

ATTRAKTIVA BOSTÄDER OCH  
BOENDEMILJÖER FÖR ÄLDRE

# STRATEGI och handlingsplan

Kommunfullmäktige 2016-06-20

**SÖDER  
HAMN!**

## **Projektinformation**

### **Styrgrupp**

Marianne Johansson, kommunstyrelseförvaltningen (projektägare)  
Petri Berg, Faxeholmen AB  
Stefan Blomqvist, omvårdnadsförvaltningen (t.o.m. augusti 2015)  
Herman Claesson, bygg- och miljöförvaltningen (fr.o.m. september 2015)  
Anna-Karin Eklund, omvårdnadsförvaltningen (fr.o.m. september 2015)  
Hans-Göran Karlsson, kultur- och samhällsserviceförvaltningen (fr.o.m. augusti 2015)  
Gunnar Mellqvist, kultur- och samhällsserviceförvaltningen (t.o.m. juli 2015)  
Sture Zetterberg, bygg- och miljöförvaltningen (t.o.m. augusti 2015)

### **Projektgrupp**

Eva Widergren, kommunstyrelseförvaltningen (projektledare)  
Ann-Christine Bertilsson, omvårdnadsförvaltningen  
Stina Edejern, bygg- och miljöförvaltningen (fr.o.m. augusti 2015)  
Anette Nord, Faxeholmen AB  
Ingemar Olofsson, kultur- och samhällsserviceförvaltningen  
Lisa Olsson, bygg- och miljöförvaltningen (t.o.m. juli 2015)

## 1 Förord

Att bo bra är för många personer en grundläggande fråga som påverkar vardagslivet. På bara några år har trycket ökat på bostäder i kommunen. Det handlar om tillgängliga bostäder för äldre, lägenheter för ungdomar och inte minst lägenheter till nya invånare i vår kommun. I början av 2000-talet var situationen den motsatta. I grunden är situationen positiv, vi ser en ökad befolkning i kommunen och med det kan också en nyproduktion och behövlig upprustning och omvandling av bostäder komma till.

I Söderhamn är många äldre i behov av att flytta från småhus eller lägenhet som inte är tillräckligt tillgängliga. Andelen äldre ökar i kommunen, vilket gör att kommunen behöver fler trygga, tillgängliga boenden som skapar gemenskap och närhet.

Vi bedömer att det kommer att behöva byggas ca 300-500 nya bostäder för äldre under den kommande 10-årsperioden. Det handlar om trygghetsbostäder, seniorbostäder men även ordinarie bostäder. Utöver det, krävs att flerbostadshus, men även tomtmark, gator och torg anpassas så att bättre personer med nedsatt rörelseförmåga och synförmåga lättare kan röra sig tryggt mellan bostad och andra målpunkter. Det här är en gemensam fråga som kräver samverkan och initiativ av samhällets olika aktörer.

Denna strategi med bifogad handlingsplan pekar ut på vilket sätt Söderhamns kommun ska nå målet om attraktiva bostäder för äldre.

*Projektgruppen för projektet Attraktiva bostäder och boendemiljöer för äldre*

## Innehållsförteckning

### Del 1 – STRATEGI

|   |   |    |
|---|---|----|
| 1 | Förord .....  | 3  |
| 2 | Sammanfattning .....  | 6  |
| 3 | Varför en strategi och handlingsplan för attraktivt boende och boendemiljöer för äldre? ..... | 7  |
|   | Läshänvisning.....  | 7  |
| 4 | Strategi .....  | 9  |
|   | Fokusområdena attraktiva boendemiljöer och jämlikhet .....                                    | 9  |
|   | Strategi .....  | 10 |

### Del 2 - HANDLINGSPLAN

|   |  |    |
|---|--|----|
| 5 | Handlingsplan 2016 - 2025 .....                                  | 12 |
|   | Strategi 1: Kommunalt initiativ, dela ansvaret och samverka..... | 12 |
|   | Strategi 2: Öka kunskapen och pröva nya lösningar .....          | 13 |
|   | Strategi 3: Prioritera områden med närhet till service.....      | 14 |

### Del 3 - UTGÅNGSPUNKTER

|   |   |    |
|---|---|----|
| 6 | Hur ser söderhamnare över 65 år på sitt nuvarande och framtida boende?.....                                       | 17 |
|   | Enkätundersökning 2015 .....  | 17 |
| 7 | Bostadsbyggande, tillgänglighet, demografi och äldres boendepreferenser .....                                     | 20 |
|   | Bostadsbrist och lågt bostadsbyggande i kommunen.....   | 20 |
|   | Boenden för äldre i Söderhamn.....  | 22 |
|   | Seniorboenden .....   | 22 |
|   | Vård- och omsorgsboenden i Söderhamns kommun.....   | 22 |
|   | Alla är inte resursstarka .....   | 24 |
|   | Funktionsnedsättning drabbar inte bara äldre .....  | 24 |
|   | En tillgänglig bostad ökar livskvaliteten .....   | 24 |
|   | Tillgänglighet i den offentliga miljön och enkelt avhjälpna hinder .....  | 25 |
|   | Äldre ökar i Söderhamns kommun under lång tid framöver.....   | 26 |
|   | Befolkning över 65 år.....  | 26 |
|   | Flyttbenägenheten minskar med ökad ålder .....  | 27 |
| 8 | Statlig utredningar om planering av morgondagens äldreomsorg samt åtgärder för att skapa bostäder för äldre ..... | 28 |

|    |   |    |
|----|---|----|
| 9  | Vilka verktyg har en kommun för att förbättra tillgänglighet i byggnader och allmän mark? ..... | 34 |
|    | Vilka regelverk gäller? .....   | 34 |
|    | Välfärdsteknologi .....   | 37 |
| 10 | Service och kommunikationer i kommunen.....   | 38 |
| 11 | Hur tillgängliga är kommunens flerbostadshus?.....  | 39 |
|    | Förslag på åtgärder .....   | 40 |
| 12 | Trygghetsbostäder – något för Söderhamn?.....   | 42 |
| 13 | Certifiering av bostäder – något för Söderhamn .....  | 45 |
|    | Referenser.....   | 47 |

## 2 Sammanfattning

Med utgångspunkt från en enkät riktad till söderhamnare över 65 år, kommer ca 2 000 personer behöva eller vilja flytta under de närmaste fem åren till en bättre anpassad bostad. En stor utmaning med andra ord, vilken kräver insatser från många aktörer för att boendet för äldre ska bli bra.

Äldre personer i Söderhamns kommun ska bo tryggt och attraktivt, det är en politiskt prioriterad fråga. Kommunfullmäktige beslutade i maj 2014 att en handlingsplan skulle tas fram. Under ledning av kommunstyrelseförvaltningen, har en projektgrupp med tjänstemän från omvårdnadsförvaltningen, bygg- och miljöförvaltningen, kultur- och samhällsserviceförvaltningen, Faxeholmen AB tagit fram ett förslag på strategi och handlingsplan. Förslaget har reviderats efter en remiss som genomförts från den 18 februari till den 6 april 2016. Avsikten är att strategin ska antas av kommunfullmäktige och ligga till grund för handlingsplanens inriktning. Förutom det övergripande politiska målet, förtydligar strategin vilka aspekter som är särskilt viktiga för att nå målet och på vilket sätt den önskade situationen ska nås genom att peka ut tre strategier.

### **STRATEGI - attraktiva bostäder och boendemiljöer för äldre**

#### *Övergripande mål*

"Trygga och attraktiva bostäder för äldre"

*Tre aspekter är särskilt viktiga för att nå målet:*

1. förbättrad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet
2. fler bostäder för äldre – fokus på boendeformer som ger möjlighet till gemenskap och som det går att åldras i,
3. öka tillgänglighet på kvartersmark, gatu- och parkmark.

För att nå det uppsatta målet krävs ett målinriktat långsiktigt arbete i bred samverkan där kommun, fastighetsägare och marknaden i form av byggherrar är huvudaktörer.

### 3 Varför en strategi och handlingsplan för attraktivt boende och boendemiljöer för äldre?

Att bo bra på äldre dagar är viktigt för att känna trygghet och trivsel. Det kan handla om att bostaden är anpassad för rullstol, att flerbostadshuset har en tillgänglig entré och gård, eller att det är nära till service och vänner.

Söderhamns kommun har i likhet med hela landet en stor uppgift när det gäller att erbjuda bostäder som är anpassade för äldre. Idag är knappt 27 % av Söderhamns befolkning över 65 år. Enligt prognosen kommer andelen över 65 år öka till 31 % om 20 år. Vi är redan idag i en situation då behovet av bra bostäder för äldre är stort. Under 25 år har få bostäder byggts i kommunen, vilket betyder att det finns få flerbostadshus med hiss och genomtänkta lösningar för personer med nedsatt fysisk förmåga. Många personer bor i småhus, men vill gärna flytta till ett boende som är mer tillgängligt och mindre krävande.

För att förbättra situationen på bostadsmarknaden, behövs en genomtänkt färdriktning som pekar på hur boendet för äldre, men även boendemiljöer och offentlig miljö ska förbättras på kort och lång sikt. Denna färdriktning behöver vara förankrad såväl inom kommunen som hos fastighetsägare och andra organisationer, för att effektivt kunna genomföras.

Strategin omfattar inte *vård- och omsorgsboende*, dvs. boende som kräver ett särskilt beslut från kommunen.

#### Läshänvisning

Dokumentet består av två delar:

1. **Del 1** – *Strategi* (antas av kommunfullmäktige)
2. **Del 2** – *Handlingsplan* (revideras årligen)
3. **Del 3** - *Utgångspunkter* - är en bilaga och omfattar kapitel 6-14. I den redogörs kortfattat för resultatet av en enkät och tillgänglighetsinventering, genomförda 2015. Här finns även fakta kring bostadsbeståndet idag i Söderhamn, bostadsanpassningsbidrag, med mera. Denna del bör revideras över tiden, på samma sätt som handlingsplanen bör revideras inför varje årlig budget- och verksamhetsplanering.

del 1

# **Strategi**

attraktiva bostäder och  
boendemiljöer för äldre



## 4 Strategi

Samhället är allas gemensamma mötesplats. Det är här vi lever våra liv, går i skolan, arbetar och ägnar oss åt våra fritidsintressen. Samhället är också vårt gemensamma ansvar. Hur tillgängligt ett samhälle är, avgörs helt av hur och vilka möjligheter vi har som medborgare att utöva våra medborgerliga rättigheter och skyldigheter. Tillgängligt är ett samhälle som inte sätter upp hinder och där alla kan delta på sina villkor.

### **Fokusområdena attraktiva boendemiljöer och jämlikhet**

Söderhamns kommun har fem politiskt antagna fokusområden för den kommande mandatperioden, dvs. 2016-2019. Två är jämlikhet respektive attraktivt boende. I den politiska texten står:

”Genom att verka för integration, inkludering och god utbildning ska alla människor i Söderhamn stärkas för att kunna vara med och utveckla samhället”.

”Attraktiva boendemiljöer och en hög kommunal servicenivå ska göra det möjligt för människor att leva gott och utvecklas hela livet i Söderhamn”.

De två fokusområdena jämlikhet och attraktivt boende har stor bäring på denna strategi och handlingsplan. De tar fasta på behovet av att bo tryggt och bra och betonar även den demokratiska aspekten, dvs. betydelsen för var och en att vara en del av samhället.

Kommunfullmäktige har beslutat att äldre personer ska bo i attraktiva och trygga bostäder och boendemiljöer i Söderhamns kommun. Detta förslag till Strategin talar om vad som ska uppnås och hur det ska nås. Handlingsplanen innehåller aktiviteter som ska visa vad som ska göras, när och av vem. Strategi betonar att kommunen håller ihop och tar initiativ i rätt riktning när det gäller attraktiva bostäder för äldre. Men, för att förbättra äldres möjligheter att bo bra, krävs samverkan och initiativ mellan flera av samhällets aktörer, inte minst fastighetsägare och det bostadskommunala bolag.

## STRATEGI

ÖNSKAD  
SITUATION

”Trygga och attraktiva bostäder för äldre”

VAD  
betyder det?

- Förbättrad tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet.
- Fler bostäder för äldre – fokus på boendeformer som ger möjlighet till gemenskap och som det går att åldras i.
- Ökad tillgänglighet på kvartersmark, gatu- och parkmark.

HUR ska vi nå  
önskad  
situation?  
**3 strategier**

1. Kommunalt initiativ med delat ansvar och samverkan.
2. Öka kunskapen och pröva nya lösningar.
3. Prioritera områden med närhet till service.

VAD ska  
göras?

Handlingsplanen talar om:

- vad som ska göras,
- vem/vilka som ansvarar för aktiviteten, och
- när i tid det ska göras.

del 2

# **Handlingsplan**

## attraktiva bostäder och boendemiljöer för äldre

## 5 Handlingsplan 2016 - 2025

Den här handlingsplanen innehåller ett antal aktiviteter som har sorterats under de föreslagna tre strategierna. Planen bör hållas aktuell över året och ses över en gång per år inför varje kommande års verksamhets- och budgetplanering. De aktiviteter som kommunen ansvarar för, ska infogas i respektive nämnds verksamhetsplanering och budgeteras.

Flertalet aktiviteter förutsätter finansiering, exempelvis förslaget att tillsätta en kommunal samordnare. Därutöver finns förslag på aktiviteter, som inte behöver generera behov av extra kommunala medel. Det kan handla om att se över en kommunal verksamhets prioriteringar, men även att i tidiga skeden av förvaltning, upprustning och ombyggnad av bostäder, kvartersmark och offentlig mark, tänka i form av fysisk tillgänglighet. Ibland kan det även handla om att göra omprioriteringar till förmån för ökad fysisk tillgänglighet. Nyproduktion av bostäder och ombyggnad av befintliga bostäder förutsätter investeringar av byggherrar och fastighetsägare.

### **Strategi 1: Kommunalt initiativ, dela ansvaret och samverka**

För att nå det politiska målet om trygga och attraktiva bostäder behöver alla berörda aktörer samverka. Fastighetsägare, intresseorganisationer och kommunen är huvudaktörer.

#### *Samordnare för handlingsplanen*

För att säkra genomförandet av handlingsplanen, bör kommunen utse en person som har ansvar att driva, samordna, följa upp och utvärdera arbetet. Samordnaren föreslås ansvara för Samverkansforum och den kommunala samordningsgruppens möten, (se nedan). I uppdraget kan även ingå att förvalta och utveckla databasen för inventeringen av fysisk tillgänglighet, stötta förvaltningar och ansvara för att kommunicera handlingsplanen, genomföra informationsinsatser, möta fastighetsägare samt rapportera till kommunstyrelsen och politiska nämnder.

Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen

Start: 2016

#### *Samverkansforum kring handlingsplanen och arbetet med att skapa attraktiva bostäder och boendemiljöer för äldre*

Ett brett samverkansforum etableras med aktörer som har intresse, kunskap eller på något sätt kan bidra till attraktiva bostäder och boendemiljöer för äldre. Syftet är att sätta fokus på frågan genom samverkan. Det kan ske genom att informera om pågående och planerade aktiviteter avseende förbättrad tillgänglighet i kommunen, följa utvecklingen inom området och stämna av handlingsplanen. Forumet har ingen beslutanderätt.

Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen

Aktörer: Kommunala förvaltningar, Faxeholmen AB, fastighetsägare, intresseorganisationer, kommunala råd.

Start: 2016

*Kommunal samordningsgrupp för handlingsplanen*

Inom varje berörd nämnd och berörd styrelse utses en tjänsteman som ansvarar för att följa upp aktiviteter som respektive nämnd ansvarar för. Gruppen syfte är att samordna de kommunala aktiviteterna i handlingsplanen, samt ha överblick på andra aktörers aktiviteter.

Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen

Aktörer: Bygg- och miljöförvaltningen, kultur- och samhällsserviceförvaltningen, omvårdnadsförvaltningen, Faxeholmen AB.

Start: 2016

## **Strategi 2: Öka kunskapen och pröva nya lösningar**

*Inventering av byggbara tomter för mellanboendeformer*

Nya bostäder för äldre, s.k. mellanboendeformer. Inventeringen är en del av bostadsförsörjningsprogrammet.

Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen

Aktörer: Kultur- och samhällsserviceförvaltningen, Faxeholmen AB

Start: 2016

*Se över kommunens markpolicy och exploateringsavtal*

Markpolicyn ses över utifrån kommunens mål att erbjuda attraktivt boende för äldre.

Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen

Aktörer: Kultur- och samhällsserviceförvaltningen

Start: 2016

*Ta fram riktlinjer för trygghetsbostäder*

Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen

Aktörer: Bygg- och miljöförvaltningen

Start: 2016

*Fokus tillgänglighet i översiktlig och detaljerad planering samt bygglovgivning*

Översyn av hur tillgänglighet kan stärkas i den fysiska planeringen, kommunens information, rådgivning och lovgivning samt i tillsyn.

Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen.

Aktörer: Bygg- och miljöförvaltningen.

Start: 2016-2017

*Fokus tillgänglighet på kommunens gator, torg och parker*

Inventering av tillgänglighet i prioriterade områden.

Ansvar: Kultur- och samhällsserviceförvaltningen  
Aktörer: Kommunstyrelseförvaltningen m.fl.  
Start: 2016-2017

*Kunskapshöjande aktiviteter om tillgänglighet*

Seminarier som syftar till att öka kunskapen om tillgänglighet i den offentliga miljön, på tomtmark och i byggnader.

Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen  
Aktörer/ målgrupper: Politiker, fastighetsägare, intresseföreningar m.fl.  
Start: 2017

*Statligt stöd*

Följa och agera aktivt för att söka ev. framtida statligt stöd för förbättrad tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd och nyproduktion.

Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen  
Aktörer: Kommunala samordningsgruppen  
Start: 2016

*Förvaltning och utveckling av kommunens databas avseende tillgänglighetsinventeringen*

Ansvar för förvaltning och utveckling av den databas som skapats genom 2015 års tillgänglighetsinventering behöver förtydligas och tas beslut om.

Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen  
Aktörer: Bygg- och miljöförvaltningen, kultur- och samhällsserviceförvaltningen

Start: 2016

### **Strategi 3: Prioritera områden med närhet till service**

*Bostäder i nyproduktion*

Kommunens bedömning är att det under perioden 2016-2020 kommer behöva byggas ca 300-500 lägenheter i mellanboendeformer och ordinarie lägenheter.

|  |                |
|--|----------------|
| Centrala Söderhamn inkl. Stugsund och Vågbro | ca 200-300 lgh |
| Övriga kommundelar                           | ca 100 lgh     |

Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen  
Aktörer: Faxeholmen AB, privata fastighetsägare, bostadsrättsföreningar, byggherrar, bygg- och miljöförvaltningen.

Start: 2016

### *Förbättrad tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd*

Ca 1 000 – 1 500 lägenheter behöver rustas upp till god tillgänglighet i befintliga flerbostadshus

Centrala Söderhamn inkl. Stugsund och Vågbro ca 1 000 lgh  
Övriga kommundelar ca 500 lgh

Ansvar: Kommun styrelseförvaltningen,

Aktörer: Faxeholmen AB, privata fastighetsägare, bostadsrättsföreningar, bygg- och miljöförvaltningen.

Start: 2016

### *Förstudie Sinnenas kvarter*

Utveckla ett Sinnenas kvarter i centrala Söderhamn. Se över ett stråk från Norra staden till gågatan i centrum utifrån tillgänglighet på gator, gång- och cykelvägar. Förstudien ska mynna ut i ett förslag som visar hur den yttre miljön kan bli attraktiv för äldre med nedsatt rörelseförmåga och syn. Förslaget ska genomsyras av nytänkande, kreativitet och estetiskt tänkande.



Område i centrala Söderhamn som föreslås bli ett pilotprojekt för ett "Sinnenas kvarter", i norr avgränsas området av äldreboende Åsgården och Norra gatan, i öster Norralagatan, i söder Södra Hamngatan och i väster Nygatan. Området är preliminärt avgränsat och bör ses över inför förstudien.

Ansvariga: Kultur- och samhällsserviceförvaltningen

Aktörer: Fastighetsägare, bygg- och miljöförvaltningen, kommunstyrelseförvaltningen, kommunala tillgänglighetsrådet.

Start: 2017

## del 3

# Utgångspunkter

attraktiva bostäder och  
boendemiljöer för äldre



## 6 Hur ser söderhamnare över 65 år på sitt nuvarande och framtida boende?

Om fem år beräknas andelen invånare över 65 år i Söderhamns kommun utgöra en tredjedel av befolkningen (jämfört med en fjärdedel idag). Kommunen kommer möta ökade och förändrade behov av bostäder, boendemiljöer och vård- och omsorgstjänster.

### Enkätundersökning 2015

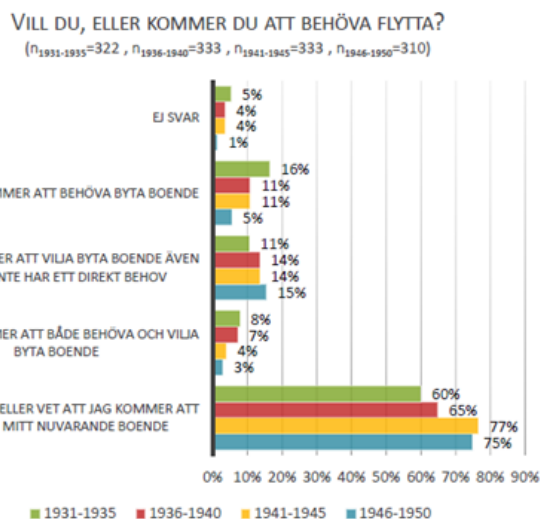
I maj 2015 gjorde projektet ”Attraktiva bostäder och boendemiljöer” en enkätundersökning riktad till 1 600 (av totalt 5 710) söderhamnsbor födda mellan 1931 och 1950. Syftet var att ta fram ett kunskapsunderlag om äldres nuvarande och planerade framtida boende, samt kvaliteter som är viktiga i relation till det framtida boendet. 82 procent av de som fått enkäten svarade. Totalt innehåller databasen uppgifter från 1 313 personer. Av dem som deltog i undersökningen var 54 procent kvinnor och 46 procent män.

#### *Nuvarande boende*

94 procent har eget boende, 39 procent i lägenhet och 55 procent i hus. 48 procent av de svarande bor i centrala Söderhamn (Centrum, Vågbro och Stugsund). 22 procent bor i västra kommundelen, 19 procent i södra och 11 procent i norra kommundelarna.

#### *Framtida boende*

I undersökningen ställdes frågor om hur deltagarna såg på sitt boende inom de kommande fem åren. Av svaren framgår att 70 procent tänker sig att bo kvar i sin nuvarande bostad. Nästan 30 procent (cirka 390 personer) har uppgett att de kommer att behöva och/eller vill byta boende.



Anledningen till bostadsbyte är personens hälsa eller nuvarande bostads beskaffenhet. När det gäller det sistnämnda är de vanligaste anledningarna behov av boende utan trappor, förändrad bostadsstorlek (i huvudsak mindre) eller begränsad möjlighet till skötsel och underhåll av hus och trädgård. När det gäller hälsa är det vanligare med ökande ålder. Sju av tio personer tänker sig alltså att bo kvar i sin nuvarande bostad om fem år, och tre av tio behöver eller vill flytta. Fördelningen är likvärdig med andra kommuner. Söderhamns kommun står inför utmaningar såväl när det gäller att tillgodose äldres behov av flytt till en tillgänglig och attraktiv bostad, som när det gäller att ta hand om de behov som uppstår i perspektiv av att den åldrande befolkningen tänker sig att bo kvar i sin nuvarande bostad även om hälsan sviktar något och bostaden inte är anpassad. Den s.k. kvarboendepincipen gäller och innebär att äldre människor ska kunna få den hjälp de behöver i hemmet så att de kan bo kvar livet ut.

#### *Vart går flytten?*

Av de personer som uppgett att de kommer att behöva och/eller vilja byta boende tänker sig de allra flesta att bo kvar i Söderhamns kommun. Benägenheten att ev. flytta från kommunen är störst i den yngsta åldersgruppen (födda 1946-1950) där 10 av 74 personer svarat att de inte kommer att bo kvar i kommunen.

51 procent av de cirka 390 personer som svarat att de kommer att byta boende bor idag i centrala Söderhamn, 21 procent i södra kommundelen, 17 procent i västra och 8 procent i norra kommundelarna.

Den vanligaste flyttdestinationen är till centrala Söderhamn. Över 70 procent skulle vilja bo i centrala. Nästan alla av de som bor i centrala Söderhamn tror sig bo kvar i kommundelen om fem år. Bland de boende i södra kommundelen vill något fler bo kvar i kommundelen jämfört med antal personer som vill flytta till centrala Söderhamn. I västra och norra kommundelarna tänker sig betydligt fler flytta till centrala Söderhamn jämfört med de som tänker bo kvar i kommundelarna.

#### *Till vad går flytten?*

I undersökningen ställdes frågan om hur troligt det var att man skulle komma att söka vård- och omsorgsboende under de kommande fem åren. Av de personer som uppgett att de kommer att flytta kommer en dryg fjärdedel att söka vård- och omsorgsboende under de kommande fem åren. Det motsvarar knappt 8 procent (drygt 100 personer) av samtliga deltagare i undersökningen.

Av dem som tänker sig att flytta inom fem år bor cirka 65 procent (drygt 250 personer) idag i ett hus som de hyr eller äger, 22 procent bor i hyresrätt och 10 procent i bostadsrätt.

De flesta vill flytta till en lägenhet framför allt hyresrätt (53 procent) oberoende av vilken typ av bostad man har idag. De 18 procent som vill flytta till en bostadsrätt är framförallt personer som redan har en bostadsrätt eller de som äger en villa idag. Ju äldre personen är desto vanligare är det att man önskar en hyresrätt.

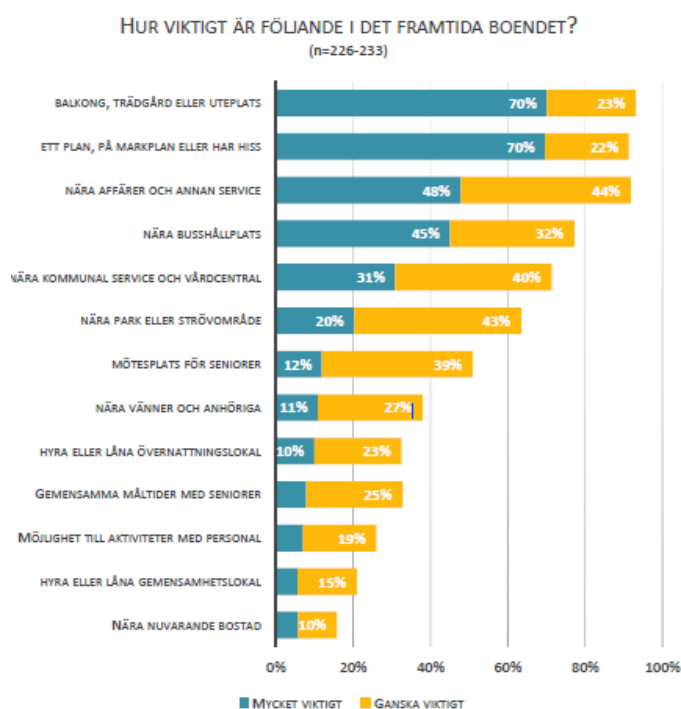
De allra flesta som tänker sig att flytta inom en femårsperiod (exkl. de som uppgett att de kommer att söka vård- och omsorgsboende) önskar en bostad med två eller tre rum och kök (35 respektive 33 procent).

### Vad är viktigt i framtida boende?

När det gäller kvaliteter i det framtida boendet är det särskilt tydligt att balkong, trädgård eller uteplats upplevs som viktigast och att bostaden är i ett plan, på markplan eller har hiss till våningsplan. Därefter värderas följande högt: närhet till affärer och service, nära busshållplats och nära kommunal service och vårdcentral.

När det gäller intresse för mellanboendeformer (seniorboende och trygghetsboende) förväntades kunskapen om de båda formernas egenskaper vara begränsat. Därför kan det vara svårt att inom denna undersökning få ett tillförlitligt svar på om flytt till en mellanboendeform skulle vara aktuell.

För att undersöka intresset fick deltagarna istället värdera kvaliteter förknippade med mellanboenden. Det visade sig att en relativt mindre andel fäste vikt vid dessa kvaliteter, i förhållande till andra kvaliteter. 51 procent svarade att det är mycket eller ganska viktigt att det finns en mötesplats för seniorer i det framtida boendet, 33 procent att det finns möjligheter att äta gemensamma måltider och 26 procent att det finns möjlighet till aktiviteter med personal. Detta bör dock inte tolkas som att det saknas intresse för seniorboenden och trygghetsboenden i Söderhamn.



## 7 Bostadsbyggande, tillgänglighet, demografi och äldres boendepreferenser

Detta kapitel tar upp den demografiska utvecklingen samhället står inför när det gäller fler äldre, befintligt bostadsbestånd i kommunen, hur äldre vill bo utifrån nationell forskning och hur situationen ser ut i Söderhamn. En del av texten är hämtad från den statliga utredningen *Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetsmarta boendemiljöer*, (SOU 2015:85).

### Bostadsbrist och lågt bostadsbyggande i kommunen

Söderhamn är en kommun med fler småhus än flerbostads-hus. Av totalt knappt 12 800 lägenheter, återfinns ca 7 400 i småhus, ca 57 %. En tredjedel av småhusen är byggda före 1930 och en sjättedel mellan åren 1971-1980. I princip alla småhus har byggts då den fysiska tillgängligheten var lågt prioriterad, vilket lett till att många hus behöver anpassas då ägaren eller hyresgästen drabbats av nedsatt rörlighet.

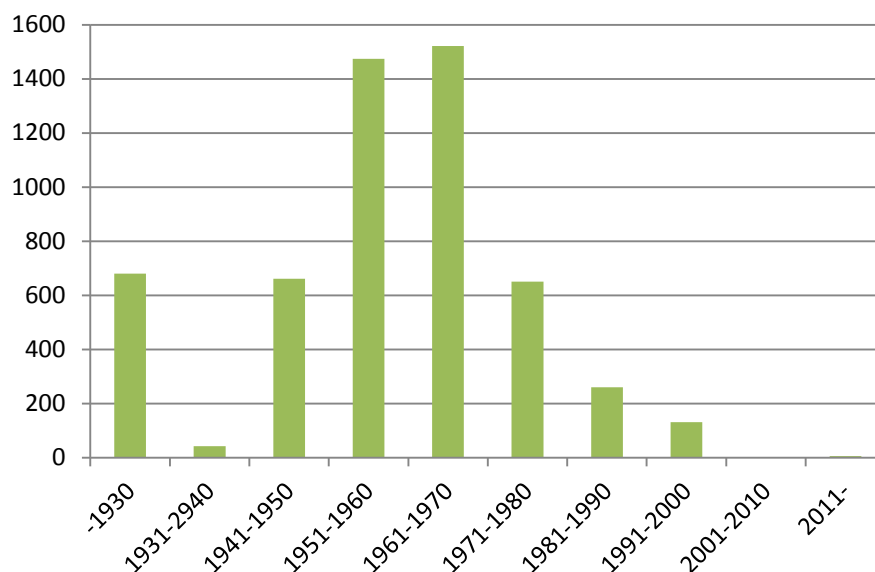


”Eftersom flertalet småhus och flerbostadshus är byggda före 1980, är få anpassade till personer med nedsatt rörelseförmåga”

*Faxeholmens flerbostadshus i Sandarne*

Från år 2001 har 88 småhus och 6 lägenheter i flerbostadshus byggts i Söderhamn. Mellan åren 1991-2000 uppfördes 131 nya lägenheter i flerbostadshus. Det är en mycket låg nivå på nyproduktion, vilket främst beror på att befolkningen i Söderhamn har minskat under de senaste 40 åren. Parallellt har det i hela landet blivit allt svårare att få marknaden att satsa på nyproduktion i regioner utanför storstäderna. Söderhamns kommun betraktas som en kommun i gruppen ”svaga bostadsmarknader”, och som liknande kommuner bedöms ha särskilt svårt att få igång nyproduktion av bostäder.

”I Söderhamn har 6 lägenheter byggts under perioden 2000 och 2014”



*Byggår flerbostadshus i Söderhamn*

Vid sekelskiftet 2000 fanns ett överskott på bostäder i Söderhamn, både i tätorten och på landsbygden. Idag råder en brist på både små och stora lägenheter. Den tilltagande bostadsbristen drabbar främst dagens ungdomsgeneration, nyanlända som behöver någonstans att bo direkt och den äldre generationen som behöver flytta till ett bättre anpassat boende.



*Karakteristiskt flerbostadshus i centrala Söderhamn, byggt på 1950-talet med två trappsteg till entrén. Bildkälla: Resurscentrum, Söderhamns kommun.*

## Boenden för äldre i Söderhamn

### Seniorboenden

I Söderhamns kommun finns idag tre seniorboenden i Faxeholmens regi. Två är belägna i centrala Söderhamn och ett i Ljusne. Totalt utgör dessa 85 lägenheter i storlekarna 2 rum och kök upp till 4 rum och kök:

*Villastaden, Åsbäcksgatan 46, centrala Söderhamn*

Villastaden är uppfört 1992 med 19 stycken lägenheter från två rum och kök till tre rum och kök. Hiss finns i fastigheten. Mataffär ett kvarter bort och busshållplats på gatan utanför. Stor rymlig tvättstuga.

*Melonen, Norrtullsgatan/Norralagatan, centrala Söderhamn*

Melonen har 44 stycken lägenheter från två rum och kök till fyra rum och kök. Fastigheten, byggd 1979, ligger centralt och har hiss, i kvarteret finns en mindre mataffär och busshållplats ligger på Norralagatan.

*Smeden, Smedsvägen 1, Ljusne*

Seniorboendet har 22 stycken nyproducerade lägenheter, alla två rum och kök. Hiss och inglasade balkonger. Mataffär i kvarteret, grönområden samt busshållplats alldeles utanför huset. Alla badrum stora och rymliga samt utrustade med tvättmaskin och torktumlare.

*Faxeholmens kö till seniorbostäder*

I oktober 2015 stod 1014 kunder registrerade i Faxeholmens seniorkö, varav 882 inte bor hos Faxeholmen idag.

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Antal sökande till alla seniorboende | 96  |
| Antal sökande Smeden, Ljusne         | 90  |
| Antal sökande Melonen                | 336 |
| Antal sökande Villastaden            | 313 |

(samma kund/sökande kan finnas i en eller flera av kategorierna.)

### Vård- och omsorgsboenden i Söderhamns kommun

I Söderhamns kommun finns 407 permanenta bostäder i vård- och omsorgsboende för äldre. Omvårdnadsnämnden ansvarar för dessa boenden. För att få bostad i vård- och omsorgsboende krävs beslut av förvaltningens biståndshandläggare. Utifrån ansökan om bostad utreder handläggaren den sökandes behov av vård- och omsorgsboende och fattar ett beslut avseende ansökan.

Vård- och omsorgsboendena består av serviceboende och gruppboende. Skillnaden är boendets utformning och personalbemanning. Serviceboende består av lägenheter om ett till tre rum och kök med matsal och gemensamhetsutrymmen centralt i huset. Lägenheter i gruppboende består av ett rum, hygienrum och kök/kokmöjlighet, samlade i enheter om sex till nio lägenheter kring matrum/gemensamt utrymme. Utöver permanenta boenden finns 42 korttidsplatser/platser.

De f.d. ålderdomshemmen, som byggdes på 1960-talet, byggdes om på 1990-talet till moderna gruppboenden. Servicehusen är byggda på 1970- och 80-talet och består i vissa fall av både serviceboende och gruppboende. 2015 har en tillbyggnad gjorts vid vård- och omsorgsboendet Enriset i syfte att

ersätta nuvarande permanenta boende på Västerbacken inom sjukhusområdet. Tillbyggnaden i tre våningar består av 27 lägenheter fördelade på tre gruppboenden.

På senare år har det visat sig att vårdbehoven hos dem som söker vård- och omsorgsboende i större utsträckning än tidigare är omfattande och tillgodoses bäst i gruppboende. Omvårdnadsnämnden har därför omstrukturerat vissa serviceboendeplatser till gruppboenden. Fortsatt omstrukturering behöver göras så snart som möjligt för att möta vårdbehov hos de sökande.

Medelåldern hos de boende i vård- och omsorgsboenden är 83,4 år. Andel platser i vård- och omsorgsboende per kommunal skiftar. I centrala Söderhamn motsvarar inte antalet platser efterfrågan. I södra kommundelen, och till viss del i västra kommundelen, är däremot antalet platser i nuläget större än efterfrågan.

*Antal platser för permanent boende i kommunens vård- och omsorgsboenden februari 2016*

| Område/enhet           | Gruppboende | Serviceboende | Totalt antal platser i VOB | Antal 80 år -w             |
|------------------------|-------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Centrala S-hamn</i> |             |               |                            |                            |
| Enriset                | 53          | 39            | 92                         |                            |
| Åsgården               | 60          | 18            | 78                         |                            |
| <i>Totalt centrum</i>  | <i>113</i>  | <i>57</i>     | <i>170 (42 %)</i>          | <i>952 (54 %)</i>          |
|                        |             |               |                            |                            |
| <i>Södra området</i>   |             |               |                            |                            |
| Björkbacka             | 24          | 32            | 56                         |                            |
| Kastanjen              | 8           | 28            | 36                         |                            |
| <i>Totalt söder</i>    | <i>32</i>   | <i>60</i>     | <i>92 (23 %)</i>           | <i>302 (17 %)</i>          |
|                        |             |               |                            |                            |
| <i>Västra området</i>  |             |               |                            |                            |
| Eklunda                | 26          | -             | 26                         |                            |
| Linden                 | 8           | 31            | 39                         |                            |
| Hedbacka               | 50          | -             | 50                         |                            |
| <i>Totalt väster</i>   | <i>84</i>   | <i>31</i>     | <i>115 (28 %)</i>          | <i>379 (21 %)</i>          |
|                        |             |               |                            |                            |
| <i>Norra området</i>   |             |               |                            |                            |
| Forsgården             | 30          | -             | 30                         |                            |
| <i>Totalt norr</i>     | <i>30</i>   | <i>-</i>      | <i>30 (7 %)</i>            | <i>133 (8 %)</i>           |
|                        |             |               |                            |                            |
| <b>TOTALT</b>          | <b>259</b>  | <b>148</b>    | <b>407 pl. (100 %)</b>     | <b>1 766 pers. (100 %)</b> |

### **Alla är inte resursstarka**

Pensionärernas ekonomiska situation har generellt förbättrats successivt och många seniorer kan förväntas ha en god ekonomi framöver. Men pensionerna följer inte fullt ut den allmänna inkomstutvecklingen och för de allra flesta minskar pensionen efter hand. En påtaglig försämring sker ofta vid 70 års ålder, följt av en successiv nedtrappning, alltmedan hyror och avgifter stiger år från år. Även om de flesta har ekonomiska förutsättningar att klara detta, finns det pensionärer med ytterst begränsade inkomster, som känner befogad oro inför framtida hyreshöjningar och som får problem den dag bostaden inte fungerar att bo kvar i. I mötet med kommunens pensionärsorganisationer är det en fråga som ofta lyfts och som behöver beaktas.

### **Funktionsnedsättning drabbar inte bara äldre**

Var fjärde person i åldern 75–84 år har nedsatt rörlighet, men även yngre personer kan drabbas av tillfälliga eller permanenta funktionsnedsättningar som ställer till problem om inte bostaden och omgivningen är tillgänglig. Och det påverkar även de anhöriga. När bostadsbristen är påtaglig för många grupper i samhället och kommunen står inför en ökad äldre befolkning, behöver tillgänglighetsfrågorna komma mer i fokus.

### **En tillgänglig bostad ökar livskvaliteten**

Sverige har de friskaste pensionärerna i EU och morgondagens äldre är sannolikt ännu mer aktiva och rörliga än dagens. De kan också förväntas leva i parförhållanden längre upp i åldrarna – något som förutom en given social förankring även ger bättre ekonomiska förutsättningar att efterfråga en adekvat bostad.

Men även om det händer senare i livet kommer de flesta att efter hand drabbas av sådant som nedsatt rörlighet, hjärtproblem och försämrad syn eller hörsel, vilket gör det svårare att upprätthålla ett socialt nätverk.

Många kommer också att överleva sin partner. Risken för problem med ensamhet och social isolering kan förväntas fortsätta öka med åldern och med ensamhet följer såväl psykisk som fysisk ohälsa. Det finns därför all anledning att främja och stödja boendeformer som ger möjlighet till vardaglig samvaro och ett meningsfullt sammanhang i boendet. Kan man dessutom ta till vara initiativkraft, kunskaper och resurser i övrigt som morgondagens äldre besitter och låta seniorer ta gemensamt ansvar för att utforma sådana boendeanternativ är mycket vunnet.



## Tillgänglighet i den offentliga miljön och enkelt avhjälpta hinder



### Vad är ett enkelt avhjälpt hinder?

Några exempel på enkelt avhjälpta hinder är

- höga trösklar
- avsaknad av ledstänger
- tunga dörrar
- dörröppnare
- dålig belysning
- dålig ljudmiljö
- bristande kontrastmarkering
- brist på teleslinga
- bristfällig skyltning

*... helt enkelt sån't som lätt kan förbättras!*

På gångvägar, parker och torg, i offentlig miljö, finns det alltför ofta hinder för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det kan handla om nivåskillnader, markbeläggningar och trottoarkanter som gör det svårt för rörelsehindrade, men även personer med nedsatt orienteringsförmåga att hitta rätt.

Den fysiska miljön ska utformas så att människor med funktionsnedsättning kan vara delaktiga på lika villkor som andra och ha tillgång till gator, torg, och byggnader. Sverige har skrivit under FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Konventionen syftar till att undanröja hinder för personer med funktionsnedsättning och kunna ta del av sina mänskliga rättigheter. FN:s konvention är vägledande i strategin för hur funktionshinderspolicen ska genomföras och hela den offentliga sektorn ska arbeta med konventionen som grund och det innebär att de svenska lagarna bygger på konventionen. Från och med den 1 januari 2015 ingår bristande tillgänglighet som en ny form av diskriminering i diskrimineringslagen (2008:567).

Allmänheten ska ha tillträde till offentliga lokaler samt allmänna platser. Om det finns hinder, ska dessa hinder åtgärdas enligt Plan- och bygglagen (PBL), Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Föreskrifterna gäller retroaktivt, det vill säga att befintliga byggnader och allmänna platser ska anpassas i efterhand om hinder finns. PBL anger att alla s.k. *enkelt avhjälpta hinder* ska avhjälpas men med beaktande till de ekonomiska förutsättningarna. Vem som skall åtgärda de enkelt avhjälpta hindren är i de flesta fall fastighetsägaren. Byggnadsnämnden i kommunen ska utöva tillsyn av att de enkelt avhjälpta hindren tas bort.

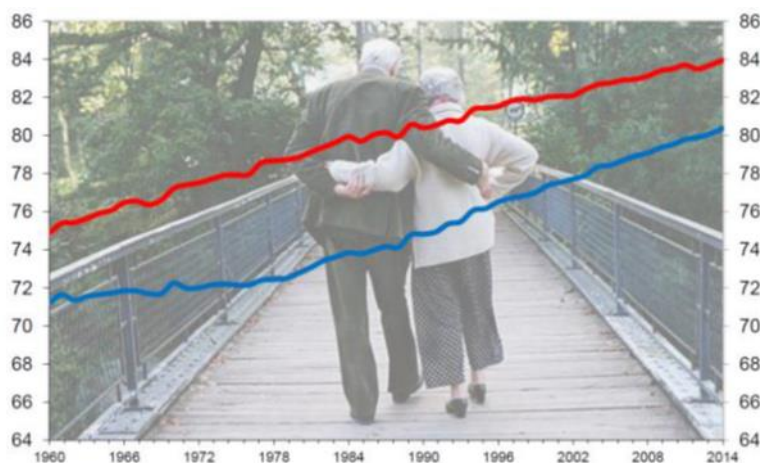
## Äldre ökar i Söderhamns kommun under lång tid framöver

### Befolkning över 65 år

Befolkningen beräknas öka i åldersgrupperna 65 år och äldre. Även den procentuella andelen av befolkningen ökar för dessa grupper mellan 2015 och 2035. Av Söderhamns befolkning idag är ca 26,7 procent över 65 år. Enligt prognosen kommer den andelen vara 31,2 procent om 20 år. Inom åldersgruppen 65 år och äldre sker även stora förändringar under perioden. Åldersgruppen 85 och äldre minskar något fram till 2020 för att sedan öka försiktigt fram till 2025. Därefter beräknas en kraftig ökning ske fram till 2035. Ökningen 85 och äldre mellan 2025 och 2035 beräknas till ca 570 personer.

*Prognos för antal personer 65 och äldre för åren 2015, 2025 och 2035*

|                 | Kön          | 2015         | 2025         | 2035         |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>65-74 år</b> | <b>Summa</b> | <b>3 825</b> | <b>3 368</b> | <b>3 174</b> |
|                 | Män          | 1 905        | 1 714        | 1 617        |
|                 | Kvinnor      | 1 920        | 1 654        | 1 556        |
| <b>75-84 år</b> | <b>Summa</b> | <b>1 885</b> | <b>2 777</b> | <b>2 458</b> |
|                 | Män          | 851          | 1 332        | 1 220        |
|                 | Kvinnor      | 1 034        | 1 447        | 1 236        |
| <b>85-w år</b>  | <b>Summa</b> | <b>1 074</b> | <b>1 116</b> | <b>1 688</b> |
|                 | Män          | 424          | 458          | 736          |
|                 | Kvinnor      | 650          | 661          | 955          |
| <b>Totalt</b>   | <b>Summa</b> | <b>6 784</b> | <b>7 261</b> | <b>7 320</b> |
|                 | Män          | 3 180        | 3 504        | 3 537        |
|                 | Kvinnor      | 3 604        | 3 762        | 3 747        |



*Medellivslängd för kvinnor övre kurvan och män nedre kurvan över tid. Bildkälla: SCB genom SEB*

## **Flyttbenägenheten minskar med ökad ålder**

Unga flyttar betydligt oftare och över längre avstånd än äldre. Endast ett fåtal äldre flyttar över långa avstånd och då är motivet till flytten oftast något annat än att byta bostad. Vanligaste orsaken till att äldre flyttar är att man blir ensamstående, men även hög ålder är naturligt ett skäl. Då går flytten till en mindre bostad, oftast en lägenhet, och ofta en hyresrätt. Ett annat skäl till att äldre flyttar i mindre utsträckning än andra grupper kan bero på en brist på lämpliga boendeanternativ eller bristande kunskap om vilka bostäder som erbjuds på bostadsmarknaden. I Söderhamn syns en s.k. inlåsningsseffekt, vilket innebär att fler äldre bor kvar i sina småhus på grund av att utbudet på tillgängliga lägenheter i rätt lägen är begränsat.

Det finns flera studier som pekar på att en flytt till ordinarie lägenhet inte alltid avhjälper behovet av ytterligare en flytt senare i livet, då behovet av omsorg ökat. Däremot är det sannolikt att en flytt från småhus till en tillgänglig lägenhet, påverkar en individs livskvalitet och på så sätt kan förlänga tiden innan ett omsorgsboende blir aktuellt.

Studier visar även att ju äldre man blir, desto mer benägen är man också att uppege att man är nöjd med sin boendesituation. Att flytta och bryta upp från en känd och invand miljö är ett stort åtagande då man har investerat mentalt och socialt i sitt boende och den plats man bott på under, ofta, många år. Det finns också föreställningar om att äldre mår dåligt av att flytta, något som inte får något egentligt stöd i forskningen.

Under senare år märks ett ökat intresse för nya boendeformer bland äldre. Det kan ha att göra med att fler, i synnerhet fyrtingalisterna, i allt större utsträckning vill välja sin egen livsstil. Kvaliteter i boendet är till exempel mindre bostadsyta, ökad tillgänglighet, minskat ansvar för underhåll samt balkong istället för trädgård. Det finns också skillnader mellan män och kvinnor när det gäller boendet. Män önskar i större utsträckning bo i småhus i äganderätt, nära skog och mark, ha tillgång till parkering och hobbyutrymmen, medan kvinnor i större utsträckning vill bo nära familjen, ha plats för familjen, nära till kollektivtrafik och tillgång till hiss i flerfamiljshus. Låg inkomst ökar också sannolikheten för att flytta till ett vårdboende jämfört med om man har hög inkomst.

I Sverige idag bor två tredjedelar av alla äldre i bostäder med bristande tillgänglighet, t ex utan hiss eller med små badrum och sovrum. Det finns studier som visar att 80 % av de äldres hem har åtminstone en riskfaktor som skulle kunna leda till fall.

## 8 Statlig utredningar om planering av morgondagens äldreomsorg samt åtgärder för att skapa bostäder för äldre

### *Morgondagens äldreomsorg*

Myndigheten för vårdanalys har utkommit med en rapport 2015:8 Hemtjänst, vård- och omsorgsboende eller mitt emellan? Ett kunskapsunderlag för planeringen av morgondagens äldreomsorg). Rapporten bygger på en studie kring konsekvenser av olika sätt att utforma äldreomsorgen. Konsekvenserna analyseras utifrån fyra scenarior för den övergripande strukturen år 2025:

- En ökad andel äldre som får stora mängder hemtjänst.
- En ökad andel äldre som har plats på ett mellanboende med anpassade lokaler, gemensamma utrymmen och personal på plats under dagtid.
- En ökad andel äldre som har plats på ett vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg.
- En oförändrad fördelning av omsorgen mellan olika insatsformer.

Studien utgår från önskemålen från morgondagens äldre, effekten på de äldres funktionsförmåga samt kostnaderna för äldreomsorg, hälso- och sjukvård och närståendes informella omsorg. Studien utgår från två antaganden om äldres framtida funktionsförmåga: att funktionsförmågan kommer att ligga på samma nivå som idag, eller att funktionsnivån kommer att förbättras.

### *Studiens slutsatser*

- Vi står inför utmaningen att ta hand den ökande andelen äldre. Redan år 2025 förväntas kostnaderna för äldres vård och omsorg ha ökat med cirka 30 procent (eller drygt 60 miljarder kronor) Till detta kommer kostnader för ny teknik i sjukvården samt ökade ambitionsnivåer inom både sjukvården och omsorgen. På längre sikt (år 2050) förväntas antalet personer 75 år eller äldre att fördubblas. Sammantaget innebär detta att det är hög tid att börja planera för morgondagens äldreomsorg, så att äldres behov kan tillgodoses på ett kostnadseffektivt sätt även i framtiden.
- Planeringen av morgondagens äldreomsorg måste utgå från äldres skilda behov och anpassas till en ökad heterogenitet.

Ofta talas det om äldre som en grupp, snarare än som unika personer med olika behov. Det är exempelvis en stor skillnad i omsorgsbehovet mellan en 65-åring och en 95-åring, precis som det är skillnader mellan personer med kognitiva respektive fysiska funktionsnedsättningar. Många äldre får dessutom omsorg från närstående samt hälso- och sjukvård som behöver samordnas med äldreomsorgen. Det innebär att det behöver finnas flera olika sorters äldreomsorg som kan anpassas efter de äldres skilda behov – något

som sannolikt kommer att bli alltmer angeläget i framtiden med allt fler äldre som har kroniska sjukdomar och en ökad mångfald.

- Det finns ett väsentligt underskott på mellanboenden jämfört med vad som efterfrågas

Drygt hälften av morgondagens äldre uppger att de vill flytta till någon form av mellanboende även om de enbart skulle behöva hjälp med praktiska sysslor, det vi valt att kalla en lätt funktionsnedsättning. Fördelen de ser med ett mellanboende är att lättare kunna klara sig själva. I dag bor uppskattningsvis endast 10–25 procent av de äldre med lätt funktionsnedsättning och måttliga omsorgsbehov på ett mellanboende. Våra kostnadsanalyser talar för att det även är samhälls-ekonomiskt motiverat att öka tillgången till mellanboenden. Visserligen innebär mellanboenden en högre kostnad för kommunerna, men eftersom behovet av hjälp från närstående och hälso- och sjukvården minskar blir de sammanlagda samhällskostnaderna för äldres vård och omsorg lägre än om de får hemtjänst i sina tidigare hem.

- För att möta de äldres önskemål behöver antalet vård- och omsorgsboenden öka med minst 20 procent till 2025

En majoritet av morgondagens äldre, 70 procent, uppger att de föredrar vård- och omsorgsboende framför hemtjänst om de skulle behöva hjälp även med personlig omsorg, som att klä på sig och sköta sin hygien. Det främsta motivet är tryggheten i att det finns personal nära till hands om något skulle hända.

För äldre med stora omsorgsbehov verkar dagens fördelning mellan hemtjänst och vård- och omsorgsboende stämma väl överens med önskemålen – i alla fall på en genomsnittlig nationell nivå. Däremot kommer antalet vård- och omsorgsboenden att understiga efterfrågan om boendena fortsätter att ges allt lägre prioritet. Sedan 1997 har antalet personer i vård- och omsorgsboenden minskat med drygt 30 000. För att behålla dagens nivå av boenden behöver antalet platser i stället öka med minst cirka 19 000, eller 20 procent, till år 2025 som en följd av den åldrande befolkningen. Våra kostnadsanalyser talar för att ett vård- och omsorgsboende inte nämnvärt överstiger kostnaderna för stora mängder hemtjänst i det egna hemmet, om vi även tar hänsyn till kostnaderna för hälso- och sjukvård och närståendes omsorg.

- Det finns stora fördelar med att förebygga och skjuta upp behovet av äldreomsorg

Möjligheterna att skjuta upp de äldres funktionsnedsättningar kommer att ha stor betydelse för att begränsa kostnaderna för morgondagens äldreomsorg. Med en oförändrad äldreomsorgsstruktur kommer de totala kostnaderna för äldres vård och omsorg att öka med 30 procent till år 2025, enbart till följd av den demografiska utvecklingen. Antar vi i stället att äldres funktionsnivå fortsätter att förbättras i samma takt som den gjort sedan mitten av 1990-talet, beräknas kostnaderna i stället öka med 19 procent, eller knappt 40 miljarder, under samma period. Förebyggande åtgärder och rehabilitering kommer därför att spela en viktig roll för en fortsatt positiv utveckling av de äldres funktionsnivå. En genomsnittlig kvinna har goda chanser att klara sig

undan en svårare funktions-nedsättning fem år framåt om hon saknar en funktionsnedsättning vid 78 års ålder.

Ett viktigt inslag i det förebyggande arbetet är också att genom närståendestöd förebygga ohälsa hos dagens anhörigvårdare när de själva blir äldre. Redan i dag tar anhörigvårdare ett stort ansvar för de äldres omsorg och löper därför större risk för ohälsa än befolkningen i övrigt.

- Den framtida utmaningen med ökade kostnader kvarstår oavsett hur kommunerna utformar äldreomsorgen

Vår analys visar att åtgärder som minskar kostnaderna för äldreomsorgen samtidigt ökar kostnaderna för hälso- och sjukvården och den informella omsorgen. Det innebär att oavsett om vi satsar på hemtjänst, mellanboende eller vård- och omsorgsboende kvarstår kostnadsutmaning till följd av den ökande andelen äldre.

I ett scenario med en ökad hemtjänst sjunker visserligen äldreomsorgens kostnadsökning år 2025 från 34 procent till 29 procent – en minskning med 5,9 miljarder kronor. Samtidigt stiger hälso- och sjukvårdens kostnader och kostnaderna för de närståendes omsorg med 5,7 miljarder vilket gör att besparingen i princip uteblir ur ett samhällsperspektiv.

- För att undvika en ojämlig äldreomsorg behöver kommunerna stöd i att planera inför morgondagen

Äldreomsorgschefer beskriver flera utmaningar för kommunernas långsiktiga planering. Ansträngningarna hindras av brist på tid, kunskap och möjlighet att planera bortom den nuvarande budget- eller mandatperioden. Kommuner tvekar att ta de risker som investeringar i exempelvis vård- och omsorgsboenden innebär. Även kortsiktiga nationella satsningar på äldreomsorgen försvårar en långsiktig planering lokalt. Skillnaderna i kommunernas planeringsförutsättningar ökar risken för att äldreomsorgen blir alltmer ojämlig mellan landets kommuner. Redan i dag finns stora skillnader i tillgången till hemtjänst respektive vård- och omsorgsboende – skillnader som inte enbart förklaras av att äldre har olika behov. Vår studie visar dessutom att lokala förutsättningar, snarare än långsiktiga strategier, förklarar många beslut kring att behålla eller avveckla olika omsorgsformer.

- Gränsdragningen mot sjukvården och mellan det offentliga respektive de äldres eget ansvar kan inte avgöras av kommunerna ensamma

Det finns ett ömsesidigt beroende mellan äldreomsorgen och landstingens hälso- och sjukvård. Det krävs därför lösningar för att kommunerna och landstingen ska kunna samarbeta och fördela ansvaret för äldres vård och omsorg mellan sig, och på så sätt säkerställa kvaliteten samt minimera de totala kostnaderna.

En annan utmaning är den ökade individualiseringen av äldreomsorgen. Kommunerna upplever allt större svårigheter att tillmötesgå de äldres önskemål på grund av kommunens begränsade resurser eller varierande förutsättningar. Äldreomsorgscheferna ser i grunden individualiseringen som positiv, men efterfrågar ytterligare vägledning om var gränsen går för det offentliga åtagandet.

## Vårdanalys rekommendationer

En hållbar framtida äldreomsorg kräver att kommunerna och landstingen redan i dag inleder arbetet med att planera för hur vården och omsorgen bäst kan anpassas till de äldres behov. Förutsättningarna för kommunerna att arbeta långsiktigt och i samverkan med landstingen måste stärkas. Den här rapporten är ett av flera underlag för ett sådant arbete. Utöver det lämnar vi följande rekommendationer inför det fortsatta arbetet med en strategi för morgondagens äldreomsorg:

- Kommunerna och landstingen bör satsa på förebyggande och rehabiliterandeåtgärder, både för äldre som har och inte har äldreomsorg

Den främsta åtgärden för att begränsa kostnaderna för morgondagens äldreomsorg är att förebygga en nedsatt funktionsförmåga hos äldre. Rehabilitering och andra åtgärder för att förebygga långvariga funktionsnedsättningar kommer att spela en viktig roll i det arbetet. En annan viktig del är att ta hänsyn till hur närståendes situation och hälsa påverkas av förändringar i äldreomsorgens struktur.

- Kommunerna bör erbjuda flera alternativa omsorgsformer, oavsett grad av funktions-nedsättning

Med tanke på önskemålen från morgondagens äldre är det viktigt att det finns tillgång till flera olika äldreomsorgsalternativ vid behov. Den inriktning vi hittills sett, då vård- och omsorgsboenden ersatts med hemtjänst, har dessutom svagt stöd ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Mellanboenden har å sin sida potential att underlätta för äldre att klara sig själva och behålla sin självständighet. De kan på så sätt vara en förebyggande åtgärd i sig. Det är därför viktigt att kommunerna fortsätter arbetet med att utveckla och tillhandahålla olika boendeformer, även för äldre med lättare funktionsnedsättningar.

- Regeringen bör säkerställa strukturer för samverkan mellan kommuner och landsting kring morgondagens vård och omsorg för äldre

Vår kostnadsanalys visar att planeringen av morgondagens äldreomsorg inte enbart kan utgå från primärkommunernas kostnader. Vi måste säkerställa mekanismer för att utforma äldreomsorgen med hänsyn till de samhällsekonomiska konsekvenserna. Som en del av detta behöver kommunerna och landstingen utforma en gemensam strategi för hur behoven hos morgondagens äldre bäst kan tillgodoses. Regeringen bör därför säkerställa att det finns strukturer för samverkan mellan kommunerna och landstingen.

- Regeringen bör tydliggöra var gränsen går för det offentliga åtagandet inom äldreomsorgen

En tydlig utmaning för morgondagens äldreomsorg är hur långt den offentligt finansierade äldre-omsorgen bör anpassas efter enskilda äldres önskemål. Detta är inte ett beslut som bör fattas lokalt av kommunerna. Regeringen bör därför inleda ett arbete för att tydliggöra var gränsen går för det offentliga åtagandet inom äldreomsorgen.

- Regeringen bör bidra till att utveckla kunskapen om förebyggande arbete och nya metoder inom äldreomsorgen samt göra den tillgänglig för kommunerna

Det saknas kunskap i många frågor som är viktiga för morgondagens äldreomsorg. Inom vissa områden finns kunskapen, men den behöver göras mer lättillgänglig för kommunerna.

- Den enskilt största påverkan på kostnaderna för äldres vård och omsorg är om omsorgsbehovet kan förebyggas. Regeringen behöver därför ta initiativ till att skapa mer kunskap om vilka åtgärder som har störst potential att stärka funktionsförmågan hos äldre.
- Önskemålen från morgondagens äldre visar på ett behov av att utveckla fler former av mellan-boenden för äldre med lättare funktionsnedsättningar. Vi vill därför understryka vikten av att studera olika former av mellanboenden inom ramen för regeringens påbörjade arbete med att se över tillgången till lämpliga bostäder för äldre.
- Trots att det finns omfattande kunskap om teknik och omsorgsmetoder inom äldreomsorgen upplever äldreomsorgscheferna att det är svårt att tillgodogöra sig kunskapen. Regeringen bör därför ta initiativ till att inte enbart samla, utan också tolka och återkoppla ny och befintlig kunskap om äldreomsorgen till kommunerna på ett mer överskådligt sätt.
- Det finns ett behov av direkta samarbeten och kunskapsutbyten mellan kommunerna, men de försvåras i dag av en brist på gemensamma referensramar, till exempel gemensamma vårdtyngds-mätningar. Regeringen bör därför stödja utvecklingen och införandet av metoder för att beskriva och utvärdera förbättringsåtgärder för äldre med skiftande behov.

### **Skapa fler bostäder för äldre**

Den statliga utredningen *Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer*, (SOU 2015:85) är på remiss till den 1 mars 2016. Den föreslår ett paket med åtgärder i fyra områden i syfte att:

1. Förbättra tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet,
2. Få fram fler bostäder för äldre, även på svaga marknader.
3. Fokus på boendeformer som ger möjligheter till gemenskap, underlätta för seniorer att flytta till – eller bo kvar i – en bostad som det går att åldras i, samt att
4. Främja forskning och annan kunskapsutveckling kring tillgänglighetsfrågor och gemenskap i boendet.

Inom varje område lyfts ett antal olika förslag. Några som har relevans för Söderhamns kommun är:

- statligt stöd för installation av hiss i befintliga flerbostadshus,
- det nuvarande kravet i plan- och bygglagen på att undanröja enkelt avhjälpna hinder i publika lokaler och på allmänna platser utsträcks



till att gälla hinder i eller i anslutning till entréer och trapphus i flerbostadshus,

- investeringsstöd till trygghetsbostäder för personer över 70 år, i nyproduktion och i ombyggnadsprojekt som ger ett tillskott av trygghetsbostäder.
- höjning av bostadsutgiftstaket i bostadstillägget från 5 000 till 7 300 kronor i månaden. Det gör det möjligt för pensionärer med låg inkomst att efterfråga en tillgänglig bostad – oavsett om det gäller att kunna bo kvar efter en renovering eller att flytta till en nybyggd bostad.
- RUT-avdrag för professionell hjälp i hemmet i samband med flytt för personer över 75 år. Även själva flytten ska berättiga till RUT-avdrag.
- Satsningen på energiåtgärder vid renovering av miljonprogrammet kombineras med att också göra det befintliga bostadsbeståndet mer ”tillgänglighetssmart”.

Förslaget enligt remissen är att avsätta sammanlagt 525 miljoner kronor per år under en femårsperiod, totalt drygt 2,6 miljarder kronor.

Utredningen anser också att de föreslagna anslagen behöver kombineras med en övergripande satsning på information och kunskapsspridning. Vidare poängteras att även bostadspolitiken under perioden behöver genomsyras av ett intresse för tillgänglighetsfrågor, parallellt med ett särskilt fokus på olika boendeformer som erbjuder större möjligheter till vardaglig samvaro i boendet än de traditionella boendeformerna. Det innebär att även kommunerna behöver lyfta tillgänglighetsfrågorna i bostadsförsörjningsprogram, översikts- och detaljplaner och bygglov, och utveckling upprustning och även då parker, gator och torg utvecklas.

## 9 Vilka verktyg har en kommun för att förbättra tillgänglighet i byggnader och allmän mark?

Enligt FN-konventionen<sup>1</sup> ska personer med funktionsnedsättning ha tillgång till fysiska miljön, transporter, information och kommunikation på lika villkor som andra.

Personer med funktionsnedsättning har rätt att leva ett självständigt liv och delta i samhället på lika villkor som andra. Tillgänglighet är en allmän princip som går igenom hela konventionen. Personer med funktionsnedsättning ska kunna besöka och vistas i inne- och utemiljöer.

Tillgänglighet i fysisk miljö handlar om att människor med nedsatt funktionsförmåga ska kunna förflytta sig säkert och självständigt, hitta dit man ska och förstå när man är framme. Man ska självständigt kunna använda och vistas i utomhusmiljöer samt i byggnader. Det är lika viktigt att man kan ta sig ut ur byggnaden i en nödsituation.

På vilket sätt kan en kommun arbeta aktivt i FN-konventionens anda? Nedan presenteras kort olika verktyg som kommunen har rådighet över. I stort handlar det om att ha med sig ”tillgänglighetsglasögonen” på den översiktliga planeringen, planering på områdes- och kvartersnivå till det enskilda bygglov, förvaltning och tillsyn. Det handlar även om att så långt det går lyfta fram tillgänglighet i t. ex. avtal och överenskommelser.

### Vilka regelverk gäller?

De svenska lagarna bygger på FN-konventionen. När kommunen tar fram en kommuntäckande översiktsplan, ett planprogram eller en detaljplan, ska bl.a. Plan- och bygglagens krav på tillgänglighet uppfyllas. När det gäller bygglov, gäller Boverkets byggregler.

#### *Plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF)*

Ett övergripande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 8 kapitlet.

#### *Boverkets byggregler (BBR)*

Boverkets byggregler gäller när man bygger nytt eller ändrar en byggnad, inklusive ändrad användning. Byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar. Tomter avsedda för bebyggelse ska vara tillgängliga och användbara om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Det gäller även gator, torg, badplatser med mera.

#### *Enkelt avhjälpta hinder, HIN*

Enkelt avhjälpta hinder ska åtgärdas, enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om avhjälpan av enkelt avhjälpta hinder till och i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser (BFS 2013:9 - HIN 3).

---

<sup>1</sup> Rätten att leva självständigt beskrivs i artikel 19 i FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. I artikel 9 i framgår att samhället ska säkerställa att personer med funktionsnedsättning får tillgång på lika villkor som andra till den fysiska miljön, till transporter, till information och kommunikation.

Reglerna i HIN gäller retroaktivt. (Läs mer om enkelt avhjälpna hinder på sid 24.)

#### *Tillgänglighet på allmänna platser, ALM*

När man anlägger nya allmänna platser och områden ska de göras tillgängliga och användbara. Det gäller till exempel gator, torg, parker, fritidsområden och friluftsbad.

#### *Tillgängligheten prövas redan i bygglovet*

När det gäller tillgänglighet så finns det i plan- och bygglagen både utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Skillnaden är att utformningskraven ska prövas i bygglov medan de tekniska egenskapskraven hanteras i startbeskedet och kontrollplanen.

#### *Tillgänglighetskonsult kan ge råd*

En tillgänglighetskonsult kan bedöma om ett hinder är enkelt att åtgärda och även hjälpa till med en handlingsplan.

#### *Bostadsförsörjningsprogram*

Varje kommun ska ha ett aktuellt bostadsförsörjningsprogram som anger de politiska målen för bostadsförsörjningen, vilka behov av bostäder som kommunen har och på vilket sätt målen ska nås. Här kan även frågor som tillgänglighet lyftas.

#### *Markpolicy*

Kommunens ambitioner och syn på sitt markinnehav ska göras tydligt i en markpolicy. Den behandlar markfrågor i vid bemärkelse – från anskaffande och förvaltning av råmark till förädling och överlåtelse av färdig tomtmark för såväl bostäder som verksamheter. Den redovisar också kommunens hållning gentemot privata exploatörer. Den berör även markfrågor som rör kommunens egna verksamheter – skola, omsorg, fritid, natur etc. - liksom hanteringen av tillfälliga markupplåtelser.

”De vanligaste anpassningarna är justering av trösklar, uppsättning av stödhandtag, ramper till entréer, dörrautomatik, spisvakter och anpassning av badrum.

Det är vanligast att en anpassning sker i flerbostadshus, men anpassningarna i småhus är mer kostsamma  
”

Policyn är ett beslutsunderlag för berörda nämnder, styrelser och kommunfullmäktige men vänder sig också till bygg- och förvaltningsbolag som är intresserade av att delta i utvecklingen. Policyn ska utgå från olika kommunala dokument. Söderhamns markpolicy är antagen av kommunfullmäktige 2008. Den anger inga sociala ambitioner, exempelvis fysisk tillgänglighet.

#### *Tillgänglighetsplan*

Söderhamns kommun har ingen tillgänglighetsplan för offentliga lokaler och senast en tillgänglighetsinventering gjordes var på 1990-talet. Söderhamns kommun arbetar med tillgängligheten på allmän platsmark enligt tillgänglighetsplanen Allmän platsmark, antagen av kommunfullmäktige år 2005. Tillgänglighetsplanen för allmän platsmark togs fram i syfte att förbättra tillgängligheten i Söderhamn och hanteras som ett levande dokument.

#### *Bostadsanpassningsbidrag*

Bostadsanpassningsbidraget är ett uttryck för samhällets mål att människor med funktionsnedsättning ska kunna leva som alla andra i egen bostad. Bidraget ger möjligheter för den enskilde att göra individuella anpassningar av bostaden och närmiljön som hen har behov av. Den som har en funktionsnedsättning kan efter en särskild prövning ha rätt till ett ekonomiskt

bidrag för att anpassa sin bostad så att hen kan leva ett självständigt liv i det egna boendet. Kommunens roll är att utreda om rätt till bidrag finns.

#### *Bidrag under åren 2013-2014*

|                     | Genomsnitt i landet: | Söderhamns kommun: |
|---------------------|----------------------|--------------------|
| Sökande är under 70 | 28 %                 | 28 %               |
| Sökande är 70-85    | 41 %                 | 38 %               |
| Sökande är över 85  | 31 %                 | 34 %               |

Av de som beviljats bidrag var 59 procent kvinnor. Medelkostnaden för kvinnorna låg på 17 058 kr och för män 18 682 kr i snitt i Söderhamns kommun.

| Rikssnittet i Sverige | Söderhamns kommun   |
|-----------------------|---------------------|
| 109 kr per invånare   | 134 kr per invånare |
| 14 300 kr/ år/ärende  | 15 982 kr/år/ärende |

De sammanlagda kostnaderna i Sverige för 2013-2014 är de högst noterade för bostadsanpassningsbidraget då 3 420 146 kr betalades ut i bidrag år 2014 i Söderhamns kommun. Söderhamns kommun ligger över snittet i kostnader per ärende och invånare. Det kan bero på antalet äldre, fler personer med funktionsnedsättning, bristande arbetsgång eller bostäderna som är sämre anpassade i kommunen.

#### *Förbättringspotential för bostadsanpassningsbidraget*

Att göra en översyn över hur kostnaderna skulle kunna minskas eller effektiviseras, men samtidigt inte försämrade för de sökande, borde vara en relevant åtgärd. I vissa fall kan det vara så att fastighetsägarna borde stå för en del av de kostnader som i dagsläget bekostas med bostadsanpassningsbidrag. Om kommunen arbetar mer aktivt med tillsyn av tillgängligheten skulle det troligtvis gynna fler i bostaden än just den funktionshindrade. En väl anpassad och fungerande bostad skulle kunna minska risken för uppkomsten av skador och vad det innebär i andra kostnader för samhället.

Att få fastighetsägarna mer involverade i tillgänglighet och att anpassa sina bostäder bidrar till ett attraktivt boende för alla målgrupper i samhället samt att de kan behålla sina hyresgäster längre. I vissa fall är det oklart vem kostnaden för anpassningen ska hamna på eller om det ska vara ett hjälpmedel och sökande kommer i dessa fall i kläm. Generella åtgärder som alla är i behov av borde kunna ordnas av fastighetsägarna, speciella anpassningar görs med bostadsanpassningsbidrag och hjälpmedel används i så stor utsträckning som det går. Fastigheter och boenden som är riktad för äldre och personer med vissa svårigheter borde ha en standardanpassning i form av stödhandtag och få trösklar.

Ett exempel på en anpassning till nytta för fler än sökande av bostadsanpassning är dörrautomatik. Skulle fastighetsägarna ta över skötsel och underhåll av exempelvis dörrautomatiken så kan det bidra till att alla i flerbostadshuset får nytta av anpassningen, inte bara den enskilde som har sökt bostadsanpassning och som då är den ende i huset som har tillgång till anpassningen. I dagsläget tar exempelvis Faxeholmen AB över skötsel och reparation av de dörröppnare som installeras i deras flerbostadshus. Det

bidrar till att alla i huset kan utnyttja dörröppnaren samt att kostnaden blir mindre eftersom man slipper kostnaden för varje enskild handdosa.

En del anpassningar används under en kortare period och är efteråt i fullt brukbart skick. Dessa borde kunna återanvändas för att få ner kommunens kostnader och det är bra ur ett miljöperspektiv med återanvändning av produkter. I dagsläget återanvänder inte kommunen några anpassningar eftersom det är sökandes produkt som de fått bidrag att införskaffa och därmed äger. Det skulle vara fördelaktigt granska hur och om vissa anpassningar kan återanvändas alternativt försöka matcha anpassad bostad med nästkommande hyresgäst.

Att certifiera bostäder kan bidra till en minskning av kommunens kostnader för nya anpassningar och kostsamma återställningar av redan anpassade lägenheter.

#### Välfärdsteknologi

Välfärdsteknologi är ett stort och aktuellt utvecklingsområde. Intresset för att förbättra vård och omsorg med hjälp av informations- och kommunikationsteknik ökar. Syftet är att öka brukares trygghet, delaktighet, självständighet och tillgänglighet. Det finns ett utbud av e-tjänster som kan användas i vården av äldre personer och personer med funktionsnedsättning, såväl i ordinärt boende som i vård- och omsorgsboende/särskilt boende. Omvårdnadsnämnden i Söderhamn planerar för att erbjuda nattillsyn via webbkamera och Wi-Fi på Söderhamn vård- och omsorgsboenden.

## 10 Service och kommunikationer i kommunen

I kommunens tätorter finns ett utbud av såväl offentlig som kommersiell service. I Söderhamns centralort finns service som betjänar hela kommunen och på handelsplatsen E-Center, väster om E 4:an, finns ett utbud av sällanköpsvaror, större matvaruaffärer och även ett mer specialiserat utbud.

Livsmedelsaffär finns i Ljusne, Sandarne, Stråttjärä, Holmsveden, Söderala, Tröne, Vågbro och på E-Center.

Region Gävleborgs verksamhet är koncentrerad till centrala Söderhamn, främst vid Söderhamns sjukhus. Därutöver har regionen hälsocentral i Bergvik, Linden, för boende i Bergvik, Stråttjärä, Holmsveden, Marmaverken och Mo samt hälsocentral i Ljusne. Folktandvård finns i centrala Söderhamn, Ljusne samt i Mohed. De statliga myndigheter som finns representerade i kommunen är Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan, Polisen och Posten.

Både offentlig och kommersiell service minskar i småorter och koncentreras till större tätorter. De livsmedelsbutiker som finns kvar får utökade uppgifter i form av post- och bankverksamhet och blir allt viktigare som ortens mötesplats.

## 11 Hur tillgängliga är kommunens flerbostadshus?

Söderhamns kommun har i samverkan med Faxeholmen, HSB Gävleborg och Fastighetsägarföreningen genomfört en omfattande inventering av den fysiska tillgängligheten i kommunens flerbostadshus. Inventeringen omfattade ca 85 % av samtliga lägenheter, dvs. 4 666 stycken, totalt 988 entréer.



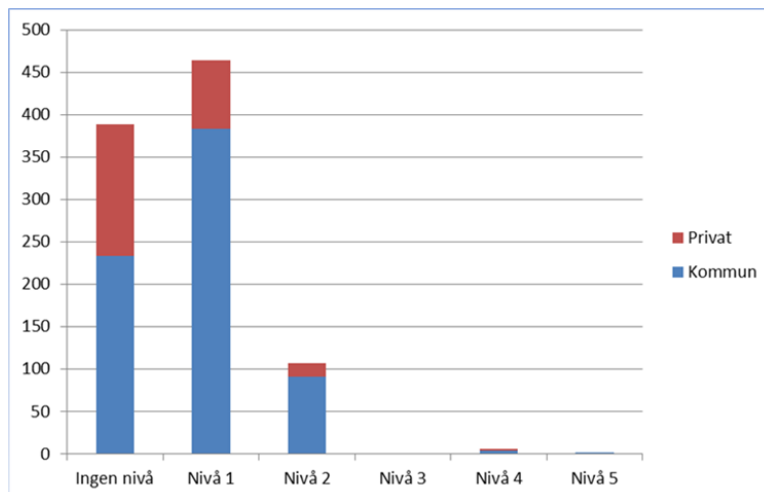
"42 % av fastigheterna ägs av privata fastighetsägare och 58 % av Faxeholmen AB. Sett utifrån antalet entréer är 74 % av entréerna belägna i Faxeholmens bestånd och 26 % i privatägda fastigheter"

De större fastighetsägarna har med få undantag medverkat och drygt en tredjedel av kommunens bostadsrättsföreningar ingår också i inventeringen.

Inventeringen omfattade entréns tillgänglighet inklusive trapphall/allmänna utrymmen i fastigheten, vägen fram till entrén från gata samt allmänna utrymmen som tvättstugor, förrådsutrymmen och uteplatser.

Resultatet av inventeringen visar att kommunen och fastighetsägarna står inför en betydande utmaning att förbättra tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet. Majoriteten av de inventerade entréerna hamnar på låg tillgänglighetsnivå, oftast brister belysning.

"Kommunen står inför en betydande utmaning när det gäller att förbättra tillgängligheten i flerbostadshusen"



Resultatet av inventeringen indelat i fem nivåer. Byggnader som hamnar i nivå 5 har hög fysisk tillgänglighet.

Byggår och byggnadstyp har stor påverkan på grundförutsättningarna för tillgänglighet. Det faktum att få lägenheter har byggts under de senaste decennierna, är en problematik utifrån tillgänglighet. Merparten av flerbostadshusen är inte planerade utifrån att vara tillgängliga och även då upprustning skett, har tillgänglighetsförbättrande åtgärder haft en lägre prioritet i förvaltningen. En iakttagelse är att det inte är ovanligt att den ”röda tråden” saknas i fråga om tillgänglighet för personer med fysiska handikapp. Åtgärder kan ha genomförts i fastigheten, men effekten av dessa reduceras när belysningen inte fungerar på gata och fastighet, eller gångvägen till entrén är bristfälligt underhållen samt att uteplatser för rullstolar saknas.

Söderhamns styrkor när det gäller tillgänglighet i flerbostadshus är att få gångvägar innehåller trappor, samt att många lägenheter har access direkt från gatan. Nackdelen med entréer som enbart leder till en lägenhet är att åtgärder på entrénivå endast gynnar en lägenhet. Bristande belysning är genomgående i kommunens flerbostadshus, gator och parker. Fler kommunägda byggnader har generellt en högre tillgänglighet.

#### Bra tillgänglighet i ett flerbostadshus är när det finns:

- belysning ute och inne
- parkeringsplatser för rörelsehindrade
- läsbar uppställningsplats rollatorer
- uppställningsplats för rullstol
- trappsteg till entréer med ramp
- ledstång
- vilplan
- tröskelhöjder under 20 mm
- lätta dörrar
- tunga dörrar med dörrautomatik
- kontrastmarkering i trappor
- uteplatser anpassade för rullstol
- avfallshantering anpassad för rullatorer

### Förslag på åtgärder

Med enkla åtgärder kan flera entréer i flyttas till nivå 1. Det handlar om att kontrastmarkera trappor vid entréer och i trapphus, samt att förbättra belysningen längs gångvägar och vid entrén. I vissa fall handlar det också om att förbättra markbeläggningen så att gångvägen fram till entrén blir fast och jämn.

Det vanligaste åtgärdsbehovet för entréerna i nivå 1 är att vilplanet framför entrédörren inte är tillräckligt stort. Andra åtgärdsbehov för nivå 1 är bland annat att ramp måste finnas vid entrétrappan.

För de entréer som hamnat i nivå 2 är de vanligaste hindren för att komma vidare till nivå 3 att trösklar vid entrédörrarna är för höga och bör



kompletteras med ramp. Det kan också handla om att se över möjlighet att komplettera befintliga ramper med vilplan.

Inventeringen föreslår också att en översyn görs av invändig och utvändig belysning. Det handlar även om att kommunen ser över sin belysning utifrån ett tillgänglighetsperspektiv, särskilt trottoarer som angränsar till flerbostadshus.

Givet bör också byggnader med många lägenheter per entré prioriteras, där insatser kan ge stor effekt. Eftersom kommunen har många lägenheter med egen entré, bör även dessa lägenheter, föreslås även att dessa lägenheter inventeras för att se vilken potential kommunen har avseende tillgängliga lägenheter.

## 12 Trygghetsbostäder – något för Söderhamn?

### *Vad är trygghetsbostäder?*

Trygghetsbostäder är en form av ordinärt boende som riktar sig till äldre personer. Trygghetsbostäder och seniorbostäder är mellanboendeformer. Det krävs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen för att få en bostad i mellanboendeform, som det gör när det gäller kommunens vård- och omsorgsboenden. Till en mellanboendeform kan äldre söka, men för att få en sådan bostad ställs krav på att den som söker ska ha uppnått en viss ålder.

Regeringens Äldreboendedelegation föreslog 2008 definitioner för seniorbostäder och trygghetsbostäder. I trygghetsbostäder ställs enligt delegationens definition krav på gemensamhetslokal och personalinsats för alla boende. I seniorboende ställs inga sådana krav.

Under perioden 2010 t o m 2014 utökades det statliga investeringsstödet till äldreboendestäder till att även gälla trygghetsbostäder. Enligt Socialdepartementets förordning (2007:159) om investeringsstöd till äldreboendestäder m.m. gällde följande villkor för att ett trygghetsboende skulle komma ifråga för investeringsstöd:

- Trygghetsbostäder kan upplåtas som hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.
- Bostäderna ska innehas av personer som fyllt 70 år. När det gäller makar, sambor eller syskon räcker det att en av personerna har fyllt 70 år.
- Det ska finnas utrymmen för samvaro, måltider, hobby och rekreation.
- Trygghetsboende ska bemannas med personal vissa tider varje dag för att på olika sätt stödja de boende.
- Trygghetsbostäder ska vara planerade så att det är möjligt att bo kvar om man får en funktionsnedsättning som kräver hjälpmedel vid förflyttning.
- Dimensionerade mått för den fysiska tillgängligheten är förhöjd nivå enligt Svensk Standard nr 91 42 21 (höjd nivå, motsvarar mått för en elrullstol).

Enligt organisationen Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) har Äldreboendedelegationens förslag och investeringsstödet krav bildat modell för den fortsatta utvecklingen av trygghetsboende. Flera kommuner har fattat beslut om att deras trygghetsboenden ska motsvara det statliga investeringsstödet krav, ofta kopplat till ett strategiskt beslut om att ge stöd till kostnader för gemensam lokal och personal.

Kommunerna bestämmer själva över detta i sin boendeplanering eller genom annat strategiskt beslut. Modeller för trygghetsboende kan tillämpas i nyproduktion och genomföras i samband med utveckling av det befintliga bostadsbeståndet. Kommunen kan också ge markanvisning till både eget bostadsföretag och till andra fastighetsägare som erbjuder trygghetsboende.

### *Nuläge - mellanboendeformer och efterfrågan*

Kommunens bostadsbolag Faxeholmen AB har två seniorboenden i centrala Söderhamn och ett seniorboende i Ljusne. Totalt har Faxeholmen 85 lägenheter i seniorboenden. För närvarande står drygt 1 000 personer i

Faxeholmens seniorboendekö. I nuläget finns inga trygghetsbostäder i Söderhamn.

I samband med fokusgrupper som omvårdnadsförvaltningen tidigare genomfört med äldre kommuninvånare har mellanboendeformer efterfrågats. Enligt omvårdnadsförvaltningens handläggare av ansökningar till vård- och omsorgsboenden uppger många äldre att de känner otrygghet i sitt boende och önskar service i boendet, såsom gemensam matsal, sociala aktiviteter och gemenskap med andra människor. För att möta behoven bör kommunen planera för att skapa trygghetsbostäder och fler seniorbostäder. Det kan ske dels genom nybyggnad och/eller genom att rikta fler befintliga lämpliga bostäder till äldre.

#### *Konvertering av servicehusplatser till trygghetsboende*

Inför mål- och resursplan 2016-2019 gav kommunfullmäktige omvårdnadsnämnden i uppdrag att ”utreda hur många platser och var det kan konverteras till sådana, och samtidigt vilka ekonomiska konsekvenser det ger”. Nämnden har anlitat PWC för att göra en s.k. vårdtyngdsbedömning avseende 60 personer i vård- och omsorgsboende av serviceboendetyp, de boende som bedömts ha lägst behov av insatser (ca 40 procent av de 148 boende i serviceboende). Resultatet visade att cirka 60 procent av de 60 personerna hade få insatser, endast ordinärt tillsynsbehov, och små behov av serviceinriktade insatser. De klarade i stort sett den personliga omvårdnaden själva, ev. med undantag av hjälp i samband med dusch. PWC konstaterade utifrån det att ”ett stort antal kunder har sådana behov att de skulle kunna tillgodoses på annat sätt, t ex i trygghetsboende”. Det visar att behov av trygghetsbostäder finns i kommunen.

Antalet äldre i Söderhamn är högt och kommer att öka. Efterfrågan och behov av lägenheter i gruppboendeform i kommunens vård- och omsorgsboenden ökar. 2012 och 2013 omstrukturerade omvårdnadsnämnden vissa servicelägenheter vid vård- och omsorgsboendet Enriset till gruppboendeform. Nämnden ser behov av ytterligare omstrukturering av servicelägenheter till gruppboendeform. Detta bör prioriteras före ev. konvertering av vård- och omsorgsboenden till trygghetsbostäder.

#### *Riktlinjer för trygghetsbostäder*

Många kommuner har trygghetsbostäder för äldre. Helsingborgs kommun var först i landet. 2007 beslutade kommunen att inrätta trygghetsbostäder och skrev riktlinjer för ändamålet. Många kommuner har därefter tagit fram riktlinjer för trygghetsbostäder, t ex Herrljunga, Lund, Karlskrona, Helsingborg, Umeå och Falun. Bakgrunden till att kommunfullmäktige i Falun fattade beslut om riktlinjer för trygghetsbostäder var att kommunen ville tydliggöra vilka som ska ha tillgång till trygghetsbostäder, vem som ska svara för bostadskö och tilldelning, vem som ska tillhandahålla och bekosta de gemensamma ytorna i trygghetsbostäder, samt vem som ska tillhandahålla och bekosta personal (erforderlig kompetens).

Kommunernas riktlinjer är kopplade till en kommunal subvention av kostnad för gemensam lokal och personal i trygghetsbostäder. En vanlig subventionsnivå är 10 000 kronor per lägenhet och år, varav 2 500 kronor för gemensamhetslokal och 7 500 kronor för personal.

Ytterligare ett skäl för lokala riktlinjer avseende trygghetsbostäder är att säkra kvaliteten.

Riktlinjerna för trygghetsbostäder bör bland annat ha tydliga krav på:

- anpassad fysisk utformning (entré, hiss, trapphus, hygienutrymmets storlek m m)tillgång till bostadskomplement (tvättstuga, soprum, förråd, övernattningsrum)
- gemensamhetslokal (aktiviteter/socialt innehåll i gemensamhetslokal vård/värdinna,
- gemensamma måltider, - ev. serviceinsatser
- utomhusmiljö (uteplats, gångvägar, parkering)
- boendets belägenhet, - närhet till allmän service (kommunikationer, affär mm)
- information och kommunikation
- krav för att få bo i trygghetsbostad
- kösystem
- ansvar för tilldelning
- ev. förtur

Beslut om eventuella riktlinjer ska fattas av kommunfullmäktige.

## 13 Certifiering av bostäder – något för Söderhamn

*Är certifiering något för Söderhamn?*

En certifiering av lägenheter har flera fördelar, till exempel att det blir lättare att få information om tillgängliga lägenheter i kommunen. För att få till en tillförlitlig certifiering krävs att någon eller flera huvudaktörer tillsammans tar ett huvudansvar för att både bygga upp och ajourhålla ett system som visar certifierade lägenheter. I dagsläget bedömer utredningen att en certifiering inte bör prioriteras, men kan bli aktuellt för framtiden.

*Vad innebär en certifiering av bostäder?*

För att garantera att en byggnad/lägenhet uppfyller vissa krav på tillgänglighet så kan den certifieras. Certifieringen kan även användas för att marknadsföra lägenheten. Några exempel redovisas i följande text.

*Certifiering av lägenheters tillgänglighet i Borås*

I Borås har man infört ett system med certifiering av lägenheters tillgänglighet. Syftet är att underlätta för boende att välja lägenhet utefter hur tillgängliga de är. Borås stad svarar för certifieringen genom en särskild besiktningsman, och fastigheter med godkända lägenheter får en Bokvämtskylt i entrén.

Bokvämt är namnet på ett samarbete mellan Borås Stad, fastighetsägare, hyresgästförening och brukar- och intresseorganisationer för äldre och funktionshindrade. Certifieringen utförs av Borås Stad och gäller i fem år. Nyckelbegrepp för Bokvämt är trygghet, gemenskap, service och tillgänglighet. Det finns tre nivåer på certifiering.

*5-stjärnigt* innebär att:

det inte finns några trösklar  
kök och badrum har tillräcklig yta för rullstol  
badrum har dusch med stödhandtag  
du kan nå tvättstuga och lägenhetsförråd med rullstol  
du kan köra bil fram till entrén och det finns möjlighet till handikapparkeringsplats

*3-stjärnigt* innebär att:

badrum med dusch har stödhandtag. De badrum som har badkar är förberedda för dusch och stödhandtag  
du kan nå tvättstuga med rullator, men för att komma till lägenhetsförråd kan du behöva hjälp  
det endast finns små nivåskillnader  
det finns sittplats i entrén

*2-stjärnigt* innebär att:

det kan finnas nivåskillnader t.ex. en halvtrappa  
det finns sittplats i entrén.

Certifieringen utförs av Borås Stad genom Stadsbyggnadskontoret. Certifieringsprocessen inleds med fastighetsägarens egen inventering. Kriterierna och checklistorna utgör grund för detta.

För att säkerställa att planerade åtgärder, rätt utförda, leder till certifiering kan en förbesiktning begäras. Denna utförs av Stadsbyggnadskontoret - samma besiktningsman som ska göra certifieringsbesiktningen.

Certifieringsbesiktning utförs av Stadsbyggnadskontorets besiktningsman. Ett besiktningsutlåtande utfärdas och ett intyg över certifiering. Intyget ger rätt att skylta upp lägenheten eller entrén (ytterdörren) med Bokvämt-logotypen. Skyltar levereras med intyget.

Certifieringen ges en giltighetstid av fem år. Tidsbegränsningen motiveras av att samhällskraven kan komma att ändras och att teknisk utveckling kan möjliggöra nya lösningar.

#### *Märkning av lägenheter som är tillgängliga i Göteborg*

I Göteborg har man infört ett system där lägenheter som är tillgängliga märks med ett T för att underlätta för bostadssökanden som behöver en tillgänglig lägenhet. I listorna över lediga lägenheter på Boplats Göteborg står då ett "T" efter adressen. En tillgänglig bostad ska uppfylla vissa bestämda kriterier.

#### *Plusboende i Härnösand, Sundsvall, och Timrå*

Plusboendet har utvecklats av Mitthem i Sundsvall, Härnösandshus i Härnösand och AB Timråbo i Timrå.

De lägenheter som förmedlas som plusboende är utformade och förvaltade så att de ger extra bekvämlighet och trygghet. Tillgång till gemensamma utrymmen för aktiviteter finns. Lägenheterna är samlade i utvalda hus eller trapphus.

#### *Nybyggnation*

Vid nybyggnation kan Byggnadsnämnden ställa krav på att tillgängligheten ska kontrolleras av en "fristående sakkunnig". Den sakkunniges uppgift är att kontrollera och verifiera om bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet, för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, är uppfyllda. Byggherren anger i kontrollplanen ett förslag på vilken sakkunnig man avser att anlita och byggnadsnämnden godkänner den sakkunnige i samband med att kontrollplanen fastställs på det tekniska samrådet. Om något brister i tillgänglighetskraven under projektering eller byggtid, meddelas byggherren detta, och efter slutfört projekt lämnas ett sakkunnigintyg.

De personer som utför kontrollen ska vara certifierade av ett särskilt certifieringsorgan. För att bli certifierad krävs att man uppfyller vissa teoretiska och praktiska krav samt genomgår ett prov. En sådan certifiering gäller i 5 år.

## Referenser

*Abrahamsson, Marianne, 2015; Äldres bostadsval och preferenser - en sammanställning av aktuell forskning, Linköpings universitet, Nationella Institutet för forskning om äldre och åldrande (NISAL), Institutionen för samhälls-och välfärdsstudier*

*Alingsås kommun, 2011: Projektrapport Trygga bostäder för äldre i Alingsås*

*Boverket, 2014: Dags att inventera tillgängligheten i flerbostadshus!*

*Boverket, 2014: Inventera tillgängligheten i flerbostadshus – en handbok*

*Göteborgs stad: Äldres boende. En handlingsplan för att möta äldres skiftande bostadsbehov*

*Lindahl, Lisbeth; Tryggt i trygghetsboenden? Exempel från Alingsås, Göteborg och Trollhättan. FoU i Väst, Rapport 2:2015*

*Luleå kommun, 2013: Slutrapport. Genomförandeplan Bostäder för Äldre*

*Näringsdepartementet, 2015; Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer, SOU 2015:85*

*Hjälpmiddelsinstitutet, 2012: Bo bra på äldre dar, Kreativitet och nytänkande när det gäller bostäder och boendemiljö för äldre Slutrapport.*

*Söderhamns kommun, 2015: Bo bra på äldre dar i Söderhamn, (Sweco)*

*Söderhamns kommun, 2015: Slutrapport till Boverket; Inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet*

### **Praktiska länkar**

*Boverket: [boverket.se](http://boverket.se)*

*Borås kommun: [www.bostader.boras.s](http://www.bostader.boras.s) (Bokvämt)*

*Faxeholmen AB: [www.faxeholmen.se/seniorboende/](http://www.faxeholmen.se/seniorboende/)*

*SABO, [www.sabo.se](http://www.sabo.se)*

*Göteborgs stad, [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se)*

*Äldreboendeportalen, Göteborgs stad: [www.boendeportalen.goteborg.se](http://www.boendeportalen.goteborg.se)*

*Länsstyrelsen Skåne, [www.lansstyrelsen.se/skane](http://www.lansstyrelsen.se/skane)*

*Socialstyrelsen, [www.socialstyrelsen.se](http://www.socialstyrelsen.se)*

*Luleå kommun, [www.lulea.se](http://www.lulea.se) (planering för bostäder för äldre)*

*Göteborgsregionens kommunalförbund: [www.grkom.se](http://www.grkom.se) (olika verktyg för inventering av fysisk tillgänglighet)*

*Söderhamns kommun; [www.soderhamn.se](http://www.soderhamn.se) (Attraktivt boende för äldre)*

**SÖDER  
HAMN!**