreshus som kan vara mer eller mindre bra ur tillgänglighetssynpunkt. Hyreshusen i Lärjedalen är byggda under miljonprogrammets dagar. Där är tillgängligheten relativt god, men det finns behov av förbättringar. I södra Biskopsgården är fastighetsbeståndet från slutet av 50-talet och senare och 50-talshusen är generellt sett sämre ur tillgänglighetssynpunkt. I Lärjedalen och Biskopsgården finns det några seniorboenden i hyreshus, vilket helt saknas i Askim.

I Lärjedalen finns det risk för att de äldres behov inte prioriteras lika mycket som i andra stadsdelar med tanke på att det bor en relativt låg andel äldre här. Dessutom har Lärjedalen andra problem som kan uppfattas som mer angelägna. Här finns en stor andel nyanlända flyktingar, hög arbetslöshet och högt ohälsotal. Trångboddheten är också ett faktum. I skenet av det framstår kanske äldres behov av ett tillgängligare boende som mindre viktigt.

I de tre stadsdelar som har ingått i studien finns en medvetenhet om betydelsen av samarbete över gränserna. Men modellen med samhällsbyggargrupper som prövades i pilotprojektet 2007 kom inte för att stanna (Ohlsson, 2008). Även om samarbetet inte ledde fram till konkreta projekt ledde de fram till bättre information över sektorsgränserna. De som arbetar med planering på stadsdelsnivå fick till exempel information om bostadsföretagens seniorboenden.

Det är oklart hur det lokala samarbetet kommer att kunna leva kvar i framtiden när Göteborgs 21 stadsdelar ska krympa till tio. Detta innebär sammanslagningar över större geografiska områden och det samarbete som har etablerats på många håll, riskerar i värsta fall att raderas om ansvariga inte slår vakt om det.

Hur planeras och genomförs förändringar?

Pilotprojektet i Göteborgs Stad använde samhällsbyggargrupper som ett verktyg för att bättre kunna planera för äldres boende (Hermansson & Nejtgaard, 2008). I grupperna möttes representanter från fackförvaltningar, stadsdelarna och bostadsföretag. I olika utsträckning har även stadsdelarnas äldre invånare varit med i det projektet. Anledningen till att samverkan kring frågan om äldres boende behövs är att frågan är sektorsövergripande. Ingen organisation har ensamt ansvar för frågan.

De som har en reell möjlighet att förändra boendemiljöerna i staden är byggherrar och bostadsföretag. Men de som har intresse av att boendemiljöerna motsvarar äldres behov är inte bara bostadsföretagen utan även kommunala organisationer, de äldre själva och deras anhöriga. Inte minst äldreomsorgen har ett intresse av att miljön motsvarar de äldres behov.

Konsekvenserna av att man inte gör något alls åt boendemiljöer som begränsar livet för människor handlar både om mänskligt lidande, sämre arbetsmiljö för anhöriga och personal, samt ökade samhällskostnader för vård och omsorg. I detta scenario sitter kommunen med svarte petter eftersom kommunen har det slutgiltiga ansvaret för sina invånare. Om kommunerna inte kan skapa en rörelse i rätt riktning kommer de att drabbas av ökade kostnader i framtiden.

Det som verkar ha bidragit till att äldres boendemiljö och tillgänglighet har hamnat på dagordningen är att aktörer som Senior Göteborg och tillgänglighetsenheten vid fastighetskontoret har drivit på i dessa frågor. I samarbete med Framtidenkoncernen har beslut tagits om en återkommande tillgänglighetsutbildning och en tillgänglighetsinventering inom hela allmännyttan. Fördelarna med beslut som fattas på central nivå är att det skapar en tydlighet och enhetlighet. Nackdelarna

är om uppifrån kommande beslut inte får legitimitet bland dem som ska verkställa dem. Då kan ett motstånd uppstå som leder till icke-avsedda effekter (Lipsky, 1980).

Sammanfattningsvis kan sägas att det har hänt ganska lite i de tre stadsdelarna efter att pilotprojektet tog slut 2007. Troliga förklaringar till det är finanskrisen hösten 2008 och att äldres boende inte har varit en prioriterad fråga. Det finns alltid en konkurrens mellan olika intressen. Förändringar sker inte av sig själva utan kräver att någon ser dem som angelägna för att de ska bli av (Angelöw, 1991). Där det har skett förändringar finns det ofta personer som haft ett personligt engagemang. En annan förklaring till att så lite har skett, är att fysiska förändringar kräver långa ledtider.

Planering och förändring av den fysiska miljön har med makt att göra. Vem förändrar och hur? Vem bjuds in till att medverka i förändringen och vem får tolkningsföreträde i de avgörande frågorna? Det finns en möjlighet att skapa bättre boendemiljöer om man använder äldre människors kunskaper. I Biskopsgården arvoderades deltagarna i boendegruppen för sin medverkan i pilotprojektet, vilket också innebar att projektet kunde förvänta sig mer av dem (Järbur, 2008). Men att ensidigt lyssna på äldre invånare leder inte automatiskt till bättre tillgänglighet eftersom äldre personer inte alltid ser sina framtida behov.

Hur påverkas förändringar av de äldres delaktighet?

Utan de äldres delaktighet hade bostadsföretaget i exemplet Vårvädersgatan inte kunnat skapa en social gemenskap. I det fallet, liksom i många andra, blir bostadsföretaget beroende av eldsjälur som tar initiativ och håller i aktiviteter som bygger på frivillighet. Det finns en svårighet i detta som handlar om vilka krav som kan ställas på dem som engagerar sig helt ideellt. De aktiviteter som skapas av de boende själva kan inte styras på samma sätt som om de initieras av bostadsföretaget. Vilka som är välkomna att vara med i en gemenskap och vilka regler som ska gälla, måste diskuteras mellan hyresgäster och hyresvärd för att det ska bli bra för bägge parter. Det finns en risk för att de boende upplever sig förminskade om de inte själva får styra över innehållet i sina aktiviteter.

De äldre som vi intervjuade i Hammarkullen och Biskopsgården upplevde att de fick lov att vara med och påverka sin boendemiljö. Det som är en gemensam nämnare i dessa två seniorboenden är att det finns utvecklare anställda av bostadsföretaget som arbetar med hyresgästerna i en boendedialog. Det saknas på många andra håll. Även om inte alla hyresgäster ville delta vid möten, upplevdes det som positivt att ha möjlighet att göra det.

De åtgärder som planerades för att förbättra miljön i de gemensamma utrymmena, kom till viss del från de äldre själva. Det var framför allt så i exemplet Vårvädersgatan som finns med som en fallbeskrivning i den här rapporten. Men det finns ingen automatik i att äldres delaktighet alltid leder till förbättrad tillgänglighet. Det som hindrar är att äldre personer inte alltid ser sina begränsningar och därför inte tycker att tillgänglighetsförbättringar är motiverade. Äldre personer som inte tror att de kommer att leva så länge till, är inte heller intresserade av förändringar, eftersom de inte tror att de själva kommer att gagnas av dem.

De gemensamma utrymmena

Miljöhinder finns inte bara i den fysiska miljön utan även i den mänskliga miljön (ICF, 2001). Boendemiljön påverkas av alla andra som bor och vistas där. Upplevelsen av trygghet och trivsel beror inte bara på om det är städlat, utan även på om man känner sig trygg med sina grannar. Den här aspekten, som är en del av den sociala tillgängligheten, är viktig för att man ska våga använda de gemensamma utrymmena såsom soprum, källarförråd och tvättstuga. Om man inte känner sig trygg med grannar och andra i bostadsområdet spelar det ingen roll att man har hiss eller inte. Man vågar sig ändå inte ut!

Det som var viktigast för de äldre som vi intervjuade var just trygghet och trivsel. Att veta vilka de andra är som bor i huset bidrar till det. Det underlättades av om man bodde i låghus, med färre boende i varje trappuppgång och av att hyresgästerna träffades i något sammanhang. Det som motverkade tryggheten var grannar som bröt mot sociala normer, regler och lagar. Exempel på det är erfarenhet av väskryckning i bostadsområdet, mopedkörning på gångvägar, konflikter i tvättstugan med mera.

De gemensamma utrymmena i en boendemiljö tillhör ofta upplevelsen av hem, även om de är halvprivata till sin karaktär. Den egna lägenhetsdörren utgör vanligtvis gränsen för vad som upplevs som privat. Den egna bostaden är också en miljö som den boende upplever sig ha mer kontroll och inflytande över, jämfört med över de gemensamma ytorna. Därför är de gemensamma miljöerna svårare att hantera. Det är miljöer som man som hyresgäst måste använda, även om man inte alltid vill det.

Hinder och möjligheter

Hinder för en reell prioritering av äldres behov av bättre boendemiljöer, inklusive förbättrad tillgänglighet, finns inom flera områden. I nedanstående tabell beskrivs hinder och möjligheter inom sex områden: juridiskt, ekonomiskt, psykosocialt, kunskapsmässigt, organisatoriskt och materiellt.

Genom att skilja ut vad som utgör ett hinder inom respektive område underlättas analysen av hur man skulle kunna undanröja hinder. I praktiken hänger de olika områdena samman. Det är till exempel svårt att bidra till ökade kunskaper om det inte finns en positiv attityd och motivation till att lära sig.

Juridiken bestämmer vad som ovillkorligen måste göras enligt byggreglerna. Vissa regler är tvingande medan andra är utformade som råd. Kraven på tillgänglighet är strängare vid nybyggnation än ombyggnation (Boverket). Vid ombyggnation av en befintlig miljö som inte kräver bygglov finns det allmänna råd, men inga tvingande regler, vilket skapar ett stort gråzonsområde som bygger på byggherrens prioriteringar. Ett problem handlar också om att granskningen av både nybyggnation och ombyggnation utgår från byggherrens processer, där den kvalitetsansvariga förutsätts ha tillräckliga kunskaper om tillgänglighet. Genom att stadsbyggnadskontoret arbetar så distanserat i sin uppföljning ökar risken för att det blir fel i praktiken.

Om tillgänglighet inte anses skapa mervärden prioriteras inte det. Det finns inga organisationer som har så mycket pengar att de inte tvingas prioritera och i tider av sämre ekonomi hamnar tillgänglighetsåtgärder långt ner på listan. Det som prioriteras i första hand är sådant som måste underhållas för att fastigheten inte ska försämrans i värde, till exempel tak, väggar och fönster.

Möjligheten att få hinder undanröjda för enskilda hyresgäster med hjälp av det kommunala bostadsanpassningsbidraget kan också minska fastighetsägares incitament att vilja finansiera generella anpassningar. Eftersom bostadsanpassningsbidraget rör sig om allmänna medel kan man fundera över om bidraget inte skulle kunna nyttjas på ett mer optimalt sätt än idag (FKBo, 2009). Det faktum att det saknas tydliga gränsdragningar för vad som är fastighetsägarens ansvar och vad som ska åtgärdas med hjälp av bostadsanpassningsbidrag, uppstår en gråzon (UUS, 2009; Fänge & Iwarsson, 2009). Det finns inga stimulansmedel för att bekosta generella anpassningar, trots att Äldreboendedelegationen föreslog just det (SOU 2008:113).

Inom det psykosociala området finner vi hinder i form av attityder, värderingar och försvar (se tabell 5). Äldre som grupp har inte särskilt hög status i vårt land. Det finns de som går så långt som att säga att det finns en uttalad ålderism, det vill säga negativa attityder och värderingar gentemot äldre som grupp (Andersson, 2008). Eftersom det inte är socialt accepterat att uttala sig på det viset är det sällan någon som gör det. En hypotes är att negativa attityder ligger bakom ambivalensen mot att inrikta sitt boende mot äldre hyresgäster som kom fram i den här studien. Det finns en rädsla och ett förnekande av åldrandet, kanske just på grund av att det är något vi alla kommer att uppleva om vi får leva tillräckligt länge. Det är svårt att råda bot på sådana föreställningar med hjälp av information, eftersom de som framför allt behöver lära sig mer om åldrandet oftast inte är intresserade av den kunskapen.

I den pilotutbildning om tillgänglighet för fastighetsingenjörer och andra som genomfördes hösten 2008, ingick även kunskaper om det normala åldrandet, vilket uppskattades av deltagarna. Kunskaper om äldres behov skulle också kunna öka genom samarbete mellan äldreomsorgen och bostadsföretagen.

TABELL 5 **Hinder och möjligheter att skapa bättre tillgänglighet för äldre utifrån olika områden**

Olika områden	Hinder	Möjligheter
Juridiskt (lagar, regler, riktlinjer, praxis)	otydliga lagar, regler och riktlinjer avsaknad av uppföljning	juridiska incitament bättre uppföljning ökad kunskap om byggregler
Ekonomiskt (marknadsprinciper, fördelningsprinciper)	resursbrist prioriteringar intressekonflikter	nytänkande ekonomiska incitament ökade resurser
Psykosocialt (attityder, värderingar, försvar)	ointresse negativa attityder till äldre, åldrande och tillgänglighet	attitydpåverkan insikter
Kunskapsmässigt (kunskaper)	okunskap om äldre och om tillgänglighet i praktiken	information lärande
Organisatoriskt (sektorisering, specialisering och avgränsade uppdrag)	bristande samverkan inom och mellan organisationer bristande kunskaper om andra aktörer	koordination samarbete samsyn
Materiellt (fysiska förutsättningar, praktiskt)	byggnadsantikvariska intressen utrymmesbrist i de befintliga byggnaderna brist på lösningar	kompromisser nybyggnation rivning lärande innovationer

Inom det organisatoriska området består hindren av bristande samverkan inom och mellan organisationer. Det finns interna gränser inom bostadsföretagen mellan dem som arbetar med till exempel hyresgästservice och fastighetsservice, vilket kan hindra förändringar som gagnar de äldre hyresgästerna. Olika aktörer som finns inom samma stadsdel känner inte heller till varandra om det inte finns naturliga mötesplatser. Eftersom frågan om äldres boende går på tvärs över organisationsgränser krävs en samverkan för att nå bästa resultat. Pilotprojektet som vi följde upp med den här studien handlade just om att försöka skapa möjligheter inom detta område (Hermansson & Nejstgaard, 2008).

Materiellt sett består hindren i den byggda miljön av dilemman mellan olika intressen, utrymmesbrist och brist på lösningar. Det är här arkitekter och ingenjörer kan bidra med nya kunskaper. Praktiskt sett kan man tänka sig olika lösningar som är mer eller mindre attraktiva och genomförbara. Några skrifter har getts ut för att bidra med praktiska kunskaper (Svensson, 1995; se Wellhops). Hjälpmedelsinstitutet har också lanserat en webbplats med inriktning mot tillgänglighet i boendet där det finns kunskaper om hur man kan bygga för ökad tillgänglighet (www.tillgangligtboende.se).

Avslutningsvis kan vi konstatera att betydelsen av tillgänglighet och hur man skapar bättre tillgänglighet behöver större uppmärksamhet än idag. Det ligger en stor utmaning i att skapa ett brett intresse för frågan. Svårigheten ligger i att den fysiska tillgängligheten är en nödvändig förutsättning för mänsklig aktivitet, men samtidigt inte upplevs skapa mervärden på bostadsmarknaden. Tillgänglighet är snarare en basal funktion som hyresgästen inte lägger märke till när den är tillräckligt bra. Det är först när det finns brister som den gör sig påmind. Därför har tillgänglighet som begrepp blivit intimt förknippat med hinder och problem, vilket minskar begreppets attraktivitet. Och även om de flesta håller med om att tillgänglighet är bra för alla, kvarstår ändå frågan vem som ska stå för finansieringen när boendemiljöer behöver byggas om.

Referenser

- Aminzadeh, F., Dalziel, W. B., Molnar, F. J., & Garcia, L. J. (2009). Symbolic meaning of relocation to a residential care facility for persons with dementia. *Aging & Mental Health, 13*, 487-496.
- Andersson, S., Johansen, T., Nilson, G., & Østerberg, D. (1985). *Mellan människor och ting*. Göteborg: Bokförlaget Korpen.
- Andersson, L. (2008). *Ålderism*. Lund: Studentlitteratur.
- Angelöw, B. (1991). *Det goda förändringsarbetet. Om individ och organisation i förändring*. Lund: Studentlitteratur.
- Arman, R., & Lindahl, L. (2005). *Nyttan och värdet av bostadsanpassningar ur olika perspektiv. Delrapport 1*. FoU i Väst/GR. Rapport 3:2005.
- Asplin, G., & Lindahl, L. (2005). *En förändrad livsvärld. Äldres upplevelser av sin rehabiliteringssituation efter en sjukhusvistelse*. Göteborg: FoU i Väst/GR. Rapport 6:2005.
- BFS 1993:57. *Den ursprungliga BBR är BFS 1993:57*. Därefter har BBR reviderats fjorton gånger. Den nu aktuella BBR (BFS 2008:6) kallas därför för BBR 15.
- Blyth, A., & Worthington, J. (2001). *Managing the brief for better design*. London: Taylor & Francis.
- Boverket. Se www.boverket.se. Sök på Bidrag & Stöd/Investeringsstöd till äldreboende. Bidraget söks via länsstyrelsen.
- Brusén, P. & Printz, A. (red.) (2006). *Handikappolitiken i praktiken Om den nationella handlingsplanen*. Stockholm: Gothia förlag.
- Dahlgren, L. (1996). Fältforskning – En distanslös eller distansserande verksamhet, I P-G., Svensson & B. Starrin (red.), *Kvalitativa studier i teori och praktik*, kap 3, 79-99. Lund: Studentlitteratur.
- Dehlin, O., & Rundgren, Å. (2008). Biologiska åldersförändringar i skelett, muskulatur och leder, kap. 7. I *Gerontologi. Åldrandet i ett biologiskt, psykiskt och socialt perspektiv*. Stockholm: Natur och Kultur.
- Ekvall, G. (2005). *Utan hiss – mera hemtjänst? Om sambandet mellan äldre malmöbors nyttjande av hemtjänst och tillgänglighet i boendet*. FoU-rapport 2005:2, Malmö FoU-enhet för äldre.

ENHR (European Network of Housing Research) (2004, July). *Workshop 6: Housing and Living Conditions of Ageing Populations*, Coordinated by Georg Gottschalk and Jan Paulsson. University of Cambridge, 2-6 July, 2004.

FKBo (2009). Äldres boende – Bostadsanpassningsbidrag även för generell tillgänglighet.

Folkhälsoinstitutet (2009). www.fhi.se/sv/Om-oss/Folkhalsopolitikens-malomraden. Uppgifter hämtade 2009-10-06.

Fransson, U., & Borgegård, L-E. (2002). Lokala och regionala flyttningar och boendekarriärer bland äldre. Bilaga D i SOU 2002:29 *Riv ålders-trappan! Livslopp i förändring*. Tillgänglighet och boende.

Fänge, A., & Iwarsson, S. (2009). Evidensbaserad bostadsplanering. Slutrapport.

Gutman, G. (2007). Creating a Healthy Environment for Aging populations. In *Global Health & Global Aging*. M. Robinson, W. Novelli, C. Pearson & L. Norris (Eds.). San Fransisco: Wiley and AARP Foundation, pp. 281-291.

Göteborgs Stad (2006). Befolkningsstruktur och bostadsbestånd, översiktlig kartläggning med fokus på morgondagens äldre i Göteborg perioden 2005–2015. Hämtad från: www.fastighetskontoret.goteborg.se

Göteborgs Stad (2007). Definitionen av *Tillgänglig bostad i befintligt bestånd*: 2007-06-18 Fastighetsnämnden. Dnr 400-0670/07.

Göteborgs Stad, Askim (2009). Samverkan i samhällsbyggandet I Askim med fokus på morgondagens äldre. Lägesrapport januari 2009.

Göteborgs Stad, Stadskansliet (2009). Är äldreboomen sann? – förväntad befolkningsutveckling. Lutz Ewert, Samhällsanalys och statistik.

Hauge, S., & Heggen, K. (2007). The nursing home as a home: a field study of residents' daily life in the common living rooms. *Journal of Clinical Nursing*, 17, 460-467.

Hermansson, M., & Nejstgaard, L. (2008). Samverkan i samhällsbyggnad med fokus på att äldre skall kunna leva ett självständigt liv i attraktiva boendemiljöer. *Utvärdering och erfarenheter av samverkan i samhällsbyggande i tre pilotstadsdelar – Askim, Biskopsgården och Lärjedalen 2007*. Göteborgs Stad: Senior Göteborg.

HGF (Hyresgästföreningen). Se www.hyresgastforeningen.se. Sök på Fråga juristen.

- HSO (2006). *Handikapprörelsens syn på tillgänglighet. Projekt Tillgänglighetsgranskning. Handikappförbundens samarbetsorgan. 43 förbund i samverkan*. Hämtad från: www.hso.se
- Håkansson, J. (2004). De äldres regionala flyttningar i Sverige. I U. Fransson (red.) *Äldrelandskapet. Äldres boende och flyttningar*, Kap 5., 61-77. Uppsala universitet, Institutet för bostadsforskning. Forskningsrapport 2004:1.
- ICF (2001). *International Classification of Functioning, Disability and Health*. World Health Organization, Geneva. Hämtad från: www.who.int/icf/icftemplate.cfm. Svensk version finns på Socialstyrelsens hemsida.
- Iwarsson, S., & Ståhl, A. (2003). Accessibility, usability and universal design – positioning and definition of concepts describing person-environment relationships. *Disability and Rehabilitation*, 25:2, 57-66.
- Johansson, A., & Jensfelt, C. (2007). Underlätta äldres boende i det befintliga fastighetsbeståndet. Pilotstudie i Familjebostäders Blackeberg – del av EU-projektet e-IRFPP.
- Järbur, B. (2008). *Muntlig kommunikation, 2008-01-08*. Stadsdelsförvaltningen Biskopsgården.
- Kjellman, C. (2008). Att ta plats – en fråga om makt!. I Paulsson, J., & Ringsby Jansson, B. *Boende och sociala sammanhang – för människor med funktionshinder*, Kap 7, 135-147, Lund: Studentlitteratur.
- Lawton, M. P., & Nahemov, L. (1973). Ecology and the ageing process. In C. Eisdorfer & M. P. Lawton. (Eds.) *The psychology of adult development and aging*. Washington, D C: American Psychological Association.
- Lazarus, R. S. (1991). *Emotion and adaptation*. Chapter 3: The Person-Environment Relationship, Motivation, and Coping, sid. 89-126. New York, NY: Oxford University Press.
- Lindahl, L., & Arman, R. (2006). *Att ta bort trösklarna till ett självständigt liv. Slutrapport från studien om nyttan och värdet av bostadsanpassningar*. Göteborg: FoU i Väst/GR, Rapport 1:2006.
- Lipsky, M. (1980). *Street-level bureaucracy. Dilemmas of the individual in the public services*. New York: The Russel Sage Foundation.
- Leith, K. (2006). Home is where the heart is.. or is it? A phenomenological exploration of the meaning of home for older women in congregate housing. *Journal of Aging Studies*, 20, 317-333.
- Länsstyrelsen (2008). *Bostadsmarknaden i Västra Götalands län. Summering och analys 2008*. Rapport 2008:62.

- Nygren, C., Oswald, F., Iwarsson, S., Fänge, A., Sixsmith, J., Schilling, O., Sixsmith, A., Szèman, S., Tomsone, S., & Wahl, H-W. (2007). Relationships between objective and perceived housing in very old age. *The Gerontologist*, 47, 85-96.
- Ohlsson, Ö. (2008). Utvärdering av tre pilotprojekt rörande Samverkan i samhällsbyggnad med fokus på morgondagens äldre.
- Oswald, F., Wahl, H-W., Schilling, O., Nygren, C., Fänge, A., Sixsmith, A., Sixsmith, J., Szèman, S., Tomsone, S., & Iwarsson, S. (2007). Relationships between housing and healthy aging in very old age. *The Gerontologist*, 47, 96-107.
- Paulsson, J., & Ringsby Jansson, B. (red.). (2008). *Boende och sociala sammanhang – för människor med funktionshinder*. Lund: Studentlitteratur.
- Paulsson, J., & Ringsby Jansson, B. (2008). Rum och plats – en grund för vardagslivet. I *Boende och sociala sammanhang – för människor med funktionshinder*, 15-36. Lund: Studentlitteratur.
- PBL. Plan- och bygglag 1987:10. SFS 1987:10. Hämtad från www.notisum.se
- Persson, T. (1997). *Kvarboende i miljonprogrammets bostäder. Bostadsanpassning och hemtjänstens arbetsmiljö*. Rapport R2:1997. Lunds universitet: Byggnadsfunktionslära.
- SABO (2009). www.SABO.se. Informationen hämtad 2009-08-20.
- SABO & Svenska kommunförbundet (2004). *Kvarboende + tillgänglighet = god ekonomi?* Stockholm: Kommentus förlag.
- SCB (2007). *Äldres tankar om sitt boende – nu och i framtiden*. (Hämtad 2009-12-01 från www.goteborg.se/seniorgoteborg. Sök på avslutade aktiviteter.)
- SFS 2000:1383. Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. (Hämtad från www.notisum.se, 2009-12-01).
- Sixsmith, A. J., & Sixsmith, J. A. (1991). Transitions in home experience in later life. *The Journal of Architectural and Planning Research*, 8 (3), 181-191.
- Spjuth, E., & Sundström, Å. (2009). Tillgänglighet för alla. Tidskriften *Äldreomsorg* 1/2009.
- SOU 2008:113. Bo bra hela livet. Slutbetänkande av äldreboende-delegationen S2006:03. Stockholm: Fritzes.
- Strauss, A., & Corbin, J. (1997). *Grounded theory in practice*. Thousand Oaks: SAGE.

Svensson, E. (1995). *Bygg ikapp handikapp. Att bygga för ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionshinder: kommentarer till Boverkets byggregler, BBR*. Solna: Svensk byggtjänst; Vällingby: Handikappinstitutet.

UUS. (2009). *Upprusta miljonprogrammet för de äldre. En studie av tillgängligheten i Järva*. Vällingby: Hjälpmedelsinstitutet.

Wahl, H-W., & Iwarsson, S. (2007). Person-Environment Relations In Rocio Fernández-Ballesteros (Ed.). (2007) *GeroPsychology. European Perspectives for an Aging World*. WA: Hogrefe & Huber Publishers, 49-66.

Walker, R. B., & Hiller, J. E. (2007). Places and health: A qualitative study to explore how older women living alone perceive the social and physical dimensions of their neighbourhoods. *Social Science & Medicine* 65, 1154-1165.

Welhops är ett avslutat EU-projekt där Blekinge Tekniska Högskola har medverkat, se www.welhops.net

Westerholm, B. (2007). Health And Aging in Sweden. In *Global Health & Global Aging*. M. Robinson, W. Novelli, C. Pearson & L. Norris (Eds.). San Fransisco: Wiley and AARP Foundation, pp. 157-167.

Bilaga 1: Studiens referensgrupp

Leena Odebo, FoU i Väst/GR

Lars-Olof Larsson, SPF

Birgit Malmbom, PRO

Hans Hedström, HSO

Marianne Hermansson, Senior Göteborg

Bell Andersson, Fastighetskontoret

Claes W. Ugglå, SDF Biskopsgården

Gunilla Kihlgren, SDF Lärjedalen

Ann-Sofie Jeppson, WSP Samhällsbyggnad (representerar SDF Askim)

Nils Eberil, Bostadsbolaget

Mats Olsson, Familjebostäder

Lars Halling, Bostads AB Poseidon

Anna Björklund, Bostads AB Poseidon

Anki Eriksson, Gårdstensbostäder

Marcus Karlsson, Stena Fastigheter

Bilaga 2:

Förklaringar och förkortningar

Allmännyttan	Är detsamma som kommunalt ägda bostadsföretag.
Fastighetsägare	Fastighetsägare är den juridiska ägaren. I vissa fall är det synonymt med fastighetsförvaltaren, men inte alltid. Fastighetsägaren har ett långsiktigt ansvar medan förvaltaren har ansvar för fortlöpande drift och underhåll.
BBR	Boverkets byggregler är riktlinjer som handlar om tekniska egenskapskrav. Det är samhällets minimikrav på byggnader. BBR gäller endast vid nybyggnad (uppförande) och tillbyggnad (då byggnadens volym ökar). Gäller ej ombyggnation.
BFS	Boverkets författningssamling.
Bo Bra	Samarbete mellan stadsdelsförvaltningen Biskopsgården, privata och allmännyttiga bostadsföretag, samt stadsbyggnadskontoret.
Boplats Göteborg	Marknadsplats i Göteborg för hyresvärdar som erbjuder bostad och personer som söker ny bostad.
Byggherre	Byggherre kallas den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten.
BÄR	Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad.
Förvaltnings AB Framtiden	En gemensam koncern för allmännyttan i Göteborg som ägs av Göteborgs Stad.
koncept	Ett koncept är en övergripande och bärande idé. Ett koncept kan även avse en tänkt lösning på ett givet problem.
Tillgänglighet	Tillgänglighet är ett begrepp som används för att beskriva hur väl en verksamhet eller lokal fungerar för människor med funktionsnedsättning. Detta innefattar lokalers fysiska beskaffenhet, tillgången till information och ett bra bemötande. Se även kapitel 1 i rapporten för en begreppsdiskussion.
PBL	Plan- och Bygglagen skrevs ursprungligen 1987 och har reformerats sedan dess, senast 2008/2009.
Pensionär	Ålderspensionär, 65 år och äldre.
Seniorer	Personer 55 år och äldre.
Seniorbostäder¹	Bostäder som hyrs ut till personer som är medelålders och äldre.
SABO	Sveriges Allmännyttigas Bostadsbolag är en intresse- och branschorganisation för allmännyttan.
Äldre personer	Om inget annat anges, 65 år och äldre.

¹ Det har förts en diskussion i Göteborgs Stad om kriterierna för vad som ska få lov att benämnas som seniorbostäder. Kritiken mot begreppet som sådant handlar om att det inte säger något om standarden på lägenheterna, t ex i tillgänglighetshänseende. Detta har betydelse som en konsumentupplysning. Det finns en 55-plus-symbol som används på Boplats Göteborg. Parallellt finns en T-märkning som anger om bostaden är godkänd utifrån tillgänglighetsdefinitionen i Göteborg.

Vem ska värna tillgängligheten?

De flesta äldre vill bo kvar hemma och leva ett aktivt och självständigt liv så länge som möjligt. Ett problem är att många äldre bor i bostäder som är otillgängliga. Det kan handla om nivåskillnader som gör det svårt att komma in i och ut ur trapphus och badrum som inte är anpassade för äldres specifika funktionsnedsättningar. Men vem ska driva frågan om åtgärder som förbättrar och vems är ansvaret?

Denna studie har ställt frågan om vad som skapar hinder för – och möjligheter att – förbättra tillgängligheten i äldres boendemiljö i tre områden i Göteborg. Studien visar att motiven för att skapa tillgänglighet saknas och att frågan förknippas med svårigheter av olika slag. Det finns helt enkelt ett glapp mellan dem som har i uppgift att verka för tillgänglighet och dem som har möjlighet att förbättra den. Studien har genomförts vid FoU i Väst/GR.

teknik för
äldre

www.teknikforaldre.se

Hjälpmiddelsinstitutet är ett nationellt kunskapscentrum inom området hjälpmedel och tillgänglighet för människor med funktionsnedsättning.

Hjälpmiddelsinstitutet arbetar för full delaktighet och jämlikhet genom att medverka till bra och säkra hjälpmedel, en effektiv hjälpmedelsverksamhet och ett tillgängligt samhälle.

Hjälpmiddelsinstitutets verksamhet omfattar:

- provning och stöd vid upphandling av hjälpmedel
- forskning och utveckling
- utredningsverksamhet
- utbildning och kompetensutveckling
- internationell verksamhet
- information och kommunikation

Hjälpmiddelsinstitutets huvudmän är staten och Sveriges Kommuner och Landsting.



Hjälpmiddelsinstitutet

Box 510, 162 15 Vällingby

Tfn 08-620 17 00

Fax 08-739 21 52

Texttfn 08-759 66 30

E-post registrator@hi.se

Webbplats www.hi.se

Artikelnummer

10357