



Från idé till verklighet – erfarenheter från fyra bostadsprojekt för seniorer

Slutrapport från projekt DIABAHS

LISBETH LINDAHL & NINA RYD

**INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK**
Avdelningen för Byggnadsdesign

Från idé till verklighet – erfarenheter från fyra
bostadsprojekt för seniorer

Slutrapport från projekt DIABAHS

LISBETH LINDAHL
NINA RYD

Institutionen för Arkitektur och
samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för Byggnadsdesign
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2020

Från idé till verklighet – erfarenheter från fyra bostadsprojekt för seniorer

Slutrapport från projekt DIABAHS

Vetenskaplig rapport
LISBETH LINDAHL¹
NINA RYD

© LISBETH LINDAHL, 2020

© NINA RYD, 2020

Vetenskaplig rapport ACE 2020:1
Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Chalmers tekniska högskola, 2020

Department of Architecture and Civil Engineering
Division of Building Design
Chalmers University of Technology
SE-412 96 Göteborg
Sweden
Telephone: + 46 (0)31-772 1000

Omslag: collage

De foton som finns i rapporten är tagna av Lisbeth Lindahl.

Department of Architecture and Civil Engineering

¹ FoU i Väst, Göteborgsregionen

Göteborg, Sweden, 2020

Från idé till verklighet – erfarenheter från fyra bostadsprojekt för seniorer
Slutrapport från projekt DIABAHS: Dialog Bygg Hållbart för Seniorer

Vetenskaplig rapport
LISBETH LINDAHL
NINA RYD

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för Byggnadsdesign
Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Boendet är en viktig livsmiljö för alla men har ännu större betydelse för personer som inte längre yrkesarbetar. Det är en plats för människors identitet och ett socialt sammanhang. Utformningen av hemmet och närmiljön påverkar äldres hälsa, välbefinnande och möjlighet att leva ett aktivt och självständigt liv, vilket i sin förlängning påverkar behov av vård och omsorg.

Projekt DIABAHS (Dialog Bygg Hållbart för Seniorer) har genomförts som ett samarbete mellan Chalmers, Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik samt Göteborgsregionen, FoU i Väst. Projektet finansieras till största del genom medel från Formas och pågick mellan 2016 och 2019. Ett övergripande syfte var att beskriva och undersöka tillkomsten av seniorbostäder i praktiken och hur dessa svarar mot behov i lokalsamhället. De frågeställningar som formulerades initialt handlade om relationerna mellan arkitekter, byggherrar och lokalsamhällets/äldres behov. Projektet belyser delvis även hur dialoger användes för att skapa bostäder som svarar mot behov i lokalsamhället, samt hur man kan skapa hållbara bostäder för seniorer med särskilt fokus på social hållbarhet. En mer specificerad frågeställning kom att handla om äldres motiv till att flytta och byta bostad.

Det som gör det här projektet relativt unikt är att det inte finns så många studier gjorda i Sverige som beskriver motiv till att flytta och upplevelser av helt nybyggda bostäder för seniorer. Studien bygger dessutom på ett flervetenskapligt perspektiv där kunskaper från arkitektur, psykologi och gerontologi har varit utgångspunkter.

Fyra exempel valdes ut för att illustrera olika lokala sammanhang, former av seniorbostäder med mera. Gemensamt för de olika exemplen var att samtliga handlade om nyproducerade bostäder för personer över 65 år. Datainsamlingen har bestått av intervjuer och uppföljande samtal, observationer, litteraturgenomgångar och av workshops. Semi-strukturerade intervjuer har genomförts med byggherrar, arkitekter, seniorer och tjänstepersoner som arbetar på lokal nivå med planering och med äldreomsorg/vård. Till projektet knöts även en expert- och fokusgrupp som aktivt medverkade under hela projektets genomförande.

Projektet bestod av två delstudier. En delstudie fokuserade på planering, design och utveckling av de nya bostäderna där arkitekter och byggherrar/fastighetsägare var informanter och där information om boendemiljöerna togs fram via okulär besiktning och granskning av ritningar. Den fysiska miljön tillgänglighetsinventerades dessutom av en expert vid Fastighetskontoret i Göteborgs stad. Delstudie nummer två undersökte hyresgästernas perspektiv på senior- och trygghetsbostäderna, deras bakgrund, flyttmotiv och upplevelser av de nya bostäderna.

Den följeforskning som har genomförts i DIABAHS-projektet har även möjliggjort iakttagelser om hur olika projektidéer kring boende för seniorer förändrades över tid, varför och hur detta gjordes. Arkitekternas påverkansmöjlighet har varierat i de studerade exemplen. Förutsättningarna, ramarna och villkoren för uppdragen har varit olika. Byggherrarna har också tillämpat olika affärs- och upphandlingsstrategier baserat på det unika projektets förutsättningar. Arkitekterna hade också mer eller mindre tidigare erfarenhet av att utforma bostäder för äldre. Resultatet visar på att utgångspunkterna för att bygga för seniorer skiljer sig åt mellan byggherrar. För någon byggherre handlade det om att undersöka möjligheterna att bygga innovativt och flexibelt, medan någon annan ville bygga på ett sätt som bidrog till äldres självständighet och integritet. Ytterligare någon ville skapa ett boende som upplevs attraktivt och lustfyllt, medan någon annan kanske främst byggde för målgruppen för att det var ett krav från kommunen. En väsentlig slutsats är att ingen ville skapa en boendemiljö som associerades till äldre som är sjuka och dåliga.

Inom projekt DIABAHS visade det sig att de som flyttade till de nybyggda bostäderna för seniorer hade en medelålder på 79 år, där den yngsta var 61 år och den äldsta var 97 år. Gruppen bestod till största delen av kvinnor (72 %) och ensamstående personer (61 %). De flesta upplevde sin hälsa som någorlunda god eller god, men hälsan varierade något mellan olika åldrar. Det var fler som hade hemtjänst bland de hyresgäster som flyttade till en senior- eller trygghetsbostad än bland genomsnittsbefolkningen i samma åldersgrupp. Andelen som behövde hemtjänst hade dock minskat efter inflyttning och låg då i nivå med riksgenomsnittet för åldersgruppen. Ett annat resultat som ligger i linje med att flytten till den nya bostaden

skapade ökad självständighet är att 61 procent upplevde sig som mer självständiga efter att de hade flyttat till sin nya bostad. En förklaring till det var att den nya bostaden var fysiskt tillgänglig och inte heller lika krävande att sköta om, vilket underlättade förmågan att självständigt klara aktiviteter. Resultaten visar också att några flyttade för att de hade behov av en bättre bostad i dagsläget, medan andra ville flytta innan några sådana behov uppstår. Rädsla för ensamhet kunde också vara en anledning till att flytta som en planering inför framtiden. Ett annat motiv till att flytta var önskan om att frigöra pengar vid försäljning av sin bostadsrättslägenhet eller villa. Alla som flyttade till en seniorbostad var dock inte intresserade av att bo bland andra i samma åldersgrupp, men hade valt det för att det var lättare att få en hyreslägenhet som var öronmärkt för seniorer.

Resultaten visar att det var en rad olika faktorer som påverkade skillnader i hyra mellan de olika exempel som ingick i studien, som markpris, om bygget erhållit subventioner med mera. Om hyresgästerna upplevde hyran som rimlig eller inte visade sig inte vara relaterat till kvadratmeterpriset, utan till månadskostnaden för lägenheten samt vad som ingick i boendet. Det studerade trygghetsboendet innehöll exempelvis flera kvaliteter som inte fanns i de andra studerade exemplen. De som intervjuades tyckte dock att det var värt att betala för de extra kvaliteterna. Några påpekade även att hyran inte var högre i trygghetsboendet jämfört med i andra nyproducerade lägenheter i närheten, trots att boendet innehöll dessa kvaliteter. De exempel som följdes i projektet hade dock så hög hyra att det är tveksamt om dessa kan sägas bidra till jämlika villkor och delaktighet eftersom många pensionärer inte skulle ha råd att bo där. De av DIABAHS-exemplen som valde modulhus och beviljades statliga subventioner fick visserligen lägre hyreskostnader, men hyrorna i två av tre exempel kan vara svåra att klara för en ensamstående pensionär med genomsnittspension.

En generell slutsats är att de exempel som vi har följt inom ramen för projektet verkar bidra till hälsa och välbefinnande. Hyresgästerna förmedlade både i enkäter och intervjuer att de trivdes, kände sig trygga och att många dessutom hade bättre förmåga att vara aktiva och självständiga i den nya bostaden.

Ett annat delresultat är att dialoger kan ge viktig information och idéer till byggande för seniorer, men att dialogernas ramar och villkor måste vara tydliga för att de ska upplevas som meningsfulla och ge kreativa bidrag till plan- och byggprocessen.

Framtida forskningsfrågor skulle kunna handla om varför, när, eller på vilka grunder man flyttar ifrån trygghetsboenden. En större studie som undersöker i vilken utsträckning seniorers flytt till senior- och trygghetsbostäder bidrar till bibehållen självständighet och minskat behov av vård och omsorg rekommenderas också.

Projekt DIABAHS samlade erfarenheter och resultat kan användas vid planering av hållbara boendemiljöer för seniorer. Dessa finns tillgängliga i en digital publikation (klokbooken.nu) med praktisk vägledning för byggherrar, arkitekter och planerare.

Nyckelord: Seniorbostäder, trygghetsbostäder, nyproduktion, lokala sammanhang, hållbara bostäder, seniorer, dialoger, byggherrar, arkitekter, fallstudier.

Innehåll

Förord.....	8
Förklaringar.....	10
Bakgrund.....	13
Tidigare forskning.....	14
Om projekt DIABAHS.....	17
Grupper i projektet.....	17
Nyhetsbrev och webbsida.....	18
Syfte.....	18
Metod.....	19
Urval.....	19
Genomförande.....	19
Datainsamling.....	20
Tillgänglighetsinventering.....	21
Analys.....	21
Resultat.....	23
Det lokala sammanhanget kring varje exempel.....	23
Projektets fyra exempel.....	24
Dialoger och utvecklingen av projekten över tid.....	26
Möndal.....	29
Alingsås.....	32
Tjörn.....	35

Kontextens betydelse för skapandet av bostäder för seniorer	37
Idéer, visioner och förhandlingar i processen på väg till ett färdigt boende.....	39
Olika aktörers möjlighet att påverka	42
Byggherrarnas perspektiv.....	42
Insikt om att äldres syn på sitt boende är olika	43
Behov av ambassadörer – att äga berättelsen om sitt projekt.....	44
Arkitekternas perspektiv	44
Hyresgästernas perspektiv.....	47
Upplevelser av det nya boendet	50
Vad är en rimlig hyra?	51
Diskussion.....	52
Planering av mellanboenden.....	52
Ett historiskt perspektiv på bostadspolitiken och äldres bostäder	52
Utgångspunkter för byggande av bostäder för seniorer.....	53
Nackdelar med att bygga för seniorer	53
Arkitektens påverkansmöjligheter	53
Vilka faktorer påverkar det som byggs?.....	54
Mycket händer i projekten över tid.....	55
Olika motiv till att flytta till en bostad för seniorer	55
Är de exempel som ingick i DIABAHS hållbara bostäder för seniorer?	55
Slutsatser och rekommendationer.....	57
Referenser.....	58
Bilaga 1. Deltagare i expert- och referensgrupperna	60
Bilaga 2. Tillgänglighetsinventering.....	61

Förord

Forskningsprojektet DIABAHS² utgick från ett samarbete mellan människor och organisationer med intresse för frågan om hur man kan bygga hållbara bostäder för seniorer. Vi vill rikta ett stort tack till alla er som medverkade i det här projektet! Ni är hyresgäster, representanter från fastighetsägare och pensionärsorganisationer, arkitekter, tjänstepersoner i olika kommuner, regionala och statliga organisationer med flera.

Tack också till professor Inga Malmqvist och projektassistenterna Cecilia Kaan och Malin Isaksson som varit med under delar av projekttiden. Tack även till kommunikatörerna Märit Malmberg Nord och Ludvig Aust samt arkitekt Susanne Clase som hjälpte oss att skapa Klokbooken för seniorbostäder.

Sist men inte minst vill vi tacka projektets finansiärer där Formas var projektets huvudfinansiär och CMB, Mistra Urban Futures och Göteborgs stad (fastighetskontoret och Senior Göteborg) medfinansiärer. Den här rapporten har granskats i en preliminär version. Tack för konstruktiva synpunkter på manuskriptet till: Jan Paulsson, Margareta Forsberg, Monika Malmberg, Kerstin Frisk och Lisa Holtz.

Fil dr Lisbeth Lindahl, FoU i Väst, Göteborgsregionen
Biträdande professor, Arkitekt MArch/MSA Nina Ryd, Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik, Chalmers

Följande publikationer finns sedan tidigare från projekt DIABAHS

Lindahl, L., & Malmqvist, I. (2017) *Dialogerna som kom av sig. Delrapport från följeforskning av projekt Trygghetsbostäder i Lundbypark*. FoU i Väst, Göteborgsregionen.

Kaan, C., Lindahl, L., & Malmqvist, I. (2018) *Hyresgästers upplevelser av 70-plusbostäder på Tjörn. Projekt DIABAHS*. FoU i Väst, Göteborgsregionen.

Lindahl, L., Kaan, C. & Malmqvist, I. (2018) *Different Perspectives on Sustainable Housing for Seniors*. ENHR, Uppsala 27–29 June 2018.

Lindahl, L., Kaan, C. & Malmqvist, I. (2018) *Pros and Cons with Using Dialogues on Housing with Older People in Sweden*. IFA 2018, 14th Global Conference on Aging, Toronto, Canada, 8 Aug 2018.

DIABAHS (2018, april) *Framtidsspaning: Hur vill morgondagens seniorer bo?* Konferensdokumentation från 2018-04-24. Göteborg: Göteborgsregionen.

Lindahl, L., Ryd, N., Kaan, C. & Isaksson, M. (2019) *Vad tycker seniorer om seniorbostäder och vilka flyttar dit? Resultat från projekt DIABAHS: Dialog Bygg Hållbart för Seniorer. Rapport ACE 2019:4*. Göteborg: Chalmers tekniska högskola, Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik.

Klokbooken för seniorbostäder www.klokbooken.nu (en webbaserad inspirationssida för alla som planerar, ritat eller bygger bostäder för seniorer)

² Dialog Bygg Hållbart för Seniorer

Förklaringar

Projekt DIABAHS

Dialog Bygg Hållbart för Seniorer var ett samarbetsprojekt mellan Chalmers och FoU i Väst på Göteborgsregionen (GR) med fokus på hållbara bostäder för seniorer. Projektet finansieras till största del genom medel från Formas och pågick 2016 – 2019.

Trygghetsbostäder/trygghetsboende

Med trygghetsbostäder avses vanligtvis bostäder som riktar sig till äldre personer (ofta 65+). Boendet är fysiskt tillgängligt, har minst en lokal för gemensamma aktiviteter och personal som arbetar på boendet.

Lägenheterna brukar finnas på den ordinarie bostadsmarknaden, men sedan 2018 finns de även i en biståndsbedömd form som kommuner har möjlighet att skapa.

Det statliga investeringsstödet för trygghetsbostäder förutsätter att bostäderna är tillgängliga för personer över 65 år, att det finns en lokal för gemensamma aktiviteter, personal i eller i anslutning till boendet alla dagar i veckan och att lägenheterna hyrs ut som hyresrätt/kooperativ hyresrätt. Definitionen trygghetsbostäder varierar dock mellan olika kommuner. Det finns kommuner som har en högre åldersgräns än 65 år och de som har en enkel behovsprövning för rätten till trygghetsbostad.

Seniorbostäder/seniorboende

Seniorbostäder är bostäder som riktar sig till personer över 55 år, även om åldersgränsen kan variera. Bostäderna finns på den ordinarie bostadsmarknaden och med olika upplåtelseform.

Seniorbostäder är vanligtvis fysiskt tillgängliga bostäder. Några seniorboenden har gemensamma utrymmen för aktiviteter, andra inte. Det är mer ovanligt med personal knutet till dessa bostäder.

Det går att söka statligt investeringsstöd även för byggande/omskapande av bostäder till seniorbostäder förutsatt att de uppfyller särskilda kriterier.

Mellanboende

Mellanboende används för att beskriva en boendeform som är ett mellanting mellan en ordinär bostad och ett särskilt boende för äldre. Trygghetsbostäder och servicehus brukar inkluderas i detta begrepp. I några kommuner även gemenskapsboende och seniorbostäder.

Senior/äldre person	I den här rapporten används begreppet senior eller äldre personer för att beskriva personer över 65 år.
Kombohus	Nyckelfärdiga flerbostadshus, vilket innebär lägre byggkostnader. Dessa byggs till fast pris under marknadspris efter upphandling av Sveriges Allmännyttan (före detta SABO). Kombohus byggs av olika byggföretag. www.sverigesallmannnytta.se/nyproduktion/allmannnytans-kombohus/
Sveriges Allmännyttan	En bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga bostadsföretag.
Universell utformning	"I ett samhälle för alla utformas miljöer, produkter och tjänster utifrån vetskapen att människor är olika och har olika förutsättningar, och att dessa för samma person varierar över tid och med olika situationer. Universell utformning (Universal Design på engelska) kan förklaras som design av produkter, tjänster och miljöer som är användbara för en så stor del av befolkningen som möjligt, utan att det krävs speciell anpassning." (Certec, Lunds tekniska högskola)
Tillgänglighet och användbarhet	Det finns olika definitioner av begreppet tillgänglighet. I bygglagstiftningen används begreppet ihop med användbarhet. I plan- och bygglagen (PBL) anges att en byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Användbarhet är ett mer subjektivt begrepp än tillgänglighet och beskriver personers upplevelser av att kunna genomföra aktiviteter i en viss miljö.
Tillgänglighetsinventering	En inventering av den fysiska tillgängligheten i olika miljöer, till exempel i en bostad, i en fastighet eller i offentlig miljö.
Dialog	Samtal mellan personer där olika ståndpunkter respekteras och utbyts. (www.svenska.se)
Byggherre	Begreppet byggherre definieras i plan- och bygglagen som "den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten".
Kvarboendepincipen	Innebär att den enskilde ska kunna bo hemma i sin ursprungsbostad så länge som den enskilde själv önskar. I bostaden ska möjlighet till personlig omvårdnad och sjukvård ges.

Bakgrund

Sverige har en åldrande befolkning. Det är ett bevis på den välfärdsutveckling som landet har genomgått, men innebär samtidigt en utmaning för samhället eftersom kostnader för vård och omsorg kommer att öka när allt fler blir äldre (SKL, 2010). Frågan är om det går att påverka dessa kostnader genom att skapa hälsofrämjande boendemiljöer?

Den här rapporten sammanfattar resultat från forskningsprojektet DIABAHS (Dialog Bygg Hållbart för Seniorer) som pågick mellan 2016 och 2019. Projektets syfte var att undersöka hur man kan skapa hållbara bostäder för seniorer och vilken betydelse dialoger har i det avseendet³.

Frågan om dialogers betydelse har sitt ursprung ifrån ett pilotprojekt som föregick DIABAHS, där vi följde en grupp arkitekter som ville undersöka hur dialoger i ett tidigt skede av planeringsprocessen kan bidra till skapandet av trygghetsbostäder. Arkitekterna hade fått en markanvisning⁴ och hade som mål att undersöka gränserna för skapandet av innovativa och flexibla bostäder för äldre (se Wistrand & Clase, 2016; Lindahl & Malmqvist, 2017). Lisbeth Lindahl och Inga Malmqvist tillfrågades om att vara följeforskare i detta projekt, vilket genomfördes mellan år 2014 och 2016. År 2016 bestämde vi oss för att utöka projektet med fler exempel på nybyggda bostäder för seniorer. Det var många aktörer som visade ett intresse för att vara med och vi lyckades få ytterligare forskningsmedel till det nya projektet som vi döpte till DIABAHS.

Äldres boende är en fråga av intresse på internationell (Gutman, 2007), nationell och lokal nivå. Kommunerna har ett ansvar för att skapa bostäder för sina invånare och ett ansvar för äldres behov av särskilt boende enligt socialtjänstlagen, vilket gör frågan till en angelägenhet på lokal nivå. Några statliga utredningar under de senaste tolv åren har handlat specifikt om äldres boendemiljö (SOU 2008:113; SOU 2015:85), men begreppet mellanboende finns även med i en utredning som handlar om äldres vård och omsorg (SOU 2017:21). På global nivå knyter frågan om äldres boende an till två mål i den globala strategin för att skapa en hållbar värld, Agenda 2030, nämligen mål 11: Hållbara städer och samhällen samt mål 3: God hälsa och välbefinnande (www.globalamalen.se).

Boendet är en viktig livsmiljö för alla men har ännu större betydelse för pensionärer som vistas i sitt hem under en stor del av dagen. Boendet är en plats för människors identitet och ett socialt sammanhang. Utformningen av

³ Projektet var ett samarbete mellan Chalmers, Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik samt Göteborgsregionen, FoU i Väst.

⁴ Arkitektföretaget tänkte bygga i egen regi och var därmed också byggherrar, men projektet skulle genomföras tillsammans med ett bygg- och bostadsföretag som också hade fått en markanvisning av kommunen (Göteborg, 2012).

hemmet och närmiljön påverkar äldres hälsa, välbefinnande och möjlighet att leva ett aktivt och självständigt liv vilket i sin förlängning påverkar behov av vård och omsorg.

Sveriges kommuner tillämpar den så kallade kvarboendepincipen vilket innebär att det är först när alla andra möjligheter är uttömda som äldre har rätt till en plats på särskilt boende (SoL 2001:453). De allra flesta seniorer vill dessutom bo kvar i sin vanliga bostad så länge som det är möjligt. År 2019 var det fyra procent i gruppen över 65 år som bodde på särskilt boende. I gruppen över 80 år var det cirka 12 procent (Socialstyrelsen, 2019).

En konsekvens av kvarboendepincipen är att äldre människor med omfattande behov av vård bor kvar i sin vanliga bostad. Privatbostaden har i allt större utsträckning blivit en vårdmiljö och därmed en arbetsplats för personal. Den vårdstrategi som pågår i landet med inriktning mot "nära vård" och mindre sjukhusvård (SOU 2019:29) innebär även den att hemmet i allt högre grad kommer att bli en vårdmiljö.

Tidigare forskning

Det finns relativt många studier som handlar om äldres boende⁵ och flyttmönster. Det finns dock inte lika många studier som beskriver utformning av senior- och trygghetsbostäder (SOU 2015:85) eller vad som ligger till grund för planering och utformning av bostäder för äldre. Det vi vet sedan tidigare är att boendemiljön är särskilt viktig för äldre eftersom de spenderar mer tid i hemmet (Eriksson, 2019). Vi vet också att de fysiska aspekterna av boendemiljön påverkar äldres möjlighet att självständigt genomföra aktiviteter i det dagliga livet (Iwarsson, 2008).

Den fysiska och sociala miljön i och utanför bostaden påverkar upplevelsen av trygghet bland äldre (Lindahl, Andersson & Paulsson, 2017; Berglund Snodgrass & Nord, 2019). Men vi vet för lite om hur utformningen av boendemiljön bidrar till möjligheten att bo kvar på äldre dar (Martens, 2018).

Det verkar som att universell design av den byggda miljön minskar de barriärer som uppkommer på grund av äldres fysiska och sensoriska funktionsnedsättningar (Irma, 2019). Men vi vet mindre om betydelsen av den sociala gemenskap som trygghetsbostäder erbjuder. Trygghetsbostäder inkluderar personal och lokaler för gemensamma aktiviteter, vilket bidrar till skapandet av gemenskap. Detta främjar upplevelsen av trygghet (Lindahl, 2015). Önskan om gemenskap verkar också vara ett viktigt motiv till att välja en trygghetsbostad (Lindahl, Ryd, Kaan & Isaksson, 2019; Hjalmarsson &

⁵ För den som är intresserad av att läsa lite mer om forskning kring äldres boende rekommenderas läsning av Abramsson, 2015.

Österman, 2017). Men vi vet för lite om seniorbostadens betydelse för äldres möjligheter till kvarboende.

Äldres upplevelse av tillhörighet och sammanhang i närområdet verkar vara en viktig hälsoaspekt, eftersom det har visat sig vara förknippat med risken för fallolyckor bland äldre (Nicklett, Lohman & Smith, 2017). Äldre, precis som yngre, människor knyter vanligtvis känslomässiga band till det område de bor i, vilket bidrar till upplevelsen av trygghet. Därför uppskattar många äldre människor att kunna flytta inom sitt närområde (Berglund Snodgrass & Nord, 2019). Intressant nog pekade vår studie med hyresgäster på att även den grupp som hade flyttat från andra orter kände sig trygga i sin nya bostad och sitt bostadsområde. Samtliga hyresgäster uppgav att de kände sig ganska eller mycket trygga i sitt nya boende efter att ha bott där minst i ett halvår (Lindahl m fl., 2019).

Vid Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik vid Chalmers tekniska högskola finns en tradition av forskning kring utformning av bostäder, designdialoger samt byggherrerollen. Vikten av att tillfråga de boende om deras behov och önskemål har också funnits med i forskningen länge. Under 1970-talet etablerade professor Johannes Olivegren (1975) begreppet "brukarplanering". Forskning om processer med tonvikt på de tidiga skedena av planering för byggande har genomförts av bland annat arkitekt Nina Ryd (Fristedt & Ryd, 2004, Ryd 2017).

År 2004 skrev Peter Fröst sin avhandling om designdialoger, där han beskriver både nyttan av och genomförandet av designdialoger tidigt i planeringsprocesserna. Designdialoger är en metod för arkitekter och andra som arbetar med fysisk miljö att utveckla lösningar med hjälp av ett gemensamt arbete kring utformningen av fysiska rum, där brukares kunskaper integreras i designprocessen (Fröst m fl., 2017). Det är dock mindre vanligt att denna metod används vid skapandet av bostäder jämfört med vid planering av verksamhetslokaler som sjukhus, skolor med mera (Fröst, Gustavsson, Eriksson & Lindahl, 2017).

I ett forskningsprojekt som behandlade programarbete i praktiken visade intervjuer och seminarier på betydelsen av att etablera samverkan tidigt i ett byggprojekt så att alla inblandade parter skapar gemensamma mål. Vidare framkom att de möten som hålls bör vara väl förberedda, dokumenteras och visualiseras för att skapa kontinuitet samt tydlighet för alla parter (Malmqvist & Ryd, 2006). På senare tid har även studier av byggherrerollen publicerats vid Chalmers (Ryd & Fristedt 2019).

Planering av bostäder för den äldre delen av befolkningen rymmer olika frågor. Vilka utgångspunkter har de som planerar bostäder för seniorer? I vilken utsträckning kan de bostäder som skapas sägas bidra till ett hållbart samhälle?

Vilka grupper flyttar till de bostäder som byggs för seniorer? Och hur påverkar utformning och lokalisering av bostäderna äldre hyresgästers upplevelser av trygghet, delaktighet och självständighet? Dessa frågor har varit några utgångspunkter för projekt DIABAHS.

Om projekt DIABAHS

Projekt DIABAHS var ett treårigt transdisciplinärt projekt som pågick mellan 2016 och 2019. Projektet genomfördes tillsammans med en rad intressenter för att öka nyttan av de kunskaper som projektet skulle generera.

Grupper i projektet

Tre grupper var involverade i projektet: en expertgrupp, en referensgrupp och en intressentgrupp. Expertgruppen bestod företrädesvis av representanter från de exempel (case) som projekt DIABAHS följde, samt representanter från de kommuner där dessa exempel är belägna. Gruppen bestod av arkitekter, byggherrar/fastighetsägare och kommunala och statliga tjänstepersoner (se bilaga 1). Referensgruppen bestod av representanter från pensionärsorganisationer/pensionärsråd i de fyra kommunerna, fastighetsägare, arkitekter samt kommunala och regionala tjänstepersoner med intresse för frågan (bilaga 1). Expert- och referensgruppen slogs samman mot slutet av projektet när antalet deltagare var färre⁶. Dessa grupper sammankallades till ordinarie möten cirka två gånger per år, förutom vid workshoppar, seminarier och gemensamma studiebesök.

Expert- och referensgrupperna har haft stor betydelse för projektets utveckling över tid. Deltagarna i dessa grupper har bidragit med synpunkter på enkätfrågor, preliminära resultat och så vidare. Vidare har de medverkat till att ta fram statistik, deltagit i intervjuer samt gett synpunkter på vad de tyckte att projektet borde fokusera på.

Den tredje gruppen, intressentgruppen, bestod av representanter för organisationer med ett intresse för ämnesområdet. Dessa personer var i större utsträckning externa i förhållande till de exempel som studerades i projektet, och de bjöds in till gemensamma workshoppar, seminarier och konferenser för att ge ytterligare perspektiv på frågan.

Alla grupper har bidragit med kunskaper i de workshoppar som har genomförts under åren. Den första workshoppen hade temat Vad är hållbara bostäder för seniorer. Den andra fokuserade på temat Framtidens bostäder för äldre. Det första temat svarade mot en central frågeställning i projekt DIABAHS, medan det andra temat kom till på initiativ från expertgruppen. Framtidsperspektivet är intressant eftersom de bostäder som byggs idag ska kunna användas i minst femtio, kanske hundra år framåt i tiden. Frågan är vilka behov och preferenser seniorer kommer att ha i framtiden. Ett seminarium på temat trygghetsvärdens

⁶ Personer bytte tjänst, gick i pension etc. vilket påverkade gruppens sammansättning. I början av projektet bjöds bägge grupper in till ett gemensamt möte, men eftersom gruppen då bestod av ett 30-tal personer upplevdes den som för stor för att skapa en god dialog, vilket var skälet till att gruppen delades upp i två.

roll skapades också på initiativ från expert- och referensgrupperna som ville få mer kunskaper om den relativt nya yrkesrollen.



I februari 2017 genomfördes en workshop på temat "hållbara bostäder för seniorer".



I april 2018 genomfördes en workshop på temat "Hur vill morgondagens seniorer bo?"

Nyhetsbrev och webbsida

För att kunna kommunicera på ett effektivt sätt med dem som följde projektet skapades en webbsida för att sprida information, dokumentationer från möten och rapporter. Projektet har även spridit information via ett nyhetsbrev, vid externa möten och konferenser (www.goteborgsregionen/diabahs).

Syfte

Projektets övergripande syfte var att beskriva och undersöka tillkomsten av seniorbostäder i praktiken och hur dessa svarar mot behov i lokalsamhället. De frågeställningar som formulerades initialt handlade om relationerna mellan arkitekter, byggherrar och lokalsamhällets/äldres behov. Projektet skulle belysa om och hur dialoger användes för att skapa bostäder som svarar mot behov i lokalsamhället. Mer specifikt önskade vi belysa:

- Utgångspunkter för skapandet av bostäder för seniorer och hur bostäder utvecklas från idéer till fysiska manifestationer.
- Hur bostäderna upplevs av dem som flyttar in i dem och hur boendemiljöerna utvecklas när de har tagits i bruk.
- Hur bostäder för seniorer bör utformas för att bidra till ett socialt och ekonomiskt hållbart samhälle.

Metod

Projektet baserades på olika bostadsprojekt som hade valts ut för att illustrera olika lokala sammanhang, former av seniorbostäder med mera. Gemensamt för dem var att de rörde sig om nyproducerade bostäder för personer över 65 år.

Urval

Urvalet bestod av fyra exempel på nybyggda bostäder för seniorer på fyra orter i Göteborgsregionen. Två av dessa var bostäder för seniorer (65+, 70+) medan två var trygghetsbostäder (65+). Valet att fokusera på nybyggda bostäder gjordes för att det finns mer kunskaper om bostäder som har byggts om eller konverterats för att passa seniorer (Lindahl, 2013; Ekvall, 2008; Berglund Snodgrass & Nord, 2019) och mindre om helt nybyggda bostäder för målgruppen. Samtliga exempel bestod av fastigheter med hyresrätter eftersom det är den upplåtelseform som ökar möjligheten till kvarboende⁷.

Exemplen valdes även utifrån deras lokalisering i kommuner av olika storlek. Detta förväntades bidra till kunskaper om hur det lokala sammanhanget påverkar förutsättningarna att bygga bostäder för seniorer.

De olika exemplen valdes ut för att representera olika lokala sammanhang (Alingsås, Göteborg, Mölndal och Tjörn), olika slags bostäder för seniorer (65-plus, 70-plus och trygghetsbostäder), privata och kommunala fastighetsägare samt olika arkitektföretag. De exempel som inkluderades representerar skilda geografiska och befolkningsmässiga sammanhang i storstad, medelstor stad och mindre kommuner.

När projektet startade befann sig de olika exemplen i olika skeden. Några var i planeringsskedet medan ett var färdigställt. Bostäderna på Tjörn var redan klara när projektet startade och följdes upp cirka två år efter att de första hyresgästerna hade flyttat in. I Alingsås och Mölndal följdes processen från byggskede till cirka sex månader efter att hyresgästerna hade flyttat in. I Göteborg följdes projektet från tidigt skede och fram till byggskede, men inte efter inflyttning på grund av att projektet försenades.

Variationen av exempel, platser med mera förväntades bidra till en ökad förståelse för vilka faktorer som påverkar de bostäder som byggs.

Genomförande

Projektet genomfördes med hjälp av följeforskning, där forskarna bidrog med fortlöpande återkoppling av resultat på vägen i syfte att bidra till läroprocesser under tiden som projektet pågick (Brulin & Jansson, 2009). Följeforskning

⁷ Bostadsrätter kräver mer av ansvarstagande för fastigheten samt den egna lägenheten jämfört med hyresrätter.

inriktar sig på att följa processer i syfte att beskriva, inte bara de eventuella resultat och utfall som ett projekt ger upphov till, utan även vägen dit (Vedung, 1998). Genom att studera förändringsprocesser under tiden som de pågår kan kritiska faktorer, funktioner och förhållanden identifieras som kan vara svåra att komma åt i efterhand (Rossi, Lipsey & Freeman, 2004).

Projektet utgick även från case-metodik, det vill säga fallstudier (Yin, 1994), för att denna metod skapar möjlighet till kunskaper om processer och relationer knutna till specifika fall. Kunskaper om processer kring skapandet av nya boendemiljöer är i hög grad kontextuell och blir därmed lättare att förstå med hjälp av fallstudier.

Projektet inkluderade två delstudier. En delstudie fokuserade på planering, design och utveckling av de nya bostäderna där arkitekter och byggherrar/fastighetsägare var informanter och där information om boendemiljöerna även togs fram via okulär besiktning⁸ och granskning av ritningar. Den fysiska miljön tillgänglighetsinventerades dessutom av en expert vid Fastighetskontoret i Göteborgs Stad⁹.

Delstudie nummer två undersökte hyresgästernas perspektiv på senior- och trygghetsbostäderna, deras bakgrund, flyttmotiv samt upplevelser av de nya bostäderna. Den delstudien lämnades in för etikprövning till Etikprövningsnämnden i Göteborg (Dnr 310–17).

Datainsamling

Datainsamlingen bestod av intervjuer, enkäter, observationer, läsning av litteratur med mera. I den första delstudien genomfördes drygt 40 intervjuer med byggherrar, arkitekter och tjänstepersoner knutna till kommunal eller regional samhällsplanering eller äldreomsorg. Dessutom har forskarna haft avstämningar med projektägarna via mejl eller telefonsamtal löpande genom åren för att undersöka hur byggprojekten utvecklades över tid.

Den andra delstudien bygger på enkäter och intervjuer med hyresgästerna i de tre exempel som hann färdigställas inom projektiden. Det var 87 av 118 hushåll (74 %) som deltog antingen genom att fylla i en eller två enkäter eller genom att delta i en intervju. I de två exempel där vi kunde följa hyresgästerna både före och efter inflyttning har två enkäter distribuerats. Innan inflyttning fyllde 39 hyresgäster i enkäter och efter inflyttning 54. Den här delstudien inkluderade även självskattningsformulär som mäter livstillfredsställelse (Diener m fl., 1985) samt ADL¹⁰.

⁸ Visuell besiktning av den fysiska miljön på plats.

⁹ Avser de tre exempel som hann färdigställas under projektiden. Fastigheten i Göteborg ingick inte (se bilaga 2).

¹⁰ Aktiviteter i det dagliga livet. Grad av självständighet i genomförandet av dessa aktiviteter.

För att få en fördjupad förståelse för hyresgästernas perspektiv på de bostäder som ingick i studien genomfördes 15 halvstrukturerade intervjuer med hyresgäster (fem intervjuer per exempel). En detaljerad metodbeskrivning om denna delstudie finns i en tidigare rapport (Lindahl, Ryd, Kaan & Isaksson, 2019).

Tillgänglighetsinventering

Nybyggda bostäder ska uppfylla den tillgänglighet och användbarhet som föreskrivs i plan- och bygglagen samt i Boverkets byggregler (www.boverket.se). Den fysiska miljön ska kunna användas av personer med nedsatt rörlighet och orienteringsförmåga. Vi valde ändå att genomföra en tillgänglighetsinventering av de exempel som ingick i projektet, för att det kan förekomma brister i tillgänglighets- och användbarhetshänseende även i nybyggda fastigheter.

En tillgänglighetsexpert vid Göteborgs Stads fastighetskontor genomförde en inventering av en lägenhet och de gemensamma utrymmena i varje fastighet med hjälp av TIBB (Tillgänglighet i Befintligt Bostadsbestånd) och T-märkning. TIBB¹¹ ger detaljerad information om åtkomlighet till parkering, angöringsplats, entré, gemensamma uteplatser, sophantering, trapphus med mera, samt mått i lägenheten. Detta verktyg kan användas för att skapa åtgärdsplaner vid renovering och ombyggnation. T-märkningen är ett verktyg som tagits fram av Göteborgs stad vars information används i informationssyfte. Denna inventering identifierar funktioner som kan ha ett mervärde för den enskilde som kan bidra till bostadens tillgänglighet, exempelvis ledstång, belysning och kontrastmarkering (Göteborgs Stad Fastighetskontoret, 2015).

Nackdelen med de verktyg som valdes för inventeringen är att dessa endast utgår från rollator-tillgänglighet, det vill säga accepterar en mycket lägre tillgänglighetsnivå än vad lagstiftningen föreskriver för nybyggda bostäder. Därför har vi valt att endast ta med den information som bedömts vara intressant för dem som planerar nya bostäder för seniorer i den här rapporten. För att göra rapporten mer lättläst har resultatet från tillgänglighetsinventeringen placerats i en bilaga (se bilaga 2).

Analys

Analysen av det kvalitativa materialet har genomförts utifrån en socialkonstruktivistisk syn på kunskap (Berger Luckman, 1967), vilken utgår från att människan konstruerar sina kunskaper om världen (se även Lindahl, Ryd, Kaan & Isaksson, 2019). Material från intervjuer har analyserats med hjälp av innehållsanalys (Graneheim & Lundman, 2004).

¹¹ www.t-d.se/om-td/tibb/

Statistiken har analyserats med hjälp av statistikprogrammet SPSS. De statistiska metoder som har använts har främst rört sig om deskriptiv statistik (frekvenser och procent) och i viss mån av korrelationer (för undersökning av samband) och t-test (för jämförelser mellan grupper).

Resultat

Det lokala sammanhanget kring varje exempel

Vi börjar med att ge en beskrivning av den lokala kontexten runt varje exempel eftersom den påverkar förutsättningarna för de bostäder som byggs.

De exempel som ingick i projektet var belägna i kommuner av olika storlek. Ett exempel fanns i en storstad, ett annat i en relativt stor kommun, ett tredje i en medelstor kommun medan det fjärde exemplet fanns i en mindre landsbygdskommun. Åldersstrukturen i kommunerna skilde sig också åt. I de två större kommunerna var andelen personer över 65 år lägre än i riket, i den medelstora kommunen var andelen i nivå med riksgenomsnittet medan andelen var sju procent högre än riksgenomsnittet i landsbygdskommunen. I landet som helhet var cirka 20 procent av befolkningen över 65 år när projektet pågick (Boverket, 2019; se tabell 1).

Tabell 1. Bakgrundsbeskrivning av den lokala kontexten runt varje exempel.

	Göteborg	Mölndal	Alingsås	Tjörn
Kommunstorlek (invånare)*	573 852	66 773	41 070	15 922
Andel äldre invånare**	15 %	16 %	22 %	27 %
Lokal kontext	Utanför centrum	Utanför centrum	Utanför centrum	Ort mitt på ön

*) SCB, 2019, **) Andel 65+ i befolkningen från respektive kommuns webbsida, 2019.

En annan förutsättning som påverkar bostadsförsörjningen för äldre personer i en kommun, är tillgången på flerbostadshus. I den minsta kommunen (Tjörn) fanns det inte så många flerbostadshus eller hyresrätter i kommunen till skillnad från i de andra kommunerna där framför allt Göteborg och Mölndal hade ett relativt stort bestånd av flerbostadshus.

I fråga om lokalisering var det inget av exemplen som byggdes på central tomtmark eller på en ort med höga markpriser (se tabell 1), vilket påverkar byggkostnader och hyresnivån. I Göteborg byggdes trygghetsbostäderna i närheten av kollektivtrafik, service, industri och rekreationsområden.

I Mölndal och Alingsås byggdes bostäderna i områden från miljonprogrammets dagar. Dessa områden karakteriseras av trevåningshus utan hiss, vilket gjorde att det fanns ett behov av hus med hiss.

På Tjörn byggdes seniorbostäderna på en centralt belägen ort som beskrivs sakna tydlig identitet (Tjörns kommun, 2013). Denna ort är en knutpunkt för biltrafiken med mycket service och flera boenden i kommunal regi (Kaan, Lindahl & Malmqvist, 2018).

Projektets fyra exempel

Bilden nedan visar de fyra exempel som ingick i projektet. Högst upp till vänstersyns fastigheten med bostäder för 70+ i Källekärr på Tjörn (röd vitt hus). På bilden högst upp till höger syns bostäderna för 65+ i Noltorp i Alingsås i form av ett höghus med brun fasad.

På bilden längst ner till vänster finns en kartbild med ett område där fyra nya kvarter med bostäder har ritats in i Lundby i Göteborg, där trygghetsbostäder byggdes i det kvarter som ligger närmast kollektivtrafiken. Bilden längst ner till höger illustrerar trygghetsbostäderna i Bifrost i Mölndal, där fastigheten består av två punkthus med vit fasad och orange detaljer.



Som framgår av tabell 2 var tre av fyra exempel färdigställda eller hann färdigställas under den tid som projekt DIABAHS pågick. Exemplet i Göteborg hann inte bli klart men var i byggfas under våren 2020. Detta bygge försenades mycket, bland annat på grund av långa handläggningstider i Göteborgs Stad (Lindahl & Malmqvist, 2017).

De fyra byggprojekten var olika stora i sin omfattning. I ett fall rörde det sig om skapandet av ett helt nytt kvarter (Göteborg), medan det i de andra tre exemplen rörde sig om byggandet av punkthus som kompletterade de bostäder som redan fanns i bostadsområdet. Detta påverkade omfattningen av det arbete som behövde läggas ner i planeringsskedet.

I två fall byggdes det arkitektritade hus medan det i de två andra fallen rörde sig om modulhus där arkitekterna enbart hade modifierat ritningarna lite grand på beställning av respektive byggherre. Det centrala motivet till att välja ett modulhus var att sänka byggkostnaderna. I tre av fyra fall byggdes det punkthus som enbart bestod av lägenheter för seniorer. I ett fall byggdes trygghetsbostäderna integrerade i ett kvartershus med lägenheter för alla åldrar (tabell 2).

Tre exempel byggdes av allmännyttiga bostadsföretag medan ett byggdes av ett privat bostadsföretag. Allmännyttiga bostadsföretag har andra ägardirektiv än de privata, eftersom allmännyttan både ska sörja för bostadsbehov hos kommunens invånare och generera vinst (Lag 2010:89) medan privata företag inte har något ansvar för kommunens bostadsförsörjning.

Turordningsprincipen för inflyttning till de nya bostäder var kötid med viss modifikation i Alingsås där en närområdesprincip användes (se Lindahl, Ryd, Kaan & Isaksson, 2019). I den fastighet som inte hann färdigställas under projektiden, saknas det uppgifter om hur anvisning kommer att ske (tabell 2).

Tabell 2. De fyra exemplen i projekt DIABAHS.

	Göteborg	Mölnadal	Alingsås	Tjörn
Fastighetens relation till kvarteret	Nytt kvarter i Lundby	Kompletteringsbygge i Bifrost	Kompletteringsbygge i Noltorp	Kompletteringsbygge i Kållekärr
Typ av hus	Kvartershus	Två fristående punkthus med en gemensam bottenvåning	Ett punkthus	Två punkthus
Arkitektritade bostäder, arkitekt	Arkitektritade bostäder, Krook & Tjäder	Arkitektritade bostäder, Tengbom	Kombohus, Kvarnström arkitektkontor	Kombohus, Syd Ark Konstruera
Åldersintegrerat eller åldersseparerat boende	Åldersintegrerat	Åldersseparerat	Åldersseparerat	Åldersseparerat
Typ av bostäder	Trygghetsbostäder 65+	Trygghetsbostäder 65+	Seniorbostäder 65+	Seniorbostäder 70+

Antal lägenheter	21	66	28	24
Lägenhetsstorlekar	1–2 r o k	1,5 – 4 r o k	2 – 3 r o k	2 – 3 r o k
Inflyttningsklar	2021	Dec 2017	Mars 2018	Maj 2015
Privat eller kommunal ägare	Privat	Kommunal	Kommunal	Kommunal
Fastighetsägare	FO Peterson & Söner	Mölnbostäder	Alingsåshem	Tjörns Bostads AB
Turordningsregel	Ej klart	Kötid hos fastighetsägaren samt Boplats Göteborg	Kötid hos fastighetsägaren med förtur för boende i närområdet	Kötid hos fastighetsägaren

Dialoger och utvecklingen av projekten över tid

I det här avsnittet beskrivs utgångspunkter och förändringar av de olika projekten över tid utifrån fastighetsägarnas och arkitekternas perspektiv. Frågor om vad som låg bakom besluten om att satsa på bostäder för seniorer, vilka utgångspunkterna var och hur projekten utvecklades över tid beskrivs i detta avsnitt.

Göteborg

Exemplet i Göteborg skiljer sig åt från de övriga exemplen genom att ha kommit till genom en markanvisning där kommunen ställde krav på byggandet av trygghetsbostäder på tomt. I alla andra fall var det fastighetsägaren själv som hade tagit initiativ till att bygga senior- eller trygghetsbostäder.

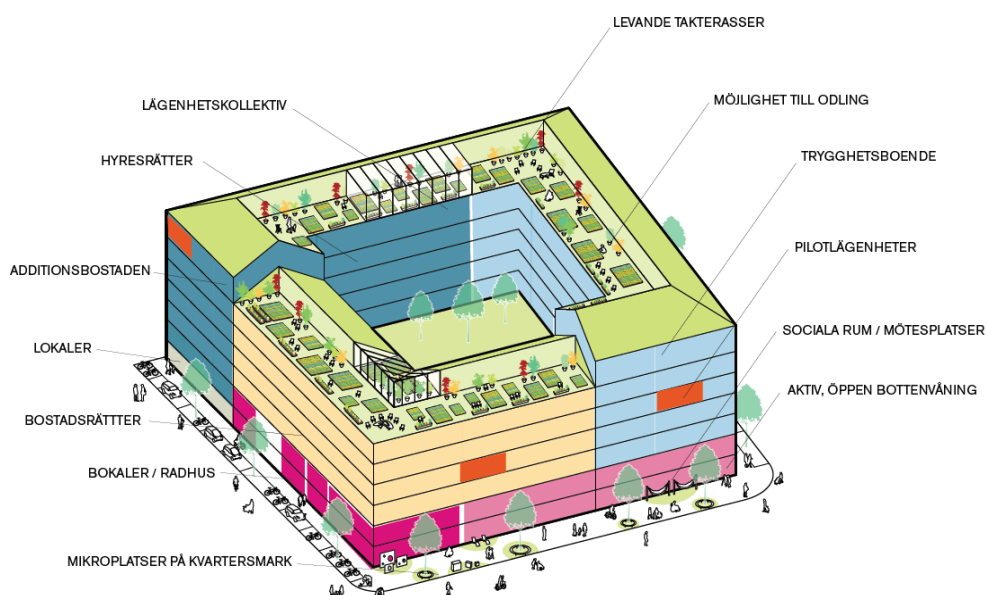
Markanvisningen ägde rum år 2012. Den fastighetsägare vars projekt vi har följt sedan år 2014 anmälde sitt intresse om att få bygga på den här tomtmarken parallellt med ett arkitektföretag som också lämnade in en intresseanmälan (Lindahl & Malmqvist, 2017). Båda dessa aktörer godkändes som byggare av kommunen utifrån villkoret att de skulle samverka kring projektet¹². De aktörer som hade fått markanvisning av kommunen tog sen fram en kvalitetsplan till den nya detaljplan som kommunen behövde ta fram för området. I

¹² Det var totalt sett ett tjugotal aktörer som konkurrerade om att få bygga på tomtmarken. Förutom den fastighetsägare och den arkitekt som vi följde i pilotprojektet och senare i DIABAHS, var det även två andra aktörer som fick markanvisning.

kvalitetsplanen lyfts positiva kvaliteter fram såsom de framtida bostädernas närhet till natur, service och hälsa (Lundbybadet) samt att den nya bebyggelsen skulle bidra till ökad trygghet i området (Göteborgs stad, 2014). På tomten skulle fyra nya bostadskvarter och en förskola byggas.

Det arkitektkontor som genomförde en förstudie använde dialoger som metod och föreslog att trygghetsbostäder skulle integreras i ett kvarter med bostäder för alla åldrar. Trygghetsbostäderna skulle vara funktionella, överkomliga i hyra, utgöra ett nav för det nya området, vara generationsöverskridande och lokaliseras nära allmän kollektivtrafik (Clase & Wistrand, 2015).

Efter att ha genomfört dialoger med olika grupper var idén att bygga bostäder som var flexibla och innovativa samt ekologiskt och socialt hållbara. Exempel på vad som menades med flexibla bostäder var att bygga flyttbara innerväggar för att tillgodose eventuellt framtida behov av mindre eller större bostäder, samt att kombinera lokaler och bostäder i så kallade bokaler (se bilden nedan).



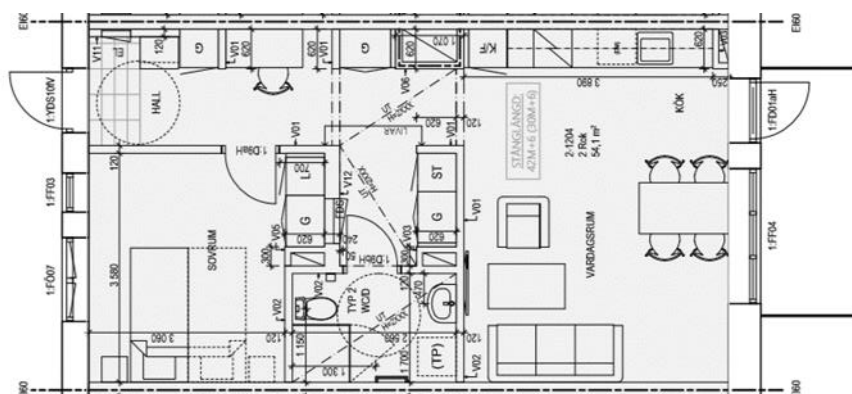
Vi kan konstatera att planerna för hur många bostäder som skulle byggas på tomten skulle komma att öka över tid, från de ursprungliga 350–400 som angavs i markanvisningen (Göteborgs Stad, 2012) till cirka 800 bostäder innan projektet var klart (Wistrand & Clase, 2016). Den främsta anledningen till det var att byggherrarna satsade på att bygga små lägenheter. Detta gällde dock inte trygghetsbostäderna som kom att minska i antal över tid¹³. I en dokumentation från de första dialogmötena beräknades antalet till 75 trygghetsbostäder (White, 2014). Några år senare såg de en potential för cirka 60 (Wistrand & Clase,

¹³ Enligt markanvisningen skulle minst 15 trygghetsbostäder byggas på tomten.

2016), men det antalet minskade ju närmre vi kom byggskedet. Hösten 2019 när bygget var igång hade antalet trygghetsbostäder minskats till 21 stycken.

Projektet i Göteborg var stort och komplext på grund av att det rörde sig om skapandet av ett helt nytt kvartersområde, vilket involverade många olika aktörer¹⁴. I början var det fyra företag som skulle bygga på tomten, men antalet byggherrar minskade till två innan det var klart. En faktor som påverkade det här byggprojektet var att det ägde rum vid en tidpunkt då många stora projekt pågick samtidigt i kommunen, vilket skapade längre handläggningstider. Bygget blev därför kraftigt försenat.

Med tiden blev det också tydligt att arkitektföretaget och fastighetsägaren som hade fått en markanvisning ihop hade olika intentioner med projektet. Detta och att det hade tagits beslut om förändrade riktlinjer kring byggande i egenregi i arkitektföretaget bidrog till att parterna bestämde sig för att gå skilda vägar sommaren 2017. Det innebar att det dialogprojekt som arkitekterna var initiativtagare till avslutades (se Lindahl & Malmqvist, 2017) och att en ny arkitekt anlätades av fastighetsägaren.



Exempel på 2 r o k Lundby (54,1 kvadratmeter)

Det nya arkitektföretaget hade en annan ingång i projektet jämfört med den första arkitekten, eftersom det hade en sedvanlig roll som arkitekt i förhållande till sin beställare. I och med att det nya företaget inte hade rollen av att också vara byggherre hade det en annan position i förhållande till sin beställare. Den tidigare arkitektfirman hade haft en egen agenda för trygghetsbostäderna och en större möjlighet att driva sina egna idéer i kraft av att även vara byggherre. Den nya arkitekten reflekterade över hur bytet av arkitekt kan ha påverkat projektet.

För trygghetsbostäderna så blev det kanske en nackdel, för det var ju deras engagemang på nåt sätt... och nu har vi fått en uppgift... Det blir ju på ett annat sätt, där blir vi beroende av vilket uppdrag vi får, vad byggherren vill betala för.

¹⁴ Det var både kommunala och privata aktörer som behövde samverka kring skapandet av det nya området. Detta beskrivs lite mer i Lindahl & Malmqvist, 2017.

Våren 2019 fick vi som forskare en visning av bostäderna i kvarteret bredvid det område där trygghetsbostäderna skulle byggas. Vi fick se bostäder i olika storlekar och en terrass som motsvarar den som kommer att byggas i anslutning till den samlingslokal som kommer att vara knuten till trygghetsbostäderna¹⁵ (se bilden nedan). I skrivande stund pågår bygget av bostäder i det kvarter där trygghetsbostäderna kommer att finnas med. Dessa kommer att vara klara för inflyttning någon gång under år 2021.



Kvarteret med trygghetsbostäder kommer att ha en samlingslokal med terrass högst upp i huset med mycket sol och utsikt mot Göta älv.

Möln dal

Trygghetsbostäderna i Möln dal hade planerats under en längre tid men hade en annan historia än dem i Göteborg. Det började med att styrelsen för det kommunala bostadsföretaget tog ett initiativ till att skapa ett nytt koncept för trygghetsbostäder år 2010. Vid den tiden var trygghetsbostäder ett relativt nytt fenomen¹⁶ och det fanns en önskan om att utforska förutsättningar och möjligheter till utformning av denna typ av bostäder¹⁷. I det här utvecklingsprojektet ingick chefer från bostadsföretaget, kommunala chefstjänstepersoner med ansvar för frågan och den arkitekt som senare kom att rita huset. En extern konsult anlätades för att hålla ihop projektet vilket

¹⁵ Denna lokal kommer även att kunna nyttjas av de andra hyresgästerna i huset.

¹⁶ Trygghetsbostäder som begrepp lanserades nationellt år 2008 i den statliga utredningen Bo bra hela livet (SOU 2008:113).

¹⁷ Kommunen hade senare kontakt med arkitektstudenter som inom ramen för en masterkurs ritade exempel på trygghetsbostäder som skulle passa några tomter i kommunen.

inkluderade en studieresa, fokusgrupper med seniorer och workshoppar med projektgruppen.

Projektet utmynnade i ett antal värdeord som skulle karakterisera bostadsföretagets trygghetsbostäder: trygghet, gemenskap på egna villkor, delaktighet och lustfylldhet. Begreppet lustfylldhet handlade om att boendet skulle upplevas som attraktivt utan att vara exklusivt, att det inte skulle ha en institutionell prägel och att det skulle vara ett boende med "det lilla extra". De hade helst velat bygga trygghetsbostäder som var integrerade med bostäder för alla åldrar, men fick backa på det efter besked från Länsstyrelsen om att det inte var möjligt för att få det statliga investeringsstödet till trygghetsbostäder¹⁸.

Som ett nästa steg i processen köpte fastighetsägaren den tomtmark som bostäderna skulle byggas på. Därefter anlätades den arkitekt som varit med i konceptutvecklingsfasen för att göra de första skisserna. Arkitekten ritade först ett högt hus med femton våningar som skulle placeras vid foten av det berg som tomten är belägen vid¹⁹. Ett förslag till ändring av detaljplanen togs fram av handläggare i kommunen där den nya fastigheten hade ritats in. Men denna detaljplaneändring kom att överklagas av boende i närområdet som ansåg att det höga huset skulle skugga deras balkonger. På bilden nedan syns fastigheten med trygghetsbostäder i bakgrunden och ett trevåningshus med balkonger i förgrunden.



Trygghetsboendet i relation till de närbelägna trevåningshusen.

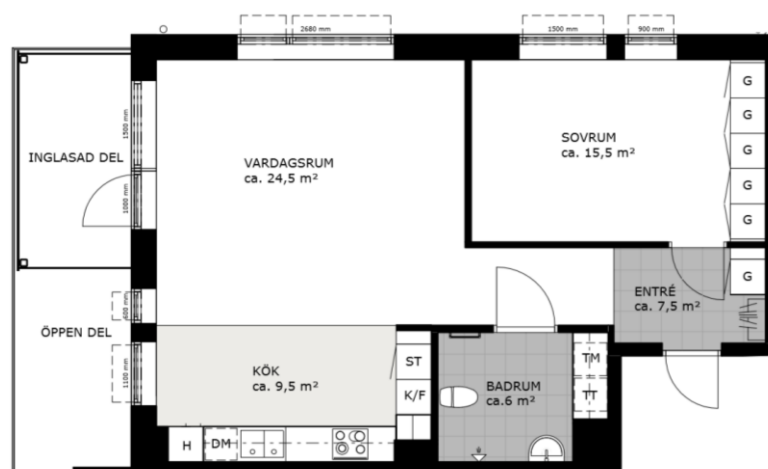
¹⁸ Villkoren för investeringsstödet har förändrats över tid. Detta avser de villkor som gällde till och med 2014. Boverket har ansvar för stödet och Länsstyrelsen är handläggare av ansökningar.

¹⁹ Tomten ligger i anslutning till Änggårdens naturskyddsområde, vilket medger fina promenadstråk.

För att ta hänsyn till de inkomna synpunkterna som handlade om risken för att det höga huset skulle skugga omkringliggande balkonger ritades huset om till två huskroppar som blev fem respektive tio våningar höga. När det blev dags för bygglovsansökan överklagades även den, vilket medförde att bygget blev kraftigt försenat.

När huset började byggas år 2016 förekom det en del negativa artiklar i lokalpressen som gick ut på att hyrorna i de blivande trygghetsbostäderna var för höga för pensionärer. När det sen blev dags för uthyrning gick det ganska trögt. Hyresnivån²⁰ och det faktum att kön till trygghetsbostäderna hade blivit inaktuell på grund av den utdragna tiden, bidrog till svårigheterna att hyra ut lägenheterna när fastigheten var klar för inflyttning under senhösten 2017. Från början hade kön bestått av 330 intressenter till 66 lägenheter, men kön hade hunnit bli inaktuell i och med att den påbörjades redan år 2013. Lägenheterna var först sökbara via fastighetsägarens egen kö, men när det underlaget inte räckte lades lägenheterna även ut för uthyrning via Boplats Göteborg²¹.

I början av november 2017 bjöd fastighetsägaren in alla som stod i kö till lägenheterna till en visning av huset. Inflyttningarna påbörjades sen i december och pågick under en utsträckt period fram till i augusti 2018.



Exempel på 2 r o k Mölndal (64,8 kvadratmeter)

Trygghetsvärden som skulle arbeta i huset anställdes i mars 2018, men innan dess hade en hyresgäst i huset kontrakterats för att ha lite ansvar för kontakten med grannarna. Den boendesociala delen av trygghetsboendet utvecklades över tid på initiativ av både trygghetsvärden och hyresgästerna. Våren 2018 bjöds lokalpressen in till en grillträff på uteplatsen där reportern fick möjlighet att

²⁰ Dessa bostäder hade inte högre hyra än motsvarande nybyggda hyresrätter i samma kommun. Hyresnivåerna finns beskrivna i Lindahl, Ryd, Kaan & Isaksson, 2019, bilaga 2.

²¹ Efter ett politiskt beslut 2019 omvandlades Boplats Göteborg från en marknadsplats till kommunal bostadsförmedling. Det innebär bland annat att alla hyresvärdar som annonserar lägenheter via Boplats - oavsett om de är privata eller kommunägda - måste följa kötiden.

prata med hyresgästerna, vilket innebar en vändpunkt i beskrivningen av trygghetsbostäderna.

De värdeord som hade varit vägledande för skapandet av trygghetsbostäderna fanns med genom hela processen tack vare att arkitekten som varit med från början var kvar. Idealet att inte skapa ett boende som uppfattades som ett äldreboende fanns till exempel med som en röd tråd även efter att hyresgästerna hade flyttat in. Det betonades av både arkitekten och byggherren i de intervjuer som gjordes, vilket illustreras av nedanstående citat från en av cheferna i bostadsföretaget.

Vi var måna om att det skulle in fin konst i de gemensamma utrymmena... annars finns det en risk för att det får en äldreboendestämpel... att man hänger upp tavlor som någon lämnat efter sig... att det inte blir genomtänkt.

Visionen om att skapa ett boende som upplevdes som en attraktiv plats att flytta till återspeglades även i hyresgästers beskrivningar av det nya boendet (se avsnittet om Hyresgästernas perspektiv).

Alingsås

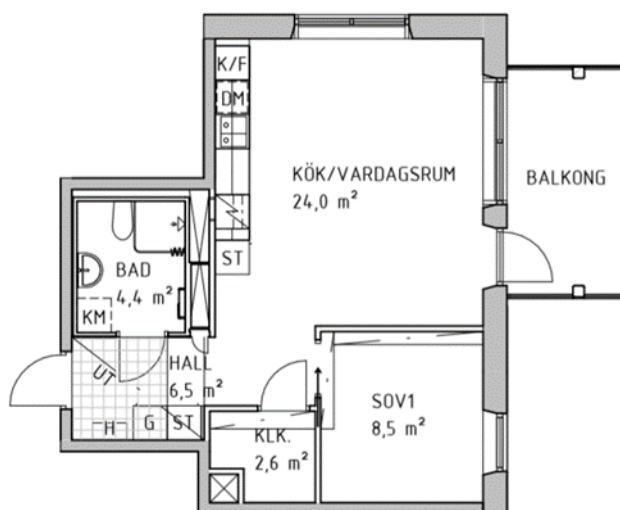
Exemplet i Alingsås byggdes i Noltorp som är ett område som ligger strax utanför Alingsås centrum. De flesta bostäder i området byggdes på 1960- och 70-talen och de flesta flerbostadshus har tre våningar utan hiss. Bygget av punkthuset för seniorer var en del av ett stadsutvecklingsprojekt som påbörjades 2015 – stadsförnyelse Noltorp. Det projektet gick ut på att förbättra områdets karaktär genom att skapa bättre förbindelser mellan området och kommunens centrum samt öka tryggheten för de boende i området (Alingsås kommun, 2015). Bostadsbeståndet var i behov av upprustning, tillgänglighetsanpassning och energieffektivisering.

Området behövde utvecklas för att det uppfattades som segregerat, otryggt och med högre ohälsotal i befolkningen än i kommunen som helhet. Dessutom bodde här en stor grupp äldre personer. Medborgardialoger genomfördes med boende, föreningar och näringsidkare i området. De åtgärder som vidtogs var breda och genomfördes både av kommunen, fastighetsägare och civilsamhället. Den lokala handlaren började till exempel sälja mer hälsosam mat för att främja invånarnas hälsa. Den kommunala fastighetsägaren satsade på att förbättra tillgängligheten i entréerna, införa passivhusteknik för att minska energiförbrukningen med mera. Samtidigt fanns det en ambition att hålla nere renoveringskostnaderna för att inte tränga undan befintliga hyresgäster på grund av stora hyreshöjningar (Alingsås kommun, 2015).

År 2016 togs det beslut om att komplettera fastighetsbeståndet i området med två punkthus, där ett hus var tänkt att rymma lägenheter för unga medan ett hus skulle bli trygghetslägenheter för äldre²². Men dessa beslut skulle förändras på vägen till färdiga lägenheter. Det hus som först blev färdigt skulle i stället för att hyras ut till ungdomar hyras ut till hyresgäster i alla åldrar, medan hus nummer två inte blev något trygghetsboende utan ett boende för hyresgäster över 65 år. Bakgrunden till att det inte blev trygghetsbostäder var bland annat att fastighetsägaren sökte ett annat bidrag²³ än investeringsstödet till bostäder för äldre. Det var även oklart om det fanns ett behov av fler trygghetsbostäder i kommunen.

Under den här tiden hade vi fortlöpande kommunikation med VD:n för det kommunala bostadsföretaget och likaså med en kommunal tjänsteperson som var involverad i frågor som rör planering av nya bostäder för äldre. Den idé som ursprungligen fanns om att skapa en social mötesplats i huset i form av ett inglasat uterum fick inte gehör av styrelsen på det kommunala bolaget, vilket innebar att det inte blev någon samlingslokal i den här fastigheten.

Bostadshuset byggdes som ett så kallat Kombohus vilket innebär lägre byggkostnader och därmed även lägre hyreskostnader. Huset är även ett energieffektivt passivhus med solpaneler på taket. Ett statligt bidrag gjorde att hyreskostnaderna blev lägre än vad som annars hade blivit fallet. Andra åtgärder för att minska hyreskostnaderna var att inte installera disk- och tvättmaskin i varje lägenhet. Lägenheterna förbereddes dock för anslutning till disk- och tvättmaskin för de hyresgäster som önskade köpa och installera detta själva.



Exempel på 2 r o k Alingsås (47,5 kvadratmeter)

²² Muntlig kommunikation med VD för Alingsåshem.

²³ "Tidsbegränsat statligt stöd till hyresbostäder och bostäder för studerande"

VD:n hade några honnørsord för det här boendet. Hen ville skapa ett boende där äldre kan behålla sin självständighet och integritet så länge som möjligt.

Äldre vill klara sig själva... det är det vi fokuserar på... nästan hamnar man i det skedet där man tar över en människas liv för att den personen inte behåller sin rådighet själv... men människor vill behålla sin rådighet.

Utifrån den tanken installerades så kallade bidétoaletter i alla badrum, för att de personer som hade svårt med att klara sin egen intimhygien skulle kunna klara sig mer själva. För att bidra till självständighet ville de även bygga ett så tröskelfritt boende som möjligt. En arkitekt fick i uppgift att modifiera ritningarna²⁴ och ge tydliga anvisningar till byggföretaget för att skapa en fysiskt tillgänglig miljö. Citatet nedan är från en intervju med arkitekten.

Och sen har jag bevakat såna här saker som trösklar i huset och så har hon valt plastmatta på golvet även om det inte är miljövänligt, för då klarar man höjden i badrummen. /.../ 20 millimeter är det i BBR:en [Boverkets byggregler] men det är ofta byggare tar i lite till.

Fastighetsägarens projektledare och uthyrare visade oss lägenheterna när bygget var klart. Projektledaren som hade varit fastighetsägarens representant i förhållande till byggtreprenören berättade hur de hade mätt upp lutningen genom hela lägenheten från golvbrunnen i badrummet ut mot balkongen, för att kunna åstadkomma en så låg tröskel som möjligt. Resultatet blev en mycket låg tröskel ut mot den inglasade balkongen²⁵ (se bilden nedan).



Låg tröskel ut mot en inglasad balkong.

²⁴ Eftersom det rörde sig om färdiga ritningar pga. att det rörde sig om Kombohus. Ändringarna medför dock vissa extra kostnader för beställaren.

²⁵ Det behövs inte en lika stor nivåskillnad i en inglasad balkong eftersom risken för att regnvatten drar in i lägenheten inte är lika hög.

En annan bärande tanke med det här bostadsprojektet var att bostäderna skulle vara ett alternativ för äldre personer som bodde i närområdet och behövde flytta, men ändå ville bo kvar i sitt område. Därför användes en särskild turordningsregel som innebar att de som bodde i närområdet prioriterades i kön. På andra plats kom de som bodde inom postnummerområdet och på tredje plats kom alla andra som stod i kön till de nya hyresrätterna. I praktiken var det 25 procent som flyttade till de nya bostäderna som tidigare hade bott inom postnummerområdet. De allra flesta som flyttade in hade dock varit bosatta i kommunen sedan tidigare (86 %), vilket var en högre andel jämfört med i de andra exemplen i den här studien.

Tjörn

Tjörn är en mindre kommun där de flesta av invånarna bor i privata småhus. Det finns inte många hyreslägenheter att flytta till för dem som är i behov av det. Kommunen har tidigare medverkat i projekt med fokus på bostadsförsörjningen för den äldre delen av befolkningen²⁶. År 2014 genomfördes ett projekt som syftade till att ta fram en strategi för äldres boende i kommunen under ledning av den tjänsteperson som var ansvarig för lokalförsörjningen i kommunen. Tanken var att undersöka möjligheterna till kvarboende och att se över behovet av platser på särskilt boende inför framtiden²⁷. Planeringen av de nya trygghetsbostäderna i Kållekärr låg i linje med idén om att främja kvarboende i det egna hemmet.

I kommunens äldreplan inför 2035 finns en vision om att "Tjörn ska bli en av de tryggaste kommunerna för äldre att bo i oavsett behov." En kommunföreträdare som arbetade med samhällsplanering och som intervjuades inom ramen för projekt DIABAHS tog dock upp att kommunen inte har någon särskild strategi för äldres boende i dagsläget. Det hen såg som ett problem är att det är svårt att få äldre att flytta om det inte finns något bra alternativ att flytta till. Det behövs ett helhetsgrepp på bostadsfrågan för när äldre personer flyttar från sina villor, flyttar fler barnfamiljer till kommunen vilket skapar behov av fler förskoleplatser.

Företrädaren från socialtjänsten som intervjuades såg däremot inte några större behov av bostäder för den äldre delen av befolkningen på Tjörn. Hen menade att de som bodde i villor bodde ganska tillgängligt jämfört med hur det var förr och att kommunen kunde erbjuda pensionärlägenheter och

²⁶ Under 2011 och 2012 medverkade kommunen i ett projekt inom ramen för regeringsprogrammet Bo bra på äldre dar. Projektet hette Integrerad bostadsplanering och syftade till att skapa en strategisk planering av äldres bostäder i kommunen och öka samverkan mellan samhällsbyggnad och äldreomsorgen. I projektet ingick fem kommuner i Göteborgsregionen (Nordenhielm, Idegård & Lindahl, 2012).

²⁷ En av oss författare (Lisbeth Lindahl) var inbjuden att medverka i den här processen som startade med en workshop där kommundirektör, VD för allmännyttan, chefer i kommunala förvaltningar och kommunpolitiker deltog.

trygghetslägenheter för äldre som var i behov av det. På frågan om vad hen såg som bra bostäder för seniorer nämndes lägenheterna i centrala Stenungsund. Hen menade att det är svårt att skapa motsvarande bostäder på Tjörn.

70-pluslägenheterna som ingick i den här studien, byggdes för att "det låg i tiden att bygga för seniorer" och att det fanns tillgänglig mark i Kållekärr, enligt den chef och den uthyrare vid det kommunala fastighetsbolaget som intervjuades. När dessa bostäder planerades var det utifrån tanken att fastigheten skulle bli ett trygghetsboende. Men när bygget stod klart visade det sig att måtten i badrummet inte uppfyllde kriterierna för det statliga investeringsbidraget till trygghetsbostäder som gällde vid den tidpunkten (Kaan, Lindahl & Malmqvist, 2018). Men eftersom kommunen hade identifierat ett behov av bostäder för seniorer, bestämde de sig ändå för att hyra ut dessa lägenheter till personer över 70 år, det vill säga till den åldersgrupp som var tänkt för trygghetsbostäderna.

Fastigheten byggdes som ett Kombohus precis som i Alingsås, vilket innebar lägre byggkostnader än vad som annars hade blivit fallet. Däremot blev det inga sänkta kostnader för hyrorna i det här exemplet i och med att fastighetsägaren inte fick något statligt bidrag till det här bygget.



Exempel på 2 r o k Tjörn (60,4 kvadratmeter)

När huset planerades öppnades en kö för intressenter. Som mest bestod kön av 80 personer till 23 lägenheter²⁸. Men när uthyrningen startade visade det sig att många av dem som stod i kön inte var beredda att flytta och uthyrningen tog längre tid än vad den brukade göra.

Eftersom det från början var tänkt att boendet skulle fungera som ett trygghetsboende fanns det en gemensamhetslokal i huset som

²⁸ Från början bestod fastigheten av 23 lägenheter i och med att en lägenhet användes som gemensam lokal för aktiviteter. Nu är antalet 24 lägenheter.

fastighetsägaren valde att ha kvar. Lokalen inreddes och fastighetsägaren höll i en del träffar när huset var nytt för att främja den boendesociala gemenskapen som de boende själva skulle hålla i. Några aktiviteter utvecklades på initiativ av de boende själva, bland annat med akvarellmålning. Men intresset för att använda lokalen varierade mellan hyresgästerna. Några störde sig på den extra avgift på drygt 300 kronor i månaden som de var tvungna att betala för lokalen. Denna serviceavgift var även något som Hyresgästföreningen ansåg att hyresgästerna borde få tycka till om²⁹. Och när några hyresgäster gick runt med en namnlista var en majoritet av de boende för en avveckling av lokalen. Meningarna om denna lokal var dock delade bland dem som intervjuades inom ramen för DIABAHS (se Kaan, Lindahl & Malmqvist, 2018).

Kontextens betydelse för skapandet av bostäder för seniorer

Hur påverkades de bostäder som byggs av det lokala sammanhanget? Svarar de bostäder som byggs mot de lokala behov som finns i samhället? Det är några frågor som vi reflekterar över här.

Äldres behov av bostäder är ett tema som brukar lyftas fram i kommunernas översiktsplaner och bostadsförsörjningsprogram. Kommunen har ett ansvar för att alla invånare har tak över huvudet. En svårighet som kommunen har är dock att kommunen inte kan styra över vad som byggs. Kommunen har en möjlighet att påverka byggnationen men bygger sällan bostäder i egen regi utan behöver skapa förutsättningar för och samverka med de aktörer som bygger bostäder.

De exempel på nyproducerade bostäder som ryms inom den här studien har tillkommit på initiativ av ett allmännyttigt bostadsföretag eller av en privat fastighetsägare som fått en kommunal markanvisning. En likhet mellan de fyra exemplen är att de inte är lokaliserade i de mest attraktiva delarna av respektive kommun, vilket påverkar markpriset och hyreskostnaderna. Tre av fyra exempel är byggda i miljonprogramsområden som ligger utanför centrum i respektive kommun.

Göteborgs Stad skiljer ut sig genom att vara en kommun som äger relativt mycket mark vilket gör att kommunen i högre grad kan påverka det som byggs. Staden satsar även på att främja trygghetsbostäder genom att den har en kommunal subvention med syfte att bidra till ett minskat behov av särskilt boende för äldre³⁰. Staden har haft detta bidrag i cirka sju år och det finns ett väl utvecklat samarbete mellan den förebyggande och hälsofrämjande delen av

²⁹ Diskussionen om detta fördes i samband med hyresförhandlingen med fastighetsägaren när huset var helt nytt.

³⁰ Det finns en fördel för de byggherrar som väljer att bygga trygghetsbostäder i Göteborg i och med att de kan söka både det statliga och det kommunala bidraget och på så vis minska hyreskostnaderna.

äldreomsorgen och fastighetsägare kring utlåning av personal som arbetar som trygghetsvårdare i trygghetsboendena.

I Göteborg finns det i kraft av kommunens storlek en större potential för att hitta hyresgäster till trygghetsbostäder jämfört med i en mindre kommun. Därför är det förvånande att antalet bostäder i Göteborgsexemplet minskade över tid. I stadsdelen där trygghetsbostäderna kommer att vara belägna, finns det många äldre personer som bor i otillgängliga bostäder. Det finns därmed ett behov av att bygga fler bostäder som äldre kan flytta till. I en undersökning som gjordes av stadsdelen år 2013 framkom även ett intresse för just trygghetsbostäder (Göteborgs Stad, 2013). I de dialoger som hölls i en förstudie till trygghetsbostäderna i Lundbypark framkom också ett intresse för trygghetsbostäder (Lindahl & Malmqvist, 2017).

Om vi går över till att titta på skapandet av trygghetsbostäder i Mölndal ser vi att denna idé uppkom tidigare än i de andra exemplen, redan år 2010. Här fanns det i början planer på att bygga fler trygghetsbostäder i andra kommuner som i Källered och Lindome, men dessa planer skrinlades någon gång under senare delen av 2017.

Den kritiska mediebevakning som företaget blev utsatt för kan ha bidragit till en osäkerhet kring om det var rätt beslut att satsa på den här typen av bostäder. Intervjuer 2018 med VD och chefen för specialbostäder som ansvarar för trygghetsbostäderna vittnar om att det inte längre var aktuellt att bygga fler trygghetsbostäder. Anledningarna till det var att trygghetsbostäder representerar en hybridform som är svår att hantera jämfört med bostäderna i det övriga bostadsbeståndet. Och eftersom Mölndals stad inte var intresserad av att tillskjuta medel för personal eller att samverka kring dessa bostäder, hade frågan om trygghetsbostäder enbart blivit en angelägenhet för det kommunala bostadsföretaget.

Det är svårt att veta om det finns en potential för fler trygghetsbostäder i kommunen. I Mölndal byggdes det 66 lägenheter, vilket inte är så många om man ser till kommunens befolkningsstorlek. Men det var ändå svårt att hyra ut dem, vilket förmodligen berodde på hyresnivån. En anledning till att hyrorna blev relativt höga är att de ritades med de mått som gällde för det tidigare investeringsstödet till trygghetsbostäder då det var krav på förhöjd tillgänglighetsnivå. Det innebär att dessa lägenheter blev större än vad de annars hade behövt bli. Värt att notera är också att dessa bostäder inte är dyrare än andra nyproducerade hyresrätter i samma område, trots att detta boende innehåller kvaliteter som personal och många gemensamma utrymmen som övernattningsrum, gym och bastu.

I Alingsås byggdes seniorlägenheterna som ett svar på behovet av hus med hiss i området eftersom det bor en relativt hög andel äldre i det aktuella området

(Noltorp). I kommunen som helhet märks en åldrande befolkning som motsvarar riksgenomsnittet. Byggandet av nya bostäder var också en del av ett stadsutvecklingsprojekt där det fanns tankar på att bidra till ökad trygghet, hälsa och gemenskap i området (Alingsås, 2015). I och med att bostadsföretaget valde att söka ett annat statsbidrag än den subvention som ges till trygghetsbostäder föll idén om att bygga trygghetsbostäder och därmed också kravet på att ha en samlingslokal i boendet. De nya punkthus som byggdes kan ses som ett positivt tillskott till området.

Den lokala kontext som främst karakteriseras av en åldrande befolkning är ö-kommunen Tjörn. Här är andelen äldre högre än i riket som helhet, och kommunen har brist på flerbostadshus i allmänhet och lägenheter med hyresrätt i synnerhet. För äldre personer som behöver flytta finns det några alternativ i form av behovsbedömda pensionärlägenheter och trygghetslägenheter för personer över 75 år. Det som saknas är emellertid lägenheter för den äldre befolkningen på den öppna bostadsmarknaden. Intervjun med chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen vittnar om att det saknas bostäder att flytta till, men det är oklart hur stort detta behov är.

Satsningen från kommunens sida när det gäller främjandet av bostäder för äldre har varierat över tid. Frågan har varit uppe i olika omgångar sedan 2011, men i dagsläget saknar kommunen ett fokus på denna fråga.

Idéer, visioner och förhandlingar i processen på väg till ett färdigt boende

Idéer och visioner utvecklades och förändrades succesivt i de studerade projekten som ingick i DIABAHS. Några aspekter på hur det gick till beskrivs i följande avsnitt.

Analysen av intervjuerna tar avstamp i tidigare forskning om byggprojekt som har visat att idéer – i samspel med aktörer, regler och organisation – formar beslutsprocesser i komplexa projekt. De teoretiska ramverken är främst hämtade från studier om projektledning som tar sin utgångspunkt i att idéer både kan skapa och begränsa handlingsutrymme och därmed forma förutsättningarna för enskilda aktörers påverkan. Idéer om hur seniorer kan tänkas vilja bo är således inte av naturen givna utan formas och omformas genom enskilda aktörers handlande. Det finns även forskning som stödjer att de idéer som inte formuleras allt för tydligt utan förblir oklara kan fungera inkluderande och bidra med en känsla av konsensus då varje enskild aktör tillåts tolka dess betydelse (Sahlin-Andersson, 1989). Oklarhet i sig kan vara framgångsrikt för att initiera och förankra förändringar. Samtidigt kan det som är allt för otydligt, under allt för lång tid, skapa problem och försvåra.

En av de deltagande byggherrarna föreslog till exempel att bostäder för äldre borde prioriteras i samband med kommunens övergripande planering, och att detta borde framgå i översiktsplanen (ÖP) som ett underlag för strategiska satsningar på områdesnivå. Den aktuella byggherren, som är verksam inom ett

kommunalt bostadsbolag, menade att kommunens bostadsförsörjningsplan borde samordnas med översiktsplanen på ett tydligare sätt.

Komplexitet vid byggande av bostäder för äldre består bland annat av att processen från idé till genomförande ofta är lång och utsträckt över tid, vilket innebär att förutsättningarna förändras. I de studerade DIABAHS-exemplen har det skett förändringar av ekonomisk, organisatorisk, politisk och teknisk art. En annan form av komplexitet är det stora antalet involverade aktörer med ibland motstridiga intressen, och att tongivande aktörer ibland har kommit och gått under projektens planering och genomförande. Både projektledare och arkitekter har skiftat likväl som verkställande direktörer knutna till de studerade projekten.

Under den tid då DIABAHS-projektet bedrevs var det inom flera kommuner stort fokus på att bygga skolor men också att tillhandahålla akuta bostäder för nyanlända flyktingar. Bostadsfrågorna har sedan dess till stor del kommit att handla om integration, vilket har ökat på utmaningarna att tillhandahålla rätt form av bostäder till olika grupper och att prioritera mellan grupperna.

Ytterligare en faktor att beakta är de olika aktörernas benägenhet att utmana och deras vilja att förnya hur bostäder för äldre ska planeras och förverkligas. Aktörer som har medverkat i de studerade DIABAHS-exemplen har haft olika ambitionsnivå vad gäller att bygga bostäder för äldre men också olika förmåga att väga samman ekonomiska, organisatoriska, tekniska och politiska mål. Resultaten har påverkats av enskilda aktörers förhandlingsförmåga och kompromissvilja, där de har gjort avvägningar kring vilka visioner de har varit beredda att ta strid för eller inte. Likaså har samordning inom kommunernas olika förvaltningar påverkat de slutliga resultaten. Graden av professionell kompetens och beslutsmandat påverkar möjligheten att styra de enskilda projekten mot uppsatta mål. I de studerade fallen har olika experter gett uttryck för att deras kompetens har beaktats mer eller mindre och att framförallt byggherrarna har haft stort beslutsmandat om villkor för expertkonsulternas möjlighet att påverka. I ett av de studerade fallen gavs exempelvis arkitekterna stort förtroende att redan mycket tidigt utveckla byggherrens visioner med att skapa bostäder för äldre. I ett annat fall gavs mycket begränsade möjligheter att utveckla bostadsprojektet med särskild hänsyn till just seniorers behov, och arkitekternas primära uppdrag inriktades då snarare på att maximera den uthyrningsbara ytan.

Hur idéer och visioner förstås och vilken betydelse de har för involverade parter ändras ofta under ett projekts gång och det som var överenskomna ingångsvärden behöver inte alltid bestå genom hela projektet. De olika aktörernas föreställningar om vad som är möjligt att genomföra förändras också i relation till händelseutvecklingen och det unika projektets förutsättningar. Väsentligt är dock att utrymme lämnas för de olika aktörerna, så att de kan

bidra till utvecklingen av projektet över tid. I två av de studerade fallen hade byggherren valt att utgå från prefabricerade modulhus som modifierades för målgruppen äldre i olika grad. I de två andra studerade exemplen projekterades unika bostadsprojekt men med olika grad av anpassning för målgruppen äldre i relation till mer generella bostadslösningar. Utgångspunkterna har alltså skiftat från att genomföra det bästa tänkbara boendet för seniorer till att "bara" genomföra de åtgärder som innebar fördelar vid exempelvis markanvisning. I det senare fallet kan idén med bostäder för äldre kanske ha varit som starkast under perioden innan projektet startade formellt sett, som en del av ett idépaket för att få tillgång till attraktiv och byggbar mark. Därefter, i takt med att idén tvingades möta den verklighet som berörda aktörer befann sig i, har ursprungsidén utmanats, förändrats och över tid även försvagats. I ett annat fall kanske det till slut mestadels handlade om att snabbt tillgodose kommuninvånarnas behov av bostäder som helhet. Idén om bostäder som är särskilt väl utformade för dem som är äldre bör alltså förstås i sitt sammanhang, över tid, och i relation till utbudet av bostäder som helhet.

Den följeforskning som genomförts i DIABAHS-projektet har möjliggjort iakttagelser om hur de olika projektidéerna förändrades över tid och varför och hur detta gjordes. Tidsperspektivet har stor betydelse eftersom aktörerna i projekten ofta har haft mer än ett syfte att engagera sig i bostadsprojekt för seniorer. Syftena har dessutom utvecklats och förändrats efterhand. De studerade exemplen på bostäder för seniorer kan förstås som arenor eller gränsland mellan olika syften, där projektdeltagare och professioner med olika förståelse för seniorers behov möts och relationer dem emellan formas. Därtill har DIABAHS-projektet som sådant via dess workshoppar, möten inom referens- och styrgrupper, seminarier och konferenser vidgat idéerna och visionerna om vad en bostad för seniorer kan eller bör vara. Den återkommande kontakten och djupintervjuer med för projekten centrala aktörer, har bidragit till att skapa förståelse för hur aktörerna själva uppfattade de ursprungliga idéerna och visionerna samt hur dessa utvecklades över tid. Väsentligt att betona är dock att intervjupersonernas utsagor endast ger en bild – bland flera möjliga – av vad som har inträffat, hur det har uppfattats eller hanterats inom de studerade DIABAHS-projekten. Dessutom kan bostadsprojekt för seniorer vara framgångsrika på olika sätt. I intervjumaterialet framhåller vissa aktörer kostnad och kvalitet som viktiga parametrar medan andra talar om sociala aspekter och hållbarhet.

Förverkligandet av de olika bostäderna för äldre kan även förstås i relation till de centrala aktörernas förmåga att förmedla sina visioner med projekten som helhet. Analysen pekar på några centrala faktorer som i samverkan med varandra kom att få avgörande betydelse för de olika projektens genomförande. En sådan faktor är att idéer om framtidens bostäder för äldre kräver ett starkt ledarskap för att förverkligas. I de fallen har tidiga visioner översatts till mer

handfasta mål, upphandlingsunderlag och fysisk verklighet. Förverkligade idéer förankrades då hos både enskilda byggherrar men också hos dennes arkitekt, likväl som inom de kommunala förvaltningarna. Vi kan även se exempel då goda visioner inte har konkretiserats. Det kan ha handlat om att de personer som bar idéerna under planeringsfasen inte hade samma betydande roll under genomförandefasen, vilket medförde att goda idéer tappade kraft och aldrig realiserades. Den bakomliggande idén om vad som skulle skapas var olika framträdande i de olika exemplen. Vår analys visar att ansvariga byggherrar behövde balansera mellan att å ena sidan driva processen snabbt och effektivt och å andra sidan förankra projektet hos berörda aktörer för att värna visionen om den goda bostaden för seniorer.

Olika aktörers möjlighet att påverka

I det här avsnittet ges en reflektion över byggherrarnas och arkitekternas tankar kring att bygga bostäder för seniorer. Vilka var deras utgångspunkter och föreställningar om det som skulle byggas och hur förändrades idéerna över tid?

Byggherrarnas perspektiv

Det är byggherren som har det yttersta ansvaret för att kraven från boende/brukare, ägare och samhälle uppfylls. I de studerade DIABAHS-projektens tidiga skeden skapade byggherreorganisationerna förutsättningar för planeringen och byggprocessen, samt den långsiktiga förvaltningen och användningen av byggnadsverket – i detta fall bostäder för äldre. I DIABAHS-projekten medverkade tre kommunala byggherrar som företrädare för kommunernas bostadsbolag, och en privat entreprenör som på senare tid breddat sin verksamhet genom att agera byggherre för valda delar av sin produktion.

Begreppet byggherre definieras i plan- och bygglagen (2010:900, 1 kap 4 §) som "den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten". Byggnadslagstiftningen gör ingen skillnad på byggherrar av olika kategorier. Byggherren är entydigt den som ansvarar för att byggandet och det byggda svarar mot gällande lagar och förordningar. Vidare har byggherren viktiga uppgifter som att ordna finansiering, tillgodose brukarnas krav och att göra investeringen lönsam.

Byggherren väljer ut vilka aktörer som ska medverka och sätter villkoren för byggprocessen så att resultatet blir ett funktionellt, hållbart och väl gestaltat byggnadsverk, på rätt plats, i rätt tid och till rätt kostnad. Även om byggande ofta bara är en begränsad delfunktion av en organisations totala verksamheter har byggherreroollen avgörande inverkan på dess framtida förutsättningar. Det gäller till exempel det faktiska värdeskapande som både samhället och det enskilda bygg- eller infrastrukturprojektets användare kan åstadkomma när projektet är klart. Inte minst märks detta inom komplex kommunal verksamhet,

där andra verksamhetsområden och nämnders åtaganden blir beroende av vad det kommunala bostadsbolaget åstadkommer. Byggherrollens strategiska funktion är att på både kort och lång sikt vidmakthålla och skapa goda fysiska förutsättningar för nutida och framtida verksamhetsutveckling. Byggherrens insikter och ambitionsnivå kring vad det innebär att skapa hållbara bostäder för seniorer har således stor betydelse för slutresultatet.

Insikt om att äldres syn på sitt boende är olika

En av de kommunala byggherrarna hade vid tidigare renoveringar av ett annat bostadsområde utvecklat en djupare förståelse för skiftande drivkrafter, motiv och behov hos de boende i området. Den insikten tillsammans med en stark tilltro till människans vilja att som äldre kunna klara sig själv och kunna agera självständigt, utgjorde grund för en bredare syn på målgruppen seniorer. Byggherren hade i ett tidigare projekt anlitat en konsult som tagit fram olika typologier för att hjälpa till med målgruppsbeskrivningen av vilka företaget vänder sig till. Typologierna förtydligar hur olika grupper ser på sitt boende och beskriver de ytterligheter som finns inom gruppen seniorer. Som exempel nämndes att en grupp ser sitt boende främst som en plats för övernattningsmedan en annan ser det som en viktig del av sin identitet.

Den aktuella byggherren påtalade vikten av att ha med alla aktörer – kommunen, marknaden och det civila samhället – som grund för de mervärden som eftersträvas. Tillit lyfts fram som avgörande för denna samverkan.

Ett annat av de studerade fallen baserades på direktiv från politikerna till det kommunala bostadsbolaget om att tillhandahålla ett generellt och brett bostadsutbud. Därtill hade kommunen genomfört en demografisk studie som i kombination med riktlinjer om förtätning låg till grund för att initiera det aktuella seniorboendet. Kommunen hade även stöd av en extern konsult under de tidiga skedena då projektet formades. Konsulten hade kartlagt demografin i det aktuella området och menade att området borde kunna förtätas med kommunala hyresrätter för äldre. Samma konsult hade också observerat att det tidigt fanns olika föreställningar om det aktuella boendet. Hen menade att byggherren fokuserade på trygghet, social gemenskap och tillgänglighet. Medan verksamma inom kommunens vård- och omsorgsförvaltning lyfte fram äldres oberoende, behov av aktiviteter och delaktighet som grund för det nya bostadsprojektet. De äldre som rådfrågades om sin syn på det framtida boendet hade enligt samme konsult inte alls uttryckt behov av trygghet, utan snarare att byggnaden skulle vara vacker och något att vara stolt över.

Byggherren i exemplet ovan hade dock begränsad erfarenhet av seniorbostäder och anlätade redan mycket tidigt en arkitekt för att vidareutveckla den inledande konsultens visioner och bidra med fördjupade behovsanalyser. Byggherren hade även för avsikt att använda samma arkitekt för eventuellt andra framtida bostadsprojekt för äldre. Hen såg därför positivt på att investera i gemensam

kompetensutveckling kring sakfrågorna, genom att gemensamt utforma ett koncept inför kommande planering av bostäder för äldre i den aktuella kommunen. Arkitekten gav uttryck för att detta är ovanligt och att det förutom den generösa tidplanen gavs utrymme för workshoppar, studieresor, fokusgrupper och inläsning av aktuell forskning för att utveckla det bästa tänkbara boendet för seniorer. Arkitekten gavs även stort mandat att agera som byggherrens representant gentemot entreprenören under produktionsfasen – baserat på att byggherren och arkitekten arbetat fram gemensamma mål med seniorboendet.

Behov av ambassadörer – att äga berättelsen om sitt projekt

Byggprojekt syns, hörs och känns – därför är det oundvikligt att människor påverkas på olika sätt. Omvärldens förväntningar på ett bostadsprojekt för äldre påverkas av kommunikationen om det. Det är oftast byggherren som känner till projektet bäst, både vad gäller helhet, avgörande detaljer samt dess förutsättningar, och har därmed de allra bästa möjligheterna att också ta ansvar för hur projektet kommuniceras. Trots att all kommunikation inte tas emot positivt är det viktigt att kommunicera aktivt – annars finns det en risk för att någon annan gör det och byggherren förlorar kontrollen över berättelsen om projektet.

Ett av de studerade DIABAHS-projekten var utsatt för hård bevakning i lokal media som också valt att publicera flertalet negativa artiklar under en längre period. Planeringsprocessen hade präglats av överklagande från närboende och diskussioner om att kommunen prioriterat ”lyx”-bostäder enbart för mer bemedlade seniorer. Detta fick så klart konsekvenser för framdriften av projektet och uthyrningsprocessen upplevdes som osäker och extra svår. När bostäderna var färdiga och de första boende hade flyttat in vände opinionen och den lokala tidningen skrev positiva artiklar om kommunens nya bostäder för seniorer. Mot slutet av projektet valde även den då stolta kommunala byggherren att bjuda in hela kommunfullmäktige för att ta del av det färdiga trygghetsboendet. Det resulterade i ett välbesökt studiebesök där samtliga kommunalråd deltog, och byggherren fick därmed en bred uppbackning och flertalet ambassadörer för det lyckade seniorboendet.

Tydlig kommunikation är en förutsättning för att få omgivningens acceptans, respekt och tolerans för ett byggprojekt. Om man kan uppnå detta leder det i sin tur till ökat handlingsutrymme för byggherren, vilket förbättrar resultatet för hela byggprocessen.

Arkitekternas perspektiv

I det studerade DIABAHS-projektet har arkitekternas påverkansmöjlighet varierat. Förutsättningarna, ramarna och villkoren för uppdragen har skilt sig åt. Byggherrarna har också tillämpat olika affärs- och upphandlingsstrategier

baserat på det unika projektets förutsättningar. Arkitekterna har även varierande erfarenhet sen tidigare av att utforma bostäder för äldre.

Att via ett pilotprojekt ta fram och förädla ett koncept för framtida seniorbostäder

I ett av de studerade fallen fick medverkande arkitekt vara med redan mycket tidigt i processen när byggherren tog fram sitt koncept för vad trygghetsbostäder innebär. En anledning till det var att byggherren upplevde att innebörden i de lagkrav som gav grund för investeringsstöd var svårtolkade. Den aktuella byggherren hade också begränsad efterenhet av bostäder riktade till äldre. Arkitekten gavs således ett stort förtroende att ta fram en fördjupad behovsanalys via studiebesök av referensprojekt, workshoppar och utbyte med fokusgrupper. Fokusgrupperna bestod av verksamhetsansvariga inom kommunens vård- och omsorgsförvaltning, ledningen för den aktuella kommunen, köande till trygghetsbostäder samt aktörer inom den aktuella byggherreorganisationen. Analysen resulterade i ett antal värdeord där de överraskades av att begreppet "trygghet" sällan nämndes av presumtiva boende. De äldre ville hellre ha ett gott boende som var värdigt att ersätta "villan" som de kanske själva byggt. Ledorden kom snarare att bli: Tufft på utsidan, Varmt välkomnade, och att kunna välja grad av Social interaktion.

En annan aspekt var att arkitekterna fick möjlighet att sätta sig in i aktuell forskning om till exempel för- och nackdelar med att samlokalisera hemtjänsten i boendet och om äldres behov av god färgkontrast. En annan tidig utgångspunkt var att alla boende skulle ha god tillgång till stora soliga och tillgängliga balkonger, gemensamma utrymmen i bottenvåningen, inomhusgym och utomhusaktiviteter i form av växthus samt boulebana. Målgruppen för projektet var "pigga" 70-åringar som skulle kunna bo kvar vid försämrad hälsa.

Att vara lojal med beställningen från byggherren

En annan arkitekt knuten till ett av de andra studerade DIABAHS-projekten påtalar vikten av att vara lojal med beställningen från byggherren. I uppdraget som arkitekt ingår det att förhålla sig till en mängd ramar, lagar, förordningar och riktlinjer utöver byggherrens budget och affärsupplägg för det aktuella projektet. I detta projekt anlätades arkitekterna när projektet hade pågått ett tag. De fick i uppdrag att ta fram volymer för det aktuella bostadskvarteret samt att fördela hyres-, bostads-, trygghetsbostäder samt kommersiella lokaler. Bostäderna för äldre utgjorde således en mindre del av en större helhet inom den totala exploateringen, och kom på så sätt att "konkurrera" om de fysiska förutsättningarna på platsen.

För placering, fördelning och utformning av de olika boendeformerna kom faktorer som tillgänglighet, buller, trafik, dagsljus och antal lägenheter per trapphus att spela viss roll, även om de projekterande arkitekterna inledningsvis inte visste vilka lägenheter som skulle komma att få vilken typ av upplåtelseform. Exempelvis så skiftade antalet trygghetsbostäder under lång tid

genom hela projekteringen. En annan aspekt var att marknaden för bostadsrätter försvagades under den aktuella planeringsperioden. Det ledde också till att flertalet av de planerade bostäderna utformades med generella lösningar som även passar äldre särskilt bra, som exempelvis låg bröstningshöjd på fönster i sovrum, låga trösklar in till badrum, generösa mått i badrummen samt garderobsförvaring anpassad för rullstolsburna. Utöver det utrustades de specifika trygghetsbostäderna med tittöga, stödhandtag och spisvakt, vilka utgör grund för tilldelning av det kommunala ekonomiska bidraget för trygghetsbostäder. Bidraget utgår per lägenhet och i det aktuella projektet kom dessa att bestå av enbart mindre lägenheter (ettor och tvåor) eftersom de större bedömdes vara svåra att hyra ut till ensamstående äldre med mer begränsad ekonomi.

Inom kvarteret planerades även för gemensamhetslokaler med ett mindre kök som skulle kunna nyttjas av alla hyresgäster oavsett ålder. Dessa placerades på vinden där även den gemensamma tvättstugan finns i nära anslutning till den gemensamma takterrassen. Däremot kom önskemål om större entréer för trygghetsbostäderna i konflikt med de kommersiella lokalernas behov av ytor på bottenvåningarna och med byggherrens möjlighet att maximera uthyrningsbara kvadratmeter. Det var också en anledning till att gemensamhetslokalerna placerades högst upp i huset och inte som det från början var tänkt i bottenvåningarna.

Arkitekterna sammanfattade sitt uppdrag med att det är stor skillnad mellan att arbeta för en byggherre som vill utveckla sin vision och ta fram ett koncept för det bästa boendet för äldre jämfört med ett uppdrag där trygghetsbostäderna finns med som ett skallkrav i markanvisningen. Det ger helt olika förutsättningar och som arkitekt bör man vara lojal med sin uppdragsgivare.

Att göra det bästa med utgångspunkt från en standardprodukt

Den arkitekt som fick i uppgift att modifiera ett standardmodulhus som entreprenören hade utvecklat uttryckte det som att det gäller att ha med sig byggherren på alla förändringar – eftersom allt som ändras i entreprenörens ursprungliga prototyp kostar pengar. Arkitekten kunde genom denna förankring säkerställa fysisk tillgänglighet genom att bevaka tröskelhöjder in till badrummen likväl som att bidra med förslag till mervärden i form av en gemensam lokal. Lokalen skulle bli lite större än en av de ordinarie lägenheterna och inkludera ett glasat uterum. Andra exempel på förändringar särskilt anpassade till äldre var högre kontrast mellan dörr- och väggkulör. Detta var dock inget som entreprenören gick med på att förändra med hänvisning till att prototypen bara hade två kulörer. Ytterligare begränsningar med prototyplösningarna var att de bygger på standardlösningar för köksutrustning och förvaring. Redan under projekteringen påtalade ansvarig arkitekt för både byggherre och entreprenör att det kunde bli svårt för äldre att nå de övre hyllorna i skåpen. Synpunkterna hörsammades dock inte.

Byggherrens utgångspunkt var att tillhandahålla den bästa möjliga standardprodukt som fanns att tillgå på bostadsmarknaden. Genom att anlita en entreprenör som hade utvecklat en sådan produkt minimerades eventuella risker under produktionsskedet. Arkitektens medverkan kunde därmed under samverkansformen partnering begränsas till att förädla redan goda bostadslösningar och vidareutveckla dem för de specifika behov och krav som äldre har. Det innebar ju även att byggherren inte behövde bekosta projektering av grundläggande bostadsfunktioner.

Hyresgästernas perspektiv

Här ges en övergripande beskrivning av resultatet från enkäter och intervjuer med de seniorer som hade flyttat till de exempel som följdes upp inom ramen för projekt DIABAHS. För den som är intresserad av att läsa mer om hur hyresgästerna upplevde de nya senior- och trygghetsbostäderna rekommenderas följande rapport: Lindahl, Ryd, Kaan & Isaksson, 2019.

Vi börjar med att beskriva vilka det var som flyttade till de nybyggda bostäderna för seniorer. Det visade sig att gruppen bestod av personer med en medelålder på 79 år³¹, där den yngsta var 61 år och den äldsta var 97 år. Gruppen bestod till största delen av kvinnor (72 %) och ensamstående personer (61 %).

De flesta upplevde sin hälsa som någorlunda god eller god, men hälsan varierade något mellan olika åldrar. I åldersgruppen 75–84 år var det fler som upplevde sig ha sämre hälsa än i motsvarande åldersgrupp på nationell nivå. Men välbefinnandet var generellt sett gott.

³¹ Baserat på inflyttningsstatistiken från fastighetsägarna.

Det var fler som hade hemtjänst bland de hyresgäster som flyttade till en senior- eller trygghetsbostad än bland genomsnittsbefolkningen i samma åldersgrupp (31 %), vilket talar för att det är relativt många bland dem som flyttade till dessa bostäder som hade nedsatt funktionsförmåga. Andelen som behövde hemtjänst hade dock minskat efter inflyttningen och låg då i nivå med riksgenomsnittet för åldersgruppen (23 %) ³². Skillnaden mellan hemtjänstanvändningen före och efter inflyttning var dock inte så stor att den är statistiskt säkerställd ³³.

Flytten till den nya bostaden bidrog till en upplevelse av ökad självständighet. Drygt 60 procent upplevde sig som mer självständiga efter att de hade flyttat till sin nya bostad. En förklaring till det var att den nya bostaden var mer fysiskt tillgänglig vilket underlättade förmågan att självständigt klara aktiviteter. Den var inte heller lika krävande att sköta om.

Vi ställde en fråga om vilka skäl de hade till att flytta, där de kunde ange flera skäl. De tre vanligaste var ³⁴:

- Planering inför framtiden (54 %)
- Ålder och bristande ork (47 %)
- Lättskött bostad (33 %)

Det var således en grupp som flyttade för att de hade behov av en bättre bostad i dagsläget, medan en annan grupp snarare ville flytta innan några sådana behov uppstår. Planering inför framtiden kunde även handla om rädsla för ensamhet. Exempelvis berättade en kvinna att hon ville flytta till ett boende med social gemenskap för att inte riskera att bli ensam som äldre och att det behovet hade uppkommit efter att hon blivit änka.

Det var ett jättestort hus med åtta rum, vet du... det kändes väldigt ensamt att bo så. Min mamma blev så ensam när hon blev gammal och då tänkte jag att jag inte ville bli i den situationen.

På frågan om vilka skäl som hyresgästerna hade till att välja den aktuella bostaden var de vanligaste skälen att den hade balkong eller uteplats (64 %), att det var en bostad för seniorer (52 %) och att den erbjöd fysisk tillgänglighet (50 %) ³⁵.

³² Uppgiften avser endast dem som flyttade till seniorbostäderna i Alingsås och Mölndal där vi ställde frågan både innan och efter inflyttning.

³³ Detta beror på att gruppen som besvarade enkäten både före och efter enbart uppgick till 19 individer.

³⁴ Siffrorna utgår från enkäten som fylldes i efter att de hade bott i lägenheten i minst sex månader. Skälen var desamma i den enkät som fylldes i innan inflyttning.

³⁵ Siffrorna utgår från den enkät som fylldes i efter att de hade bott i lägenheten i minst sex månader.



Balkongen var ett viktigt motiv till att välja den aktuella bostaden.

En balkong eller uteplats skapar en möjlighet att enkelt komma ut och få lite sol och luft utan att behöva ta sig ut från lägenheten. Det var även många som ville bo bland andra äldre för att det innebar en lugnare miljö jämfört med att bo med yngre personer i huset.

Jag tycker det är jätteskönt att inte någon, på någon balkong nära mig, har tonåringar som spelar musik som jag inte gillar (skratt).

Den här studien visar att relativt många som flyttar till en seniorbostad vill bo bland andra seniorer, men det stämde inte in på alla. En del hade valt att flytta

till senior- eller trygghetsbostäder för att de fick en gräddfil i bostadskön i kraft av sin ålder och inte alls för att de ville bo bland andra i samma ålder.

Vi ville flytta till en hyresrätt för att få loss lite pengar... hade stått fem år i kön... men fick inga erbjudanden... Före jul såg vi dessa lägenheter och tack vare att det var bostäder för 65-plus fick vi chansen.

Flera uppgav även fysisk tillgänglighet som ett viktigt motiv bakom valet av den aktuella bostaden, till exempel för att det hade blivit omöjligt eller svårt att gå i trappor. Åtta procent av hyresgästerna kunde inte alls gå i trappor och ytterligare elva procent kunde bara gå i trappor om de fick hjälp med det.

En analys av skillnader mellan olika undergrupper visade att det var fler kvinnor än män som var intresserade av att bo med andra äldre ($r = .30$, $n = 48$, $p < .05$)³⁶. Det var också så att fler av dem som flyttade till en trygghetsbostad hade valt det boendet på grund av att det erbjöd social gemenskap jämfört med dem som flyttade till en seniorbostad.

Jag lockades av att det var ett boende med gemenskap. Brukar vara med på fika på tisdagar och fredagar när jag är hemma för att slippa sitta ensam.

Inom den grupp som flyttade till en trygghetsbostad var det vanligare med problem att självständigt klara aktiviteter i vardagen jämfört med den grupp som flyttade till en seniorbostad. 24 procent av dem som flyttade till en trygghetsbostad kunde till exempel inte städa själva jämfört med 7 respektive 12 procent av dem som flyttade till seniorbostäderna på Tjörn och i Alingsås.

Upplevelser av det nya boendet

Hyresgästerna förmedlade att de trivdes mycket väl i sitt nya boende och att de kände sig trygga och hemma i den nya bostaden och miljön runtomkring efter att ha bott där i cirka ett halvår. De flesta uppgav att de kände sig hemma i sin nya bostad och bostadsområde, men i något lägre utsträckning än i fråga om upplevelserna av trygghet och trivsel. Det kan ta tid att rota sig i ett område som man inte har bott i tidigare.

De flesta upplevde att de hade tillräckliga kontakter med sina grannar. Några uppskattade det faktum att de kunde umgås på ett enkelt sätt med andra i trygghetsboendet, medan andra valde att hålla sig för sig själva.

Alla hyresgäster ville vara mer delaktiga och ha möjlighet att påverka sin boendemiljö mer än de hade fått göra. I trygghetsboendet fanns det en större möjlighet till delaktighet, vilket bidrog till exempelvis att ett rum gjordes om till ett övernattningsrum. Här förväntades de boende bidra till att skapa aktiviteter i

³⁶ Den statistiska analysen bygger på ett korrelationellt samband mellan kön och flyttmotiv. Det var 48 personers svar som ingick i analysen och sambandet är säkerställt på 5-procentsnivå vilket betyder att det är 5 procents risk för att sambandet har uppkommit genom slump.

huset. I och med att det finns personal på trygghetsboendet som kan samordna olika initiativ underlättas samvaron i boendet. I de andra exemplen där det varken fanns personal eller gemensam lokal, var det mer upp till hyresgästerna själva att skapa en boendesocial miljö.

Vad är en rimlig hyra?

Frågan om att skapa hållbara bostäder för äldre inbegriper även frågan om jämlika villkor. Hur kan man bygga på ett sätt så att de flesta pensionärer har råd att bo i en nyproducerad lägenhet? Bör byggherren satsa på att bygga så billigt som möjligt eller bygga med hög kvalitet för att boendet ska innehålla goda kvaliteter som i sin tur genererar mervärden?

Nybyggda lägenheter har oftast högre hyror jämfört med äldre lägenheter. Många pensionärer har låga pensioner, vilket hindrar dem från att flytta till nyproducerade lägenheter³⁷. Bland dem som ingick i vår studie var det många som hade sålt en bostadsrätt eller villa. På frågan om hur de finansierade sin hyra var det många som uppgav att de använde sig av vinsten från försäljningen av den gamla bostaden.

Men andelen hyresgäster som hade flyttat från en villa eller bostadsrätt varierade mellan olika exempel³⁸. I Mölndal där hyrorna var högre var det 73 procent som hade sålt en bostad medan det var 58 procent i Alingsås. Kvadratmeterpriset var ungefär detsamma i Alingsås och på Tjörn, men i Alingsås tyckte de flesta att hyran var rimlig (75 %) medan situationen var den omvända på Tjörn där endast 20 procent tyckte det. En förklaring till det kan vara att lägenheterna i Alingsås var mindre till ytan än på Tjörn vilket innebar en lägre hyreskostnad. I Alingsås fanns det även 1,5-rumslägenheter vilket inte fanns på Tjörn där det enbart fanns 2- och 3-rumslägenheter.

Skillnader i hyra mellan de olika exempel som ingick i studien påverkas av en rad faktorer så som markpriset, om bygget erhållit subventioner med mera. Värderingen av om hyresgästen upplever hyran som rimlig eller inte handlar också om vad som ingår i boendet. Trygghetsboendet innehöll flera kvaliteter som inte fanns i de andra exemplen. Här fanns både personal och många gemensamma lokaler som gemensamt vardagsrum, gym, bastu, takterrass växthus, boulebana och övernattningsrum. De som intervjuades tyckte att det var värt att betala extra för detta. Några påpekade också att hyran inte var högre i trygghetsboendet jämfört med i andra nyproducerade lägenheter i närheten, trots att boendet innehöll dessa kvaliteter.

³⁷ Det finns en möjlighet för personer med låga pensioner som saknar större kapital att erhålla bostadstillägg (Pensionsmyndigheten.se)

³⁸ Frågan ställdes inte på Tjörn.

Diskussion

Hur äldre människor bor påverkar deras möjligheter till självständighet och hälsa (Iwarsson, 2008). En av kommunernas uppgifter är att skapa förutsättningar för att alla invånare ska leva i goda bostäder (SFS 2000: 1383). Problemet för äldre är att några av dem bor i bostäder som inte matchar deras behov. Projekt DIABAHS undersökte utgångspunkter för och tillblivelsen av nybyggda bostäder för seniorer utifrån fyra exempel, samt hur bostäderna upplevdes och utvecklades av dem som flyttade in i dem. Frågan är hur de bostäder som byggs för seniorer kan sägas bidra till utvecklingen av ett socialt hållbart samhälle (Berkley group, 2013).

Planering av mellanboenden

Efter att ha studerat hur planeringen av bostäder för seniorer genomförs inom ramen för projekt DIABAHS, har vi blivit mer medvetna om komplexiteten i denna process. Planeringen sker på olika nivåer och involverar många beslutsfattare som delvis har olika ingångsvärden och perspektiv. Den typ av bostäder som ingick i projekt DIABAHS, det vill säga senior- och trygghetsbostäder, är inte heller väl definierade, vilket även det skapar ett utrymme för olika tolkningar. Denna typ av bostäder benämns ibland som "mellanboenden" vilket är ett tvetydigt begrepp. Det kan tolkas som att dessa bostäder representerar ett mellanting mellan helt vanliga bostäder på den öppna marknaden för alla åldrar och de bostäder som man kan åtnjuta först efter ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. En annan tolkning är att mellanboenden är de bostäder som äldre kan bo i under en tid innan de behöver flytta till ett särskilt boende. Vilken tolkning som görs påverkar vilka man ser som målgrupp, vilket påverkar utformningen av bostäderna.

Det senaste decenniet har staten och flera kommuner satsat på den här typen av bostäder (SOU 2008:113; SOU 2015:85, SOU 2017:21). "Mellanboenden" kan därför ses som en lösning på den välfärdsutmaning som den demografiska förändringen i samhället för med sig (SKL, 2010).

Ett historiskt perspektiv på bostadspolitiken och äldres bostäder

Projektet har gett oss insikter om att beslut om att bygga bostäder för seniorer tangerar två skilda områden – näringslivspolitiken och välfärdspolitiken. Historiskt sett ser vi att byggandet av bostäder har gått upp och ner under efterkrigstiden, till stor del beroende på konjunkturläget men också beroende på tillgången på statliga lån (Boverket, 2007). Pendeln mot att betrakta bostäder som ett näringslivspolitiskt område i stället för ett socialt område svängde 1994 då bostadsdepartementet upphörde och bostadsfrågan under en period kom att tillhöra näringslivsdepartementet³⁹. Samhällspolitiskt befinner sig

³⁹ Efter 1994 har bostadspolitiken främst hanterats av näringslivs- eller finansdepartementet, med undantag för ett par mandatperioder. https://sv.wikipedia.org/wiki/Sveriges_bostadsminister

bostadsområdet i skärningspunkten mellan vad som betraktas som en välfärdsfråga och vad som ses som ett uttryck för mekanismer på bostadsmarknaden.

Utifrån ett modernt historiskt perspektiv har bostadsfrågan påverkats av social ingenjörskonst från 1930-talet och framåt där samhället har kommit att ta över mer av de åtaganden som tidigare vilade på familjen. Detta påverkade även utvecklingen av äldreboendet. På 1950-talet, då det moderna äldreboendet utvecklades, pågick en livlig diskussion om äldres rätt att bo kvar hemma i stället för att tvingas in på institution (Lo Johansson, 1952/1987). Idag är diskussionen snarare den motsatta och har kommit att handla om äldres rätt till äldreboende. Andelen äldre som bor på särskilt boende har minskat under det senaste decenniet (Socialstyrelsen, 2019).

Utgångspunkter för byggande av bostäder för seniorer

Det vi kan konstatera efter att ha följt utvecklingen av de fyra exemplen i projektet är att utgångspunkterna för att bygga för seniorer skiljer sig åt mellan olika byggherrar. För någon byggherre handlar det om att undersöka möjligheterna att bygga innovativt och flexibelt, medan någon annan vill bygga på ett sätt som bidrar till äldres självständighet och integritet. Ytterligare någon vill skapa ett boende som upplevs attraktivt och lustfyllt. Någon kanske främst bygger för den här målgruppen för att det är ett krav från kommunen, vilket blir en annan ingång. Ingen vill skapa en boendemiljö som associeras till äldre som är sjuka och dåliga. Trots det kommer en del av hyresgästerna att behöva vård och omsorg av dem som sen kommer att flytta in. Medelåldern bland dem som flyttade till de nybyggda bostäderna i projekt DIABAHS var relativt hög (79 år).

Nackdelar med att bygga för seniorer

Rationellt sett är det sämre att satsa på bostäder för en selektiv målgrupp som seniorer, eftersom det begränsar möjligheterna till uthyrning. Ur effektivitetssynpunkt är det bättre att bygga för alla åldrar eftersom målgruppen då är mycket större, vilket förenklar uthyrningen. Dessutom kan beslut om att bygga för seniorer bidra till behov av anpassningar, vilket kan bidra till något högre byggkostnader. Den byggherre som inte tidigare har byggt för seniorer behöver även inhämta kunskaper om målgruppens behov och preferenser. På kort sikt kan det därför vara mindre lukrativt att satsa på hyresbostäder för seniorer, jämfört med att bygga för en grupp med bättre ekonomi. Äldre personer ses emellertid oftast som skötsamma hyresgäster, vilket är en fördel ur förvaltningssynpunkt (Lindahl, Martini & Malmqvist, 2010).

Arkitektens påverkansmöjligheter

Det råder ett asymmetriskt förhållande mellan byggherren och arkitekten, där arkitekten måste rätta sig efter det uppdrag hen får av sin uppdragsgivare. Det

utrymme som arkitekten har att påverka varierar mellan projekt. Det finns ett ömsesidigt beroende mellan dessa aktörer eftersom byggherren även är beroende av arkitektens kunskaper och tankar. Arkitekten har i uppgift att omsätta en beställning till en konkret ritning som svarar mot lagar och regler samt preferenser och behov hos dagens och morgondagens seniorer. Förståelsen av den lokala kontexten, hur platsen används av målgruppen samt målgruppens behov, önskemål och preferenser kan öka med hjälp av dialoger (Fröst, Gustavsson, Eriksson & Lindahl, 2017). Men den metoden är ganska ovanlig vid planering av nya bostäder.

Vilka faktorer påverkar det som byggs?

Kommunerna har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjningen för sina invånare och ett inflytande via sitt planmonopol. Genom att kommunen bestämmer vad som ska byggas i olika områden har de möjlighet att utöva ett indirekt inflytande över vad som byggs. Om kommunen dessutom äger tomtmark kan den bestämma mer över vad som ska byggas via markanvisning.

Men kommunen bygger som regel inte bostäder för sina invånare om det inte rör sig om särskilda grupper, utan behöver samverka med fastighetsägare och andra som bygger. Kommunen har större inflytande över ett allmännyttigt bostadsföretag eftersom allmännyttan har andra ägardirektiv än de privata fastighetsägarna. De har även samhällspolitiska och inte enbart affärsmässiga mål som ska uppfyllas.

De bostäder som byggs påverkas av en rad faktorer där ekonomin är en central faktor oavsett om företaget är kommunalt eller privat. Eftersom det är dyrt att bygga nya lägenheter, tenderar de bostäder som byggs idag att bli allt mindre till ytan. Frågan är hur det går ihop med de behov av vård och hjälpmedel som många seniorer behöver och förväntas behöva i ett lite längre perspektiv? Det finns ett dilemma mellan skapandet av bostäder med höga kvaliteter och större ytor och de ekonomiska ramar som byggaren har att förhålla sig till för att bygga bostäder som äldre har råd att bo i.

Utformningen av bostäderna påverkas av lagar, regler och kriterier för subventioner av olika slag. Vi kan konstatera att ett av exemplen (på Tjörn) förmodligen skulle ha beviljats investeringsbidrag för äldre bostäder om det hade byggts idag. Anledningen till att det inte beviljades bidrag i byggskedet var för att riktlinjerna för tillgänglighet ställde högre krav på utformningen innan år 2014. Detta är ett exempel på regler som kan upplevas skapa osäkerhet. Ovisshet och förändringar av regler för statliga subventioner påverkar byggherrens beslutsprocesser. Om det inte finns några garantier för att reglerna kommer att vara desamma framöver försvåras beslutsfattandet.

En faktor som också har kommit att påverka byggnationen i två av exemplen är att de blev kraftigt försenade av olika skäl⁴⁰. Det fick som konsekvens att ritningarna i det ena exemplet (i Mölndal) motsvarade de tidigare kriterierna för subventioner till trygghetsbostäder, vilket gav upphov till mycket större lägenheter än vad som var nödvändigt enligt dagens regler. Det har även påverkat hyrorna. Fördelen med den förhöjda nivån på tillgänglighet i det här boendet är att det kan skapa bättre förutsättningar för äldre att bo kvar även vid behov av mer utrymmeskrävande hjälpmedel.

Mycket händer i projekten över tid

Efter att ha följt de olika projekten över tid har vi slagits av att mycket kan hända som gör att projekten tar en ny vändning. Planeringshorisonterna är ofta långa och de dialoger som görs i tidigt skede kan bli inaktuella på grund av det. Det krävs att det finns personer som bär historien för att skapa en kontinuitet mellan de idéer som finns i tidigt skede och det som senare byggs. Berättelsen om projektet varierar över tid och mellan olika aktörer och slutar inte med byggnationen utan pågår även efter att de boende har flyttat in och tagit bostäderna i bruk.

Olika motiv till att flytta till en bostad för seniorer

Vi hade några frågor med oss från början, men projektet genererade även nya. En ny fråga är om det spelar någon roll av vilka skäl man väljer att flytta till en seniorbostad. Frågan kommer sig av att motiven till att flytta till senior- och trygghetsbostäder varierade ganska mycket. Några flyttar för att de är tvingade till det av hälsomässiga eller ekonomiska skäl, medan andra flyttar för att de planerar inför sitt framtida liv som äldre. Ytterligare några flyttar för att kunna frigöra pengar vid försäljningen av sin bostadsrättslägenhet eller villa. Alla som flyttade till en seniorbostad var inte heller intresserade av att bo bland andra i samma åldersgrupp, men hade valt det för att det är lättare att få en lägenhet som är öronmärkt för seniorer. Det senare är en konsekvens av den generella bostadsbristen i samhället. Frågan är om det faktum att hyresgäster har olika motiv till att flytta till bostäder för seniorer innebär några svårigheter. Kanske kan man se de olika åsikter som fanns till den gemensamma lokalen i exemplet på Tjörn som ett uttryck för potentiella konflikter som kan uppstå om motiven skiljer sig åt.

Är de exempel som ingick i DIABAHS hållbara bostäder för seniorer?

Ett hållbart samhälle är ett samhälle som hushåller med sina resurser, som skapar miljöer för alla att leva så bra som möjligt i och samtidigt värnar om de svagaste grupperna. Enligt en definition använd av Berkley group (2013) i

⁴⁰ I ett fall rör det sig om överklagningar av detaljplanen och bygglovvet, medan det i det andra exemplet både handlade om överklagningar av detaljplanen och resursbrist i den kommunala förvaltningen.

Storbritannien handlar social hållbarhet om människors livskvalitet och i vilken utsträckning lokalsamhället förmår stödja individers och grupperas välbefinnande. För att få hjälp med att definiera vad hållbara bostäder för seniorer handlar om, bjöd projektet in till en workshop utifrån denna frågeställning. Av olika teman prioriterades följande tre för att skapa hållbara bostäder för seniorer: hälsa och välbefinnande, jämlika villkor och delaktighet samt långsiktig ekonomi⁴¹.

Kan de exempel som vi har följt inom ramen för projektet sägas bidra till social hållbarhet? Vår analys är att de verkar bidra till att främja seniorers hälsa och välbefinnande. Hyresgästerna förmedlade både i enkäter och intervjuer att de trivdes och kände sig trygga. Vidare uppgav en majoritet att de hade större möjlighet att vara aktiva och kände sig mer självständiga i den nya bostaden.

I fråga om jämlika villkor och delaktighet blir svaret mer tveksamt eftersom många pensionärer inte har råd att flytta till de nybyggda lägenheterna på grund av hyresnivåerna. Byggandet av modulhus och statliga subventioner bidrog visserligen till lägre hyreskostnader, men hyrorna i två av tre exempel skulle vara svåra att klara för en ensamstående pensionär med genomsnittspension⁴². Men på längre sikt brukar skillnaderna i hyra mellan nyproducerade och äldre lägenheter jämnas ut sig, vilket innebär att det ändå är samhällsekonomiskt försvarbart att bygga nya bostäder för seniorer.

När det gäller temat långsiktig ekonomi kan de olika exemplen sägas bidra till ett långsiktigt hushållande med samhällets resurser om vi beaktar att många seniorer flyttade från större till mindre bostäder, vilket innebär ett bättre resursutnyttjande i samhället. Seniorernas flyttningar bidrog till att frigöra bostäder för hushåll med behov av större yta.

Ett annat argument för att exemplen i projektet bidrar till långsiktig ekonomi är att behov av vård och omsorg verkar kunna förebyggas och minska bland seniorer som flyttar till senior- och trygghetsbostäder. De som flyttar till en bostad som bättre svarar mot deras behov och funktionsförmågor klarar sig själva i högre utsträckning än om de bor i en bostad som ställer för stora krav på individens kapacitet (Lawton & Nahemow, 1973). Att bo med andra seniorer skapar även en möjlighet till gemenskap i boendet, vilket minskar risken för social isolering. Ofrivillig ensamhet hänger samman med depression vilket drabbar många äldre i dagens samhälle (Taube, 2019). Att skapa hälsofrämjande boendemiljöer för seniorer är därmed liktydigt med att bidra till ett hållbart samhälle.

⁴¹ Det finns en dokumentation från denna workshop på www.goteborgsregionen/diabahs

⁴² Den genomsnittliga pensionen före skatt var 17 200 kr år 2017. Kvinnors genomsnittspension var 14 200 kr. Möjligheten att klara hyran kan lösas med hjälp av det bostadstillägg som pensionärer med låg inkomst är berättigade till. Gränsen går vid cirka 16 500 kr/mån för ensamstående. Bostadstillägget är på max 6 540 kr/mån. www.pensionsmyndigheten.se

Slutsatser och rekommendationer

Det finns olika sätt att stimulera seniorer att flytta i tid. Det behövs kunskaper om detta och olika sätt att underlätta för äldre att förverkliga en flytt.

- Att bygga hållbara bostäder för den äldre delen av befolkningen handlar om att bygga på många olika sätt, eftersom behoven och önskemålen varierar mellan grupper och individer.
- I stället för att enbart bygga bostäder för seniorer skulle man kunna införa en förtur för seniorer som vill flytta till en hyresrätt med god tillgänglighet. Det verkar kunna förebygga behov av vård och omsorg och därmed samhällskostnader.
- Det behöver finnas bostäder att flytta till som äldre har råd att bo i.
- Att bygga hållbart handlar även om att bygga på ett sätt som svarar mot framtida behov och preferenser. Människors grundläggande behov kommer förmodligen att vara desamma i framtiden, men kommer uttryckas och tillgodoses på andra sätt i takt med att levnadsvanor förändras. Det är omöjligt att sia om framtiden. Därför är det bra att bygga med hög grad av flexibilitet så att byggnader och bostäder kan användas på andra sätt i framtiden om behoven förändras.
- Långsiktigt hållbara och pålitliga spelregler måste finnas i samhället för långsiktigt hållbart byggande; bostadsförsörjningsplanering, översiktsplanering, byggregler, investeringsbidrag, kommunala subventioner och så vidare.
- Dialoger kan ge viktig information och idéer till byggande för seniorer, men dialogernas ramar och villkor måste vara tydliga för att de ska upplevas som meningsfulla och ge kreativa bidrag till plan- och byggprocessen.
- Framtida forskningsfrågor skulle kunna handla om varför, när, eller på vilka grunder man flyttar *ifrån* trygghetsboenden? En större studie som undersöker om boende i senior- och trygghetsbostäder ökar möjligheterna till självständighet och minskar behov av vård och omsorg rekommenderas också.

DIABAHS-projektet har bidragit med nya lärdomar. Vissa kunskaper är viktiga att ha med sig vid planering och byggande av bostäder för målgruppen, annan information kan fungera som inspiration. Dessa har vi samlat på webbsidan "Klokboken för seniorbostäder" (www.klokboken.nu). Håll till godo!

Referenser

- Abramsson, M. (2015) *Äldres bostadsval och preferenser – en sammanställning av aktuell forskning*. Norrköping: Nationella Institutet för forskning och äldre och åldrande (NISAL), Linköpings universitet, Institutionen för samhälls- och välfärdsstudier.
- Alingsås kommun (2015) *Utvecklingsprogram för Noltorp 2025*. Stadförnyelse Noltorp. Bilaga 1A: Förslag efter remiss 2015-03-20.
https://www.alingsas.se/sites/default/files/del_1_forslag_till_utvecklingsprogram_for_noltorp_1.pdf
- Andersson, L. (2008) *Ålderism*. Lund: Studentlitteratur.
- Berglund Snodgrass, L. & Nord, C. (2019) The Continuation of Dwelling: Safety as a Situated Effect of Multi-Actor Interactions Within Extra-Care Housing in Sweden. *Journal of Housing for the Elderly*, Vol. 33, 2, 171-188.
- Berkeley group (2013) *Creating strong communities. How to measure the social sustainability of new housing developments*. Cobham, Surrey, UK. Social Life, University of Reading.
- Boverket (2007). *Bostadspolitiken. Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år*. www.boverket.se
- Boverket (2019) *Andelen äldre ökar*,
www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/aldre/
- Brulín, G. & Jansson, S. (2009) En ny programperiod, en ny utvärderingsansats! I: *Citizens*. Paper presenterat vid en konferens arrangerad av ETH Zürich, Sep. 2015.
- Clase, S. & Wistrand, L. (2015) *Dialogue-Based Design Process of Housing for Senior*
- Diener, E., Emmons, R. A., Larsen, R. J. & Griffin, S. (1985) The Satisfaction With Life Scale. *Journal of Personality Assessment*, 49, 1.
- Ekvall, G. (2008) *Havsuttern: ett seniorboende för trygghet och gemenskap*. FoU-enheten/Kunskapsverkstaden, Stadskontoret, Malmö stad.
- Eriksson, A. (2019) *Dwelling in time: Studies on life course spatial adaptability*, Doktorsavhandling vid Chalmers tekniska högskola, Göteborg.
- Fristedt, S. & Ryd, N. (2004) *Att lyckas med program: kontinuerligt programarbete för bättre styrning av byggnadsprojekt*. Stockholm: ARKUS.
- Fröst, P. (2004) *Designdialoger i tidiga skeden: arbetsätt och verktyg för kundengagerad arbetsplatsutformning*. Diss. (sammanfattning) Göteborg: Chalmers tekniska högskola, 2004.
- Fröst, P., Gustavsson, A., Eriksson, J. & Lindahl, G. (2017) *Designdrivna dialoger för arkitektur och samhällsbyggnad*. Chalmers och Sweco Architects.
- 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 Fastighetskontoret (2015) *Verktyg för T-märkning av bostäder*. Hämtad den 18 december 2017 på
<http://www.boendeportalen.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/boendeportal/dalis2.nsf/vyPublicerade/4079E45B70E9440AC125784C004574B4?OpenDocument>.
- Hjalmarsson, I. & Österman, J. (2017) *Bostäder anpassade för äldre, 2017:4*, Stockholm: Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum.
- Idegård, K., Fehler, J. & Lindahl, L. (2012). *Tillgänglighetsinventering av bostäder – vilka verktyg finns?* Göteborg: FoU i Väst/GR.
- Iwarsson, S. (2008). *Utformning av olika boendemiljöer för äldre*, i SOU 2008:113. Bo bra hela livet. Slutbetänkande av Äldreboendedelegationen. Del B: Bilagor, sid. 113–144.
- Kaan, C., Lindahl, L., & Malmqvist, I. (2018) *Hyresgästernas upplevelser av 70-plusbostäder på Tjörn. Projekt DIABAHS*. FoU i Väst, Göteborgsregionen.
- Lawton, M., P., & Nahemow, L. (1973) Ecology and the aging process. In C. Eisdorfer & M. P. Lawton. (Eds.). *The psychology of adult development and aging*. Washington, DC: American Psychological Association.
- Lindahl, L. (2013) *Om Gôbra – Utvärdering av ett försöksprojekt inom ramen för Göteborgs Stads strategi för äldres boende*. Göteborg: FoU i Väst/GR.

- Lindahl, L. (2015) *Tryggt i trygghetsboenden? Exempel från Alingsås, Göteborg och Trollhättan*. FoU i Väst/GR. Rapport 2:2015.
- Lindahl, L. & Malmqvist, I. (2017) *Dialogerna som kom av sig. Delrapport från följeforskning av projekt Trygghetsbostäder i Lundbypark*. FoU i Väst, Göteborgsregionen.
- Lindahl, L., Andersson, M. & Paulsson, J. (2017) Perceived Safety in Extra-Care Housing for Senior Residents, *Journal of Housing for the Elderly*, 32, 58-72.
- Lindahl, L., Martini, M. & Malmqvist, I. (2010). *Vem ska värna tillgängligheten?* Vällingby: Hjälpmedelsinstitutet.
- Lindahl, L., Ryd, N., Kaan, C. & Isaksson, M. (2019) *Vad tycker seniorer om seniorbostäder och vilka flyttar dit? Resultat från projekt DIABAHS: Dialog Bygg Hållbart för Seniorer. Rapport ACE 2019:4*. Göteborg: Chalmers tekniska högskola, Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik.
- Malmqvist, I. & Ryd, N. (2006) *Verktyg och hjälpmedel för byggherrens kravformulering i tidiga skeden*, Göteborg: Institutionen för arkitektur, Chalmers tekniska högskola.
- Martens, C.T. (2018) Aging in Which Place? Connecting Aging in Place with Individual Responsibility, Housing Markets, and the Welfare State. *Journal of Housing for the Elderly*, 32:1, 1–11.
- Nicklett, E., J., Lohman, M. C. & Smith, M. (2017) Neighborhood Environments and Falls among Community-Dwelling Older Adults, *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 14, 175.
- Nordenhielm, S., Idegård, K. & Lindahl, L. (2012) *Projekttredovisning, Inte (GR)erad bostadsplanering med fokus på äldre*. FoU i Väst/GR, sep. 2012.
- Olivegren, J. (1975). *Brukarplanering: Ett litet samhälle föds: hur 12 hushåll i Göteborg planerade sitt område och sina hus i kvarteret Klostermuren på Hisingen*. Stockholm: FFNS förlag.
- Rossi, Peter., Lipsey, Mark., Freeman, Howard. (2004) *Evaluation. A Systematic Approach*. London: Sage Publications.
- Ryd, N. & Fristedt, S. (2019) *Att vara byggherre*, AB Svensk Byggtjänst, Stockholm.
- Sahlin Andersson, K. (1989) *Oklarhetens strategi: organisering av projektsamarbete*. Lund: Studentlitteratur.
- SFS 2000:1383. Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- SKL (2010) *Framtidens utmaning. Välfärdens långsiktiga finansiering*. Programberedningen för välfärd finansieringen. Stockholm: SKL.
- SOU (2008:113) *Bo bra hela livet*, Slutbetänkande av Äldreboendedelegationen, Statens offentliga utredningar. Stockholm.
- SOU (2015:85) *Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer*, Betänkande av Utredningen om bostäder för äldre. Stockholm.
- SOU (2017:21), *Läs mig! Nationell kvalitetsplan för vård och omsorg om äldre personer. Del 2, Kap 13 Boende för äldre personer*, 667–714. Stockholm.
- SOU (2019:29) *God och nära vård*. Vård i samverkan. Delbetänkande av utredningen Samordnad utveckling för god och nära vård.
- Svensson, L., Brulin, G., Jansson, S., Sjöberg, K (2009). *Lärande utvärdering genom följeforskning*. Lund: Studentlitteratur.
- Taube, E. (2019). Ensam eller själv. *Äldre i Centrum*, 4, 2019, 28–31.
- Tjörns kommun. (2013). *Källekrärr. Förstudie till en tätortsstudie om Källekrärr genomförd av planavdelningen hösten 2013*.
http://www.tjorn.se/download/18.6124dac144d2fdd7841e22/1397733929173/K%C3%A5llekr%C3%A4rr_studie.pdf
- Vedung, E. (1998). *Utvärdering i politik och förvaltning*. Lund: Studentlitteratur.
- Verma, I. (2019) *Housing Design for All? The challenges of ageing in urban planning and housing design – The case of Helsinki*. Doctoral dissertation 123/2019, Aalto University.
- Wistrand, L. & Clase, S. (2016) *Dialogbaserad projektutveckling. Trygghetsboende i Rambergsstaden – där dialogen ska få ge avtryck i utformningen*. Presentation 2016-11-29, Göteborg: White.
- Yin, R. K. (1994) *Case Study Research: Design and Methods*, SAGE Publications.

Bilaga 1. Deltagare i expert- och referensgrupperna

Följande personer har ingått i en expert- och en referensgrupp som har följt projekt DIABAHS. Mot slutet av projekttiden slogs grupperna ihop.

Krook & Tjäder, Kristina Jonefjäll, arkitekt och Pernilla Herpe, arkitekt

Tengbom Arkitektur, Annelie Drackner arkitekt

2 d-p, Jan Paulsson, arkitekt

Alingsåshem, Ing-Marie Odegren och Lars Mauritzson, VD

Förbo, Sara Rudmark, marknadschef och Anna Olá, fastighetsutvecklingschef

FO Peterson, Henric Wahlström, projektledare/chef och Jessica Lambertsson, projektledare

Mölnadalsbostäder, Anna Axelsson, projektledare och Mats Andersson, fastighetsutvecklingschef

Tjörns Bostads AB, Mats Olsson, avdelningschef förvaltning

Alingsås kommun, Kerstin Frisk, utvecklingsledare, Vård- och omsorgsförvaltningen

Göteborgs Stad, Senior Göteborg, Lisa Holtz, processledare

Göteborgs Stad, Fastighetskontoret, Marie Persson, enhetschef och Ann Olausson tillgänglighetsrådgivare

Göteborgs Stad, Lundby, Monika Malmborg, verksamhetsutvecklare äldreomsorg samt hälso- och sjukvård

Göteborgs Stad, Lundby, Lovisa Grahn och Frida Åberg, utvecklingsledare stadsutveckling

Tjörns kommun, Elisabeth Widskog, avdelningschef och Annelie Svantesson, utvecklingsledare IFO, t f avdelningschef

Boverket, Ulrika Hägred, expert

Göteborgsregionen, Miljö- och samhällsbyggnad, Lena Wigren, regionplanerare

Göteborgsregionen, Arbetsmarknad och social välfärd, Sara Nordenhielm, FoU-samordnare

PRO Alingsås, Bertil Jonsson

PRO Göteborg, Sven Carlsson, ordf. PRO Göteborg

PRO Lundby, Lage Reftel, ordf. Lundby

SPF Slättadamm, Jan Spång, ordf. Slättadamm

SPF Mölndal, Yvonne Roos, vice ordf. SPF Kvarnhjulet, Mölndal

Bilaga 2. Tillgänglighetsinventering

Både inventeringen med hjälp av T-märkningsverktyget och TIBB gav alla bostäder godkänt i fråga om tillgänglighet. Trösklarna var mycket lägre än den gräns som finns i byggreglerna på två centimeter. Trösklarna in till badrummen var mellan 1 och 1,5 centimeter höga i de olika exemplen. Men även en låg tröskel kan upplevas som ett hinder om tröskeln är fyrkantig i stället för har rundade kanter.

Samtliga fastigheter hade en godkänd montering och typ av ledstång, automatiska dörröppnare i entrén och kontrastmarkering av trapporna. Nivåskillnaden ut till balkongen var mycket låg i Möndal och Alingsås (se tabellen nedan) vilket underlättar användningen. Dessa balkonger är inglasade eller delvis inglasade vilket underlättar byggandet med liten nivåskillnad. Om balkongen däremot är öppen för väder och vind behövs en nivåskillnad för att förhindra fuktskador.

Tabell 3. T-märkning av seniorbostäderna forts.

Fastighet	Ledstång	Dörröppn. Entré	Belysning	Kontrastmarkering	Tillgänglig balkong	Nivåskill. Balkong	Tillgängl. Utemiljö
Möndal	ja	ja	ja	ja	ja	2 cm	ja
Alingsås	ja	ja	ja	ja	ja	2 cm	nej
Tjörn	ja	ja	ja	ja	ja	5 cm	ja

Som framgår av tabell 4 nedan innehåller T-märkningen även information om närhet till service, allmänna kommunikationer med mera, vilket har betydelse för möjligheten att uträtta ärenden. Det var endast Möndalsexemplet som hade samlingslokal. Exemplet på Tjörn utmärkte sig på ett positivt sätt i fråga om lokaliseringen i närheten av vårdcentral och apotek.

Tabell 4. Närhet till service i seniorbostäderna.

Fastighet	Mötesplats utomhus	Samlingslokal	Dagligv. butik	Kollektivtrafik	Flexlinje*	Vårdcentral	Apotek
Möndal	ja	ja	400 m	500 m	10 m	ca 2 km	ca 2 km
Alingsås	nej	nej	400–450 m	200–350 m	nej	650 m	650 m
Tjörn	ja	nej	>500 m	350 m	10–15 m	400 m	400 m

*) Anropsstyrd buss som tillhör kollektivtrafiken som kan beställas av personer i alla åldrar. Den trafikerar vanligtvis en rutt inom den egna kommunen och kostar som ordinarie kollektivtrafik.

I Möndal och på Tjörn finns en flexlinje, vilket kan kompensera för längre avstånd till vård och service, då dessa bussar stannar precis utanför fastighetens entré.



Flexlinjebussen stannar i närheten av entrén vilket underlättar förflyttningar inom kommunen.

Inventeringen med hjälp av TIBB-verktyget ger ytterligare information om tillgängligheten i de gemensamma utrymmena, det vill säga entré, trapphus, soprum med mera. Denna inventering visar att fastigheterna uppfyller kriterier för att vara tillgängliga. De aspekter som var bättre eller sämre har noterats (se tabell 5).

Inventeringen visar att det är lite längre att gå till handikapp-parkeringen i Alingsås än på de andra ställena (50 m). Här saknas även en gemensam uteplats, vilket finns i de andra exemplen. En nackdel är att det saknas tvättmaskin och torktumlare i badrummen i Alingsås, vilket kan minska självständigheten bland personer som inte klarar av att tvätta i tvättstugan. Lägenheterna är dock förberedda för tvättmaskin. En kollektiv tvättstuga har också sina fördelar eftersom den kan bli en naturlig mötesplats för grannarna i ett hus.

En negativ detalj i fastigheten på Tjörn är att dörren till lägenhetsförråden är tung och saknar automatisk dörröppnare. Att enkelt kunna använda sitt förråd är viktigt eftersom många av hyresgästerna har flyttat från en större till mindre bostad.



Förrådsutrymmet bör vara väl tilltaget eftersom de flesta seniorer flyttar till en mindre lägenhet, och även lätt att organisera.

En positiv aspekt som enbart finns i Mölndal är samlingslokaler. Dessa lokaler skapar bättre förutsättningar för hyresgästerna att lära känna sina grannar. Men avsaknaden av samlingslokal på de andra ställena kan i viss mån kompenseras av att det finns kommunala träffpunkter i närheten. Det är visserligen relativt långt att gå till träffpunkten i Alingsås (400 m), men för dem som orkar gå dit kan promenaden dit även främja hälsan.



I Mölndal finns flera gemensamma lokaler för samvaro, gym, bastu med mera. På bilden syns biblioteket.

Tabell 5. Tillgänglighetsinventering med hjälp av TIBB.

	Kållekärr	Möndal	Alingsås
Angöring	Byggnadens entré är åtkomlig för färdtjänstbil.	Byggnadens entré är åtkomlig för färdtjänstbil.	Byggnadens entré är åtkomlig för färdtjänstbil (trappa med 8 steg men det finns en ramp som är bra).
Parkering	Parkering finns 10–15 m från entrén.	Hk P-plats finns inom 10 m från entrén.	HK P-plats finns ca 50 m från entrén.
Vägen till entré	Det finns inga hinder	Det finns inga hinder!	Det finns en lutning på del av vägen från P-plats + trappa från gatan
Gemensamma uteplatser	Avståndet till uteplats är 20–25 m från entrén och nåbar med rullstol och rollator.	Gemensam uteplats i anslutning till gemenskapslokalen i samma trapphus.	Det saknas gemensam uteplats.
Gemenskapslokal	Gemensamhetslokalen i fastigheten är borttagen men kommunen har en 150 m bort.	Gemenskapslokalen finns i samma trapphus.	Det saknas gemensamhetslokal, kommunen har en ca 400 m bort.
Sophantering	Sophantering finns cirka 15 m från entrén och är nåbar med rullstol och rollator.	Sophantering finns i bottenplan.	Sophus på gården.
Tvättstuga	Finns ej. Tvättmaskin och torktumlare i lägenheterna	Finns ej. Tvättmaskin och torktumlare i lägenheterna	Tvättstuga finns på entréplan, många har egen tvättmaskin i lägenheten.
Lägenhetsförråd	Lägenhetsförråd finns i separat byggnad ca 15 m från entrén. Tung dörr utan dörröppnare och relativt hög tröskel.	Lägenhetsförråd finns på bottenplan/vind. Båda nås med hiss och har dörröppningsautomatik.	Lägenhetsförråd finns i källaren och nås med hissen. Det är dörröppnare till utrymmet. Ganska trånga förråd.
Entré gångväg till och från	Gångvägens markbeläggning är fast och jämn och tydligt kontrastmarkerad mot omgivande mark, belysningen är god.	Gångvägens markbeläggning är jämn och tydligt kontrasterande.	Jämn markbeläggning, men inga tydliga kontraster.
Entré utsidan	Inga trappsteg.	Inga trappsteg.	Inga trappsteg.
Vilplan utanför entré	Vilplan utanför entrén medger att dörr öppnas med rullstol, dörröppnare finns. Porttelefon finns, men fungerar inte alltid bra.	Vilplan utanför entrén medger att dörr öppnas med rullstol, dörröppnare finns.	Vilplan utanför entrén medger att dörr öppnas med rullstol, dörröppnare finns.
Entrédörren	Information saknas.	Entrédörren har ett fritt passagemått på 76 cm. Tröskelns höjd är 2 cm. Det finns automatisk dörröppnare.	Entrédörren har ett fritt passagemått på 93 cm, tröskel 1 cm. Automatisk dörröppnare finns.
Uppställningsplats för rullstol, rollator	Finns ej.	Det finns rum för förvaring av rullstol och rollatorer på varje våningsplan.	Det finns rum i entrén för rullatorer och rullstolar.
Entréplan och trapphus	Utrymme innanför entrén medger svängrum för rullstol, manöverdon till dörröppnaren är dock placerad lite för nära ett element.	Utrymme innanför entrén medger svängrum för rullstol.	Utrymme innanför entrén medger svängrum för rullstol.
Lägenheter i entréplan	Denna lägenhet var belägen i markplan.	Endast gemensamhetslokaler i entréplan.	Det finns lägenheter i markplan.
Hiss i entrén	Det är inga trappsteg till hissen. Den går till samtliga våningsplan	Det är inga trappsteg till hissen. Den går till samtliga våningsplan	Det är inga trappsteg till hissen. Den går till samtliga våningsplan



CHALMERS



**GÖTEBORGS
REGIONEN**