

# Hyresgästers upplevelser av 70-plusbostäder på Tjörn



## Projekt DIABAHS

---

Cecilia Kaan, Lisbeth Lindahl och Inga Malmqvist 2018

© FoU i Väst/GR  
Första publicering mars 2018.  
Layout: Infogruppen GR  
Fotograf om inget annat anges: Cecilia Kaan

FoU i Väst  
Göteborgsregionens kommunalförbund  
Box 5073, 402 22 Göteborg  
e-post: [fou@grkom.se](mailto:fou@grkom.se)

**CHALMERS**

**FoU**<sub>i</sub>**väst** 

**FORMAS** 

MISTRA  
**URBAN  
FUTURES** 

**C** | CENTRE FOR  
MANAGEMENT  
OF THE BUILT  
ENVIRONMENT  
**M** | **B**



**Göteborgs  
Stad**

# Tack!

I nledningsvis vill vi rikta ett stort tack till alla hyresgäster som medverkat i intervju- samt enkätstudien. Det har varit värdefullt att få ta del av era synpunkter och att få möjligheten att träffa några av er i samband med intervjun i era hem.

Vi vill även tacka Tjörns Bostads AB som förmedlat kontakt med hyresgäster, ställt upp på intervju, försett oss med information samt visat oss 70-plusbostäderna i Kållekärr. Tack även till chefer vid social- och samhällsbyggnadsförvaltningen som har gett oss kunskaper om förutsättningarna för äldres boende i Tjörns kommun.

Sist men inte minst vill vi tacka Ann Olausson på Fastighetskontoret i Göteborgs Stad som har genomfört tillgänglighetsinventeringen i den här studien.

# Sammanfattning

Antalet äldre ökar i samhället. I Tjörns kommun är andelen äldre högre än riksgenomsnittet. Att hemmet fungerar väl är särskilt viktigt när man kommer upp i de högre åldrarna (80+), då denna livsfas kännetecknas av förluster av nära relationer, sämre hälsa och funktionsnedsättningar. För att stödja ett hälsosamt åldrande bör boendemiljön vara utformad så att den främjar ett aktivt och självständigt liv. Samtidigt saknas det tillräckligt många bostäder som är anpassade till de behov som många äldre har, vilket gör frågan angelägen för både fastighetsägare, stat och kommun.

Våren 2017 genomfördes en studie av nyproducerade 70-plusbostäder på Tjörn, en boendeform som riktar sig till seniorer på den ordinarie bostadsmarknaden. Denna studie bygger främst på intervjuer och enkäter till hyresgästerna i detta boende och utgick från att beskriva vilka som bodde i dessa bostäder, vad de hade för motiv till att flytta dit, vad de tyckte om sin nuvarande bostad och vad hållbara bostäder för seniorer är utifrån hyresgästernas perspektiv. Dessutom undersöktes deras upplevelser av delaktighet, trygghet och självständighet. Bostadens fysiska tillgänglighet undersöktes via en tillgänglighetsinventering.

I studien framkommer att orsakerna till att hyresgästerna hade flyttat från sin tidigare bostad främst var på grund av "ålder och bristande ork" samt "planering inför framtida behov". Flera av hyresgästerna ville också bo närmare service såsom affärer och kollektivtrafik och önskade en bostad som var lättare att sköta. Skälen till att välja just 70-plusbostäderna var främst att dessa ligger i nära anslutning till service av olika slag, att lägenheterna har balkong eller uteplats och att de riktar sig till seniorer.

Resultatet visar att hyresgästerna var nöjda med fastighetsägarens service och att de allra flesta trivdes mycket eller ganska bra i sin lägenhet och i området. De flesta var positiva till lägenhetens utformning, där framför allt ljuset och den öppna planlösningen framhölls som positiva element. Andra positiva delar var att den hade goda förvaringsmöjligheter, var väl utrustad med disk- och tvättmaskin samt hade balkong eller uteplats. Många deltagare hade dock synpunkter på detaljer såsom skåpsförvaring som var svår att nå och en golvlister i köket. De önskade även bättre vindskydd runt balkong och uteplats, då det blåser mycket i området.

Hyresgästerna fick beskriva vad de tyckte kännetecknar bra bostäder för seniorer. Flerparten svarade då att deras nuvarande lägenhet var ett gott exempel på det. De faktorer som framhölls var en öppen och tillgänglig planlösning som även fungerar vid användning av förflyttningshjälpmedel. Lägenhetens användbarhet (nåbarhet till skåp), skötsel samt utrustning (disk- och tvättmaskin) lyftes även upp. Hyresnivån var också en viktig aspekt. Några tog upp lokalisering med närhet till grundläggande service, kollektivtrafik och grönområden.

Inga hyresgäster upplevde att de hade haft möjlighet att påverka sin bostad eller kringliggande boendemiljö. En majoritet ansåg att det var viktigt att få vara med och påverka, men ville inte ta något större ansvar själva för detta.

Alla deltagare kände sig trygga i 70-plusbostäderna. Några refererar det till en känsla av trygghet i sig själva. Andra teman handlar om brist på yttre störmoment eller hot, närhet till grannar och att bostäderna ligger i ett lugnt område. De flesta upplevde att de hade fått en ökad självständighet efter att ha flyttat till 70-plusbostaden. Självständigheten hängde samman med personernas hälsotillstånd och funktionsförmåga, då boendet i en lägenhet

underlättade vardagslivet för dem som tidigare hade bott i radhus eller villa.

Tillgänglighetsinventeringen av 70-plusbostäderna visar att dessa har god fysisk tillgänglighet och att det finns en närhet till service av olika slag såsom affär, kollektivtrafik och vårdcentral. De delar som skulle kunna förbättras är högt placerade skåp och garderober, icke-rundade trösklar och avsaknad av parkering för rullator och rullstol.

# Innehållsförteckning

TACK!	3
SAMMANFATTNING	4
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	6
ORDFÖRKLARINGAR OCH FÖRKORTNINGAR	7
INLEDNING	8
BAKGRUND	10
Kvarboendepincip och lägenheter för seniorer på Tjörn	10
Bostadsförsörjning och kommunens planering av bostäder	10
Tjörns allmännyttiga bostadsföretag	11
70-plusbostäderna i Kållekärr	11
Fastigheten	12
Lägenheterna	14
Hyresgästerna	16
SYFTE OCH FRÅGESTÄLLNINGAR	17
METOD OCH TILLVÄGAGÅNGSSÄTT	18
Deltagare	18
TIBB och T-märkning	18
RESULTAT	20
Bakgrund om de hyresgäster som deltog i studien	20
Flyttorsak och preferenser	21
Delaktighet	21
Trivsel i lägenhet och närområde	22
Lägenhetsutformning	23
Synpunkter på 70-plusbostäderna	25
Trygghet i bostad och bostadsområde	26
Grannar	26
Gemensamma utrymmen och den kommunala mötesplatsen	26
Utemiljön kring huset	27
Bra bostäder för seniorer	28
Skillnader beroende på ålder, kön och hushållsstatus	29
Tillgänglighetsinventering	30
T-märkning och TIBB	30
KONKLUSIONER	31
DISKUSSION	34
Hemmet som den viktigaste arenan	34
Varför flytta till en 70-plusbostad?	34
Hur upplever hyresgästerna de nya 70-plusbostäderna?	35
Hur upplever hyresgästerna sina möjligheter att påverka sin boendemiljö?	36
Vad är en bra bostad för seniorer utifrån hyresgästernas perspektiv?	37
REFERENSLISTA	39
BILAGOR	41
Bilaga 1 – Hur kan utformningen av kombohusen förbättras ur ett seniorperspektiv? Collin, Victor & Eriksson, Viktor (2016): "SABOs kombohus som senioranpassat boende". (Examensarbete) Jönköping: Byggnadsteknik: Tekniska högskolan i Jönköping.	41
Bilaga 2 – Synpunkter och förbättringsförslag från hyresgäster i 70-plusbostäderna	43

# Ordförklaringar och förkortningar

<b>Projekt DIABAHS</b>	Dialog Bygg Hållbart för Seniorer är ett samarbetsprojekt mellan Chalmers och FoU i Väst/GR med fokus på hållbara bostäder för seniorer. Projektet finansieras till största del genom medel från Formas och pågår t o m 2019.
<b>Trygghetsboende</b>	Definitionen varierar mellan kommuner. Det statliga investeringsstödet för trygghetsbostäder kräver att bostäderna är tillgängliga för personer över 65 år, att det finns en lokal för gemensamma aktiviteter, personal i/anslutning till boendet under vissa tider och att det är en hyresrätt/kooperativ hyresrätt. En trygghetsbostad är en vanlig lägenhet inom det ordinarie bostadsbeståndet och kräver ingen biståndsbedömning.
<b>70-plusbostäder</b>	Bostäder för personer över 70 år.
<b>Senior/äldre</b>	I den här studien beskrivs personer över 65 år som seniorer.
<b>Kombohus</b>	Nyckelfärdiga flerbostadshus med fast pris under marknadspris – upphandlat av SABO.
<b>SABO</b>	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag – en bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga bostadsföretag.
<b>TBAB</b>	Tjörns Bostads AB – Tjörns kommuns allmännyttiga bostadsbolag.
<b>Tillgänglighet och användbarhet</b>	Tillgänglighet handlar om den fysiska miljöns utformning i förhållande till individens funktionella kapacitet. Användbarhet handlar om i vilken mån aktiviteter kan utföras i en miljö efter individens egna önskemål.
<b>Tillgänglighetsinventering</b>	En inventering som med hjälp av olika verktyg beskriver tillgängligheten i lägenheten (bl. a. utifrån utgår från rullatortillgänglighet som norm), fastighetens gemensamma utrymmen och tillgång till service i närområdet.

# Inledning

Befolkningsutvecklingen i Sverige, med en ökad andel äldre i befolkningen, är en av samhällets utmaningar inför framtiden. En försvårande omständighet är att många seniorer bor kvar i bostäder som inte främjar ett hälsosamt liv på äldre dagar. Det byggs för lite för den äldre befolkningen i Sverige (SOU, 2015:85) och det som byggs matchar inte alltid de behov som äldre har. Det är vanligt att 65 år sätts som en gräns för när man betraktas som äldre, men antalet år säger inte så mycket om personers hälsostatus eller livsstil. Många är idag aktiva i yrkesliv eller privatliv långt efter att de har fyllt 65 år. Men för den grupp som har gått i pension och börjar närma sig den senare delen av äldre livet är boendemiljön en särskilt viktig arena (Braide Eriksson m.fl., 2017) då stora delar av dagen spenderas hemma.

Nationella siffror visar att antalet personer över 64 år har ökat under 2000-talet. Vid slutet av 1980-talet var cirka 1,5 miljoner i denna ålder, jämfört med drygt 2 miljoner år 2017. De senaste femton åren har de yngre pensionärerna mellan 65–79-år ökat, då de stora kullarna födda på 1940-talet kommit in i dessa åldrar. Successivt kommer allt fler femtiotalister in i dessa åldrar samtidigt som fler fyrtiotalister blir över 80 år. Antalet 65–79-åringar minskar under några år innan de stora kullarna födda i mitten av 1960-talet fyller 65 år. År 2020 kommer personer födda år 1940 fira sin 80-årsdag och då börjar antalet i den äldsta åldersgruppen att öka. Idag är drygt en halv miljon 80 år eller äldre i Sverige, men i mitten av 2040-talet beräknas denna grupp bestå av över en miljon människor (SCB, 2017a).

Sett i ljuset av det glapp som finns mellan ett växande antal äldre och bristen på lämpliga bostäder i samhället, bör planeringen av äldres bostäder ses som en strategisk samhällsfråga. Dessutom bör planeringsprocessen vid nyetablering av bostäder för seniorer förbättras för att kunna skapa boendemiljöer som håller över tid. Hur nya bostadsmiljöer och områden designas är av stor betydelse för att skapa sociala kontakter i boendet och en känsla av tillhörighet. Forskning om social hållbarhet konstaterar att den lokala kontexten bidrar till upplevelsen av livskvalitet och delaktighet i samhället (Berkeley group, 2013). Att bostäderna och boendemiljön är tillgängliga och användbara för den målgrupp som ska bo och leva i miljön är en grundläggande förutsättning för att stödja livet som äldre (Granbom m.fl., 2015).

Den här rapporten beskriver resultat från en enkät- och intervjustudie genomförd med hyresgäster i nyproducerade 70-plusbostäder på Tjörn. Studien är en del av ett forskningsprojekt som vi har valt att kalla för DIABAHS (Dialog Bygg Hållbart för Seniorer). DIABAHS är ett följeforskningsprojekt som undersöker om dialog är ett sätt för arkitekter och byggherrar att skapa ett hållbara bostäder för seniorer. Projektet är ett samarbete mellan FoU i Väst/Göteborgsregionens kommunalförbund och Chalmers Arkitektur som pågår till och med 2019. Projektet syftar till att bidra med kunskaper användbara vid planering av hållbara bostäder för seniorer och riktar sig till planerare inom kommunal äldreomsorg och samhällsbyggnad, byggherrar och arkitekter. Projektet baseras på fyra exempel i Alingsås, Göteborg, Mölndal och på Tjörn som illustrerar olika sammanhang och sätt att samverka på. Gemensamt för dem är att samtliga handlar om bostäder för personer över 65 år.

70-plusbostäderna på Syster Ebbas väg i Kållekärr blev klara för inflyttning den 1 maj 2015. Vår undersökning genomfördes cirka två år senare. För att få en bakgrundsbild av hur dessa bostäder planerades och deras placering på bostadsmarknaden på Tjörn genomfördes intervjuer med fastighetsägaren (Tjörns Bostads AB) samt med representanter från Tjörns



kommuns socialförvaltning och sektor samhällsbyggnad. För att fånga hyresgästernas upplevelser av 70-plusbostäderna genomfördes en kombinerad intervju- och enkätstudie. Dessutom inventerades bostädernas tillgänglighet med hjälp av två verktyg – TIBB och T-märkning (Idegård, Fehler & Lindahl, 2012).

# Bakgrund

Tjörn är en ö-kommun med drygt 15 000 invånare, en befolkningssmängd som fördubblas under sommaren. Enligt en befolkningsprognos från år 2016 förväntas folkmängden öka till drygt 19 000 personer till år 2031. År 2016 var 26 % av Tjörns invånare över 65 år, vilket kan jämföras med 20 % på riksnivå (SCB, 2017b). Andelen äldre kommer även att öka i framtiden, vilket är en nationell trend. Orsakerna till det är att äldre personer i genomsnitt lever längre idag jämfört med tidigare. Ökningen i befolkningen sker inledningsvis främst i åldersgruppen 65–79 år, men även åldersgruppen 80 år och äldre kommer att öka kraftigt mellan år 2016–2031 (Tjörns kommun, 2016). Det är framförallt i gruppen över 80 år som hälsan sviktar och behovet av en äldrevänlig miljö gör sig gällande.

## Kvarboendepincip och lägenheter för seniorer på Tjörn

Tjörns kommun arbetar efter en kvarboendepincip som bygger på att invånare ska kunna bo kvar hemma, med stöd av exempelvis hemtjänst, så länge personen vill och har möjlighet (Tjörns kommun, 2017a). Kommunen har även ett trettiotal pensionärlägenheter som hyrs ut via socialtjänsten. Ingen biståndsbedömning krävs för att kunna få en pensionärlägenhet men man behöver vara över 65 år (Tjörns kommun, 2017b). Dessutom har socialtjänsten anvisningsrätt till trygghetsbostäder för personer över 75 år med ett ökat behov av trygghet. Dessa är belägna i ett servicehus som successivt håller på att konverteras till trygghetsboende, i takt med att lägenheterna där blir lediga (Tjörns kommun, 2017c). 70-plusbostäderna i Källekärr hyrs ut via Tjörns Bostads AB och finns därmed på den ordinarie bostadsmarknaden.

I det fall en äldre person behöver bo på ett särskilt boende (äldreboende) krävs en biståndsbedömning av handläggare på socialtjänsten. Det finns fem äldreboenden i kommunen exklusive ovannämnda servicehus.

## Bostadsförsörjning och kommunens planering av bostäder

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, har kommunerna ansvar för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen och för att skapa förutsättningar för att alla ska kunna leva i goda bostäder. Bostadsplaneringen ska grundas på en analys av demografisk utveckling och efterfrågan på bostäder, särskilda gruppers bostadsbehov och marknadsförutsättningar.

På Tjörn råder det ingen generell bostadsbrist utan framförallt en brist på hyresrätter med låg hyra för äldre och yngre personer. Bostadsbeståndet på Tjörn är samtidigt mycket homogent och består främst av småhus. Rörligheten på bostadsmarknaden beskrivs som dålig. I jämförelse med genomsnittet i Sverige har Tjörn en äldre befolkning. Enligt kommunens strategiska bostadsprogram bor en högre andel personer mellan 50–85 år och en mindre andel mellan 25–45 år i kommunen. I en enkätundersökning som Tjörns kommun genomförde för att ta reda på bostadsbehov och preferenser framkom det att det råder brist på hyresrätter och bostadsrätter. En rimlig hyra, närhet till hav och natur, närhet till affär och trevliga omgivningar var faktorer som de flesta upplevde som attraktiva enligt undersökningen (Tjörns kommun, 2015). Kommunen använder sig av metoden cultural planning i syfte att kartlägga och skapa en dialog med lokalsamhället. Metoden inkluderar medborgarnas åsik-

ter och önskemål och bidrar till kartläggning och analys av ett områdes kulturella resurser och identitet samt ökar invånarens delaktighet. Metoden har bland annat använts i arbetet med kommunens översiktsplan år 2013.

I intervjuer med tjänstepersoner från Tjörns kommuns sektor samhällsbyggnad och socialförvaltning framkommer att kommunen främst har som mål att det byggs fler lägenheter men att dessa inte ska vara öronmärkta för en viss målgrupp. En ökad andel äldre har noterats men fokus ligger på att skapa flyttkedjor. Det finns i nuläget inget uppdrag att bygga trygghetsbostäder i kommunen. Planeringen av nya bostäder sker främst vid huvudleder där det finns tillgång till kollektivtrafik och service (Widskog, 2017; Jönsson, 2017).

## Tjörns allmännyttiga bostadsföretag

Tjörns bostads AB (TBAB) är ett bostadsföretag som ägs av Tjörns kommun. Deras fastighetsbestånd består av cirka 600 hyreslägenheter där de flesta är enrum- och tvårumslägenheter. Fler hyreslägenheter byggs i Kållekärr och det planeras för ännu fler (Tjörns bostads AB, 2017a).

Fokus för TBAB:s verksamhet är att inrikta sig på olika bostadsbehov hos kunderna och att bostäderna ska upplevas som attraktiva, trygga och trivsamma (Tjörns bostads AB, 2017b). Förutom det kommunala bostadsföretaget finns det även privata hyresvärdar i kommunen som har ett mindre antal hyresrätter.



## 70-plusbostäderna i Kållekärr

70-plusbostäderna finns i Kållekärr, en ort belägen mitt på Tjörn. Orten saknar tydlig identitet och domineras av att vara en knutpunkt för biltrafiken (Tjörns kommun, 2013). En fördel är en väl utbyggd service på orten. I nära anslutning till 70-plusbostäderna finns bland annat vårdcentral, apotek, bank, busshållplats, mataffär, café, frisör, en kommunal mötesplats, pizzeria, bensinstation och postombud.

Det genomfördes inga dialoger med lokalsamhället inför byggandet av 70-plusbostäderna i Kållekärr. Enligt tjänstepersoner på TBAB byggdes dessa bostäder för att det låg i tiden att bygga för seniorer och att det fanns tillgänglig mark i Kållekärr.

I planeringen av dessa bostäder hade TBAB räknat med att få det statliga investeringsstödet för trygghetsbostäder och gick därför ut med information om att det var ett trygghetsboende som höll på att byggas. Det bidrag som fanns till och med 2014<sup>1</sup> hade 70 år som åldersgräns. Men då vissa mått i badrummet inte uppfyllde tillgänglighetskraven för att få investeringsstödet, gick de miste om det. TBAB valde då att benämna lägenheterna som 70-plusbostäder. Dessa blev klara för inflyttning den 1 maj 2015 (Olsson och Berndtsson, 2107).



*I maj 2015 stod Kombohuset på Syster Ebbas väg i Kållekärr klara för inflyttning. På uteplatsen mellan husen finns grillmöjligheter. Foto: TBAB.*

En gemensamhetslokal är ett grundläggande krav i trygghetsboenden och fanns inledningsvis i detta boende. Men denna lokal avvecklades på initiativ från hyresgästerna. Till bakgrunden hör att Hyresgästföreningen i förhandlingen om hyresnivån fick igenom ett krav på att lokalen enbart skulle finnas kvar om en majoritet av hyresgästerna ville ha den. "Om en majoritet av de boende i fastigheterna vill avsluta fördelningen av gemensamhetslägenheten, skall denna hyras ut som en vanlig lägenhet".<sup>2</sup> I och med att TBAB inte fick något investeringsstöd ändrades förutsättningarna för gemensamhetslokalen och kostnaden för densamma behövde läggas på hyran. Kostnaden fördelades mellan de 23 lägenheterna genom ett hyrestillägg på 321 kronor per månad. I november 2016 röstades gemensamhetslokalen ned av en majoritet av hyresgästerna och lokalen som bestod av en tvårumslägenhet konverterades i stället till en vanlig bostadslägenhet (se sida 26–27).

## Fastigheten

Bostadshuset med 70-plusbostäderna är så kallade Kombohus, det vill säga nyckelfärdiga flerbostadshus i betong med fast pris under marknadspris, som har upphandlats av SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag). Dessa lägenheter uppfyller SIS-standard, mått- och ytstandard för svenska bostäder och är tänkta att passa många olika målgrupper (SABO, 2018). I Kållekärr är det JSB AB som har byggt husen.

Kombohuset i Kållekärr består av två 3-våningshus som ligger bredvid varandra med totalt 24 lägenheter. Hälften av dessa är tvårums- och hälften trerumslägenheter. Tvårumslägenheterna är på 60,4 m<sup>2</sup> medan trerumslägenheterna är på 71,9 m<sup>2</sup>. Hyran, som inkluderar värme och vatten, ligger på cirka 7700 kronor/månad för en tvåa och 8800 kronor för en trea.

1. Nuvarande statligt stöd till bostäder för äldre personer har inget krav på förhöjd tillgänglighet. Det finns däremot krav på en lokal för gemensamma aktiviteter, personal i/ i anslutning till boendet under vissa tider, att det är en hyresrätt/kooperativ hyresrätt samt att bostäderna riktar sig till personer som är över 65 år. <https://www.boverket.se/contentassets/18ad4835b1c9490d85d89cb53383f480/informationsbro-schyr-om-stod-till-bostader-for-aldre.pdf>

2. Protokoll från Tjörns Bostads AB, 2015-02-24: Fortsatta förhandlingar ajournerade vid möte 2015-02-11 mellan Tjörns Bostads AB och Hyresgästföreningen Region Västra Sverige gällande hyresutttag fr.o.m. 2015-01-01

Till porten finns dörröppnare och kodlås, med möjlighet att öppna för gäster genom en porttelefon i lägenheten. Det finns en rymlig hiss i varje hus och en separat smal trappa. Färgerna på trapphusets väggar är vita och innehåller inga kontraster, trappan har däremot ett kontrastmarkerat första och sista trappsteg. Alla hushåll har en låsbar postbox i entrén och en tidningshållare utanför ytterdörren. Lägenhetsdörren har tittöga.

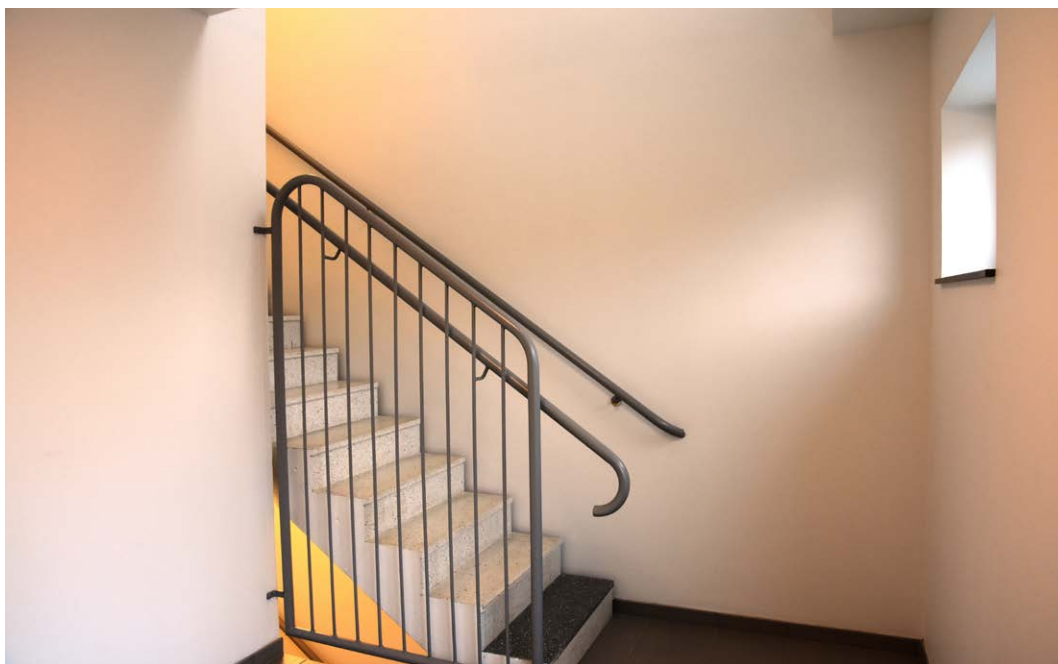


*Alla lägenheter är utrustade med antingen balkong eller en liten uteplats. Ett bullerplank har satts upp för att minska trafikbuller och insyn.*

Mellan husen i söderläge finns en uteplats med grillmöjligheter. Det finns kallförråd vid parkeringsplatsen som är belägen cirka 15 meter från bostadshusen. Förråden är cirka 1,3 gånger 2,3 meter. Här ligger även en sopstation med källsortering.



*Källsortering och kallförråd finns på gården framför bostadshusen.*



*Väggarna i trapphuset är vitmålade. Första och sista trappsteget i trappan är kontrasterade.*

## Lägenheterna

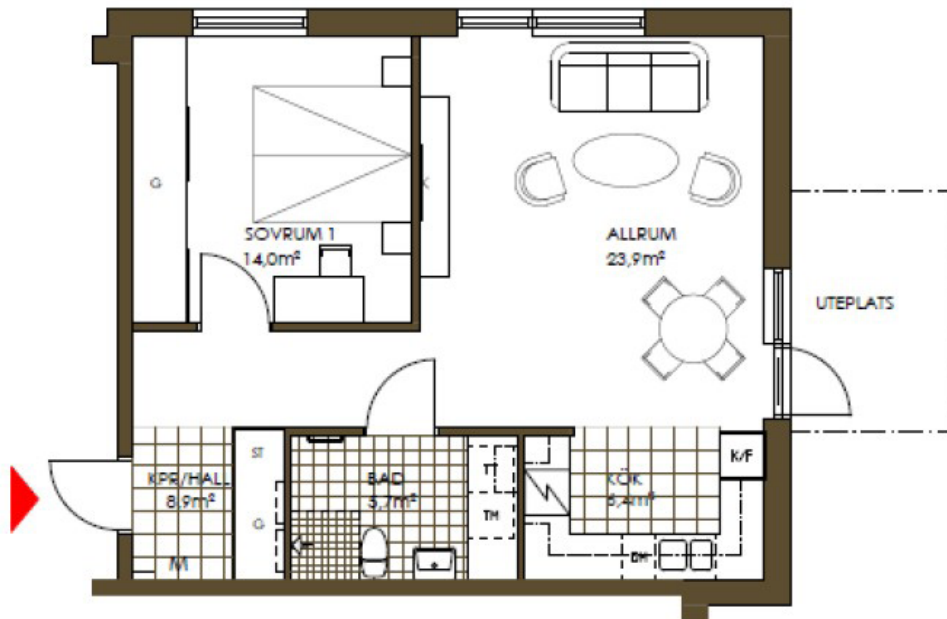
Alla lägenheter har balkong eller uteplats. Trerummarna har sin balkong/uteplats i söderläge medan tvårummarna har den åt väster eller öster. Lägenheterna är ljusa med vitmålade väggar. I hallen finns en garderob med skjutdörr samt hatthylla. Även i sovrummet finns en stor garderob med skjutdörrar samt hyllor och klädstång. Planlösningen är öppen mellan kök och vardagsrum i tvårummarna. I trerummarna är köket lite mer separerat från vardagsrummet men det finns ingen dörr som skiljer delarna åt. Alla lägenheter har utrustats med diskmaskin. I köket finns även en spisvakt som bryter strömmen efter en viss tid. I köksdelen är golvet belagt med klinker. För övrigt är golven i eklamell. Badrummet är kaklat med klinkergolv och utrustat med tvättmaskin och torktumlare samt arbetsbänk. I duschen finns ett lågt placerat stödhandtag (Tjörns bostads AB, 2016).



*Badrummen är bland annat utrustade med badrumsskåp, spegel, handduktork, tvättmaskin, torktumlare och arbetsbänk.*

## Planritning 2 rok, 60,4 m<sup>2</sup>

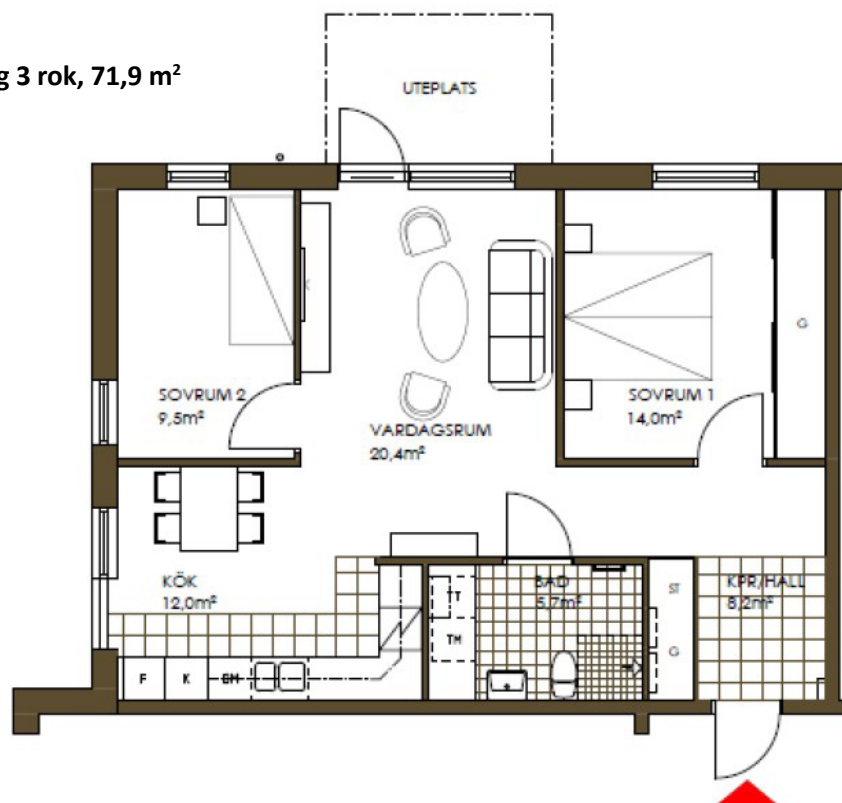
Figurer: Tjörns Bostads AB



Figur 1. Planritning över lägenheten på 2 rum och kök.

Där uteplatsen är markerad finns det balkong i lägenheterna på våningsplanen högre upp i huset.

## Planritning 3 rok, 71,9 m<sup>2</sup>



Figur 2. Planritning över lägenheten på 3 rum och kök.

## Hyresgästerna

Cirka ett och ett halvt år innan byggstart gick TBAB ut med information om 70-plusbostäderna till alla som stod i den interna bostadskön och var över 70 år samt till kommunens "äldreko"<sup>3</sup>. Inledningsvis ställde ett 80-tal personer upp sig som intresserade. I oktober 2014, dvs. cirka ett halvår innan inflyttning, stod 63 av dem kvar i kön. Fördelningen av lägenheter genomfördes i turordning efter kötid. I en intervju med representanter från TBAB berättade de att det inte hade varit någon hög efterfrågan på 70-plusbostäderna. När kontrakten hade tecknats för alla 23 lägenheter var de framme vid plats 61 i kön. Tjänstepersonen som arbetade med uthyrningen av lägenheterna berättade att uthyrningsprocessen tog tid och att *"man får räkna med att ha minst dubbelt så många intressenter"* för att kunna hyra ut bostäder till seniorer, eftersom många inte är redo att flytta när de väl kontaktas. Många som flyttade in i bostäderna beskrevs som *"egentligen för gamla"* vilket hade lett till en del omsättning på lägenheterna på grund av dödsfall och flytt till bland annat äldreboende.

Vid inflyttningen i maj 2015 bestod nio av hushållen av personer som var samboende medan fjorton var ensamstående. I de 23 lägenheterna som då fanns tillgängliga bodde det 32 personer. Hyresgästernas medelålder vid inflyttning var 81,4 år. En majoritet av dem, 23 av 32 personer, hade varit bosatta på Tjörn sedan tidigare. De övriga hade flyttat dit från annan ort. De främsta anledningarna till att tacka nej till en lägenhet var att intressenten inte vara redo för att flytta än eller för att lägenheten upplevdes som för dyr (Tjörns bostads AB, 2017c).

---

3. Personer som är 65 år och äldre kan ställa sig i socialförvaltningens kö till en av kommunens pensionärlägenheter.



# Syfte och frågeställningar

Syftet med den delstudie som beskrivs här var att studera hyresgästers upplevelser av att bo i 70-plusbostäder. Studien belyser följande frågeställningar:

- Varför flytta till en 70-plusbostad?
- Hur upplever hyresgästerna de nya bostäderna?
- Hur upplever hyresgästerna sina möjligheter att påverka sin boendemiljö?
- Vad är en bra bostad för seniorer utifrån hyresgästernas perspektiv?

# Metod och tillvägagångssätt

Studien har använt sig av både kvalitativa och kvantitativa metoder (mixed methods). De metoder som har använts är enkäter, intervjuer, och självskattningsformulär enligt följande:

- Semistrukturerade intervjuer (5 hushåll)
- Enkäter utskickade till alla hyresgäster som inte deltog i intervjustudien (19 hushåll)
- Självskattningsformulär för livstillfredsställelse (Life Satisfaction Index), till alla
- Självskattningsformulär av aktivitetsförmåga (ADL<sup>4</sup>) samt användning av hjälpmedel och service, till alla

Intervju- och enkätstudien inleddes i maj 2017 när en majoritet av hyresgästerna hade bott två år i 70-plusbostäderna. Semistrukturerade intervjuer genomfördes i fem av hushållen. Till övriga 19 hushåll distribuerades en enkät som besvarades av 11 hushåll. Totalt sett ingick således 16 av 24 hushåll i studien, vilket motsvarar 67 procent. Både intervjuer och enkäter inkluderade ett självskattningsformulär med frågor som mäter grad av livstillfredsställelse samt ett formulär som beskriver självständighet i aktiviteter i det dagliga livet<sup>5</sup> med mera. För att bedöma den fysiska tillgängligheten i boendemiljön har en tillgänglighetsinventering genomförts av en tjänsteperson från Göteborgs Stads Fastighetskontor. Inventeringen beskriver tillgängligheten i lägenheten, fastighetens gemensamma utrymmen och tillgång till service i närområdet.

## Deltagare

Uthyrningsansvarig vid Tjörns Bostads AB har förmedlat kontakt med potentiella intervjupersoner. För att få ett brett urval av informanter ville vi intervjua både män och kvinnor, yngre äldre (under 75 år) och äldre äldre (över 75 år) samt personer som levde ensamma eller ihop med en partner. De intervjupersoner som deltog i studien matchade dessa kriterier och intervjuerna genomfördes i den egna bostaden. Varje intervju tog cirka en timme.

Det var totalt 16 hushåll som deltog i delstudien. Fem av hushållen bestod av tvåpersonershushåll medan 11 var singelhushåll. Mer än hälften av dem hade bott i sin 70-plusbostad i två år eller mer (10 hushåll). I de 16 hushållen deltog totalt 18 personer. Tolv av dem var kvinnor och sex var män. Åldersspannet låg på mellan 59–91 år med en medianålder på 79 år.

## TIBB och T-märkning

En tillgänglighetsexpert från Göteborgs Stads fastighetskontor genomförde en tillgänglighetsinventering av en lägenhet i samband med ett intervjutillfälle. Inventeringen gjordes med hjälp av två olika verktyg: TIBB och T-märkning. TIBB ger detaljerad information om åtkomlighet till exempelvis till parkering, angöringsplats, entré, gemensamma uteplatser, sophantering, trapphus med mera, samt mått i lägenheten. Detta verktyg kan användas för

---

4. ADL betyder aktiviteter i det dagliga livet och är något som ofta undersöks av arbetsterapeuter, se Sonn (1995).

5. Intervjuguide och enkät har blivit godkända av Den regionala etikprövningsnämnden i Göteborg, dnr 310-17.

att skapa åtgärdsplaner. T-märkningen är ett verktyg som används inom Göteborgs Stad i informationssyfte och utgår från rullatortillgänglighet som norm. Faktorerna nedan måste vara uppfyllda för att en bostad ska räknas som rullatortillgänglig:

- Bostaden har hiss eller finns på markplan. Maximalt ett trappsteg till bostaden eller hissen.
- Bostaden har inga eller låga trösklar (<2 cm). Detta krav gäller inte badrum eller balkong.
- Bostaden skall ha ett rymligt badrum.
- Man skall kunna komma in och vända med rullator i badrummet.

Utöver dessa ska inventeringen även beskriva funktioner som kan ha ett mervärde för den enskilde och som kan bidra till bostadens tillgänglighet. Exempel på detta är ledstång, belysning, kontrastmarkering, tillgänglig balkong, tillgänglig utemiljö samt tillgången till service. Tillgången till service definieras genom en uppskattning av avståndet till mötesplatser utomhus, eventuell samlingslokal, dagligvarubutik, kollektivtrafik, Flexlinje (anropsstyrd kollektivtrafik), vårdcentral, apotek, övrig service och fixartjänster (Göteborgs Stad Fastighetskontoret, 2015).

# Resultat

## Bakgrund om de hyresgäster som deltog i studien

De som deltog i studien var i genomsnitt 79 år. Som framgått av beskrivningen av deltagarna i studien på sid 18, bestod gruppen främst av kvinnor. De som besvarade enkäten fick en fråga om hur de upplevde sin hälsa. Bland dessa 11 personer svarade fyra att den var bra eller mycket bra (36 %), fem personer svarade att den var någorlunda medan två personer svarade att den var dålig eller mycket dålig. Det var färre som upplevde hälsan som bra jämfört med nationell statistik där 57 procent av gruppen mellan 75–84 år uppgav att de hade bra hälsa (SCB, 2016). Vidare var det fem av nio personer som uppgav att de hade en långvarig sjukdom eller hälsoproblem (56 %) bland deltagarna i studien, vilket motsvarar nationell statistik över gruppen mellan 75–84 år (60 %) (SCB, 2016).

Men på en skala som mäter livstillfredsställelse (Diener m fl., 1985), svarade alla utom en hyresgäst på ett sätt som tolkas som god livstillfredsställelse. De flesta klarade aktiviteter i det dagliga livet (ADL) helt självständigt (9 av 16 hushåll). Exempelvis klarade alla hyresgäster att sköta sin personliga hygien, övrig kroppsvård (borsta tänderna, håret), klä på- och av sig, toalettbesök samt äta och dricka själva. De aktiviteter som flest av dem behövde hjälp med, helt eller delvis, var att gå i trappor, att resa, och att handla (se tabell 1 nedan).

Tabell 1. Aktiviteter i det dagliga livet (frekvens).

Uppgift	Kan med viss hjälp	Kan inte alls själv	Antal
Handla	2	2	4
Städa (damma, dammsuga mm.)	2	1	3
Matlagning (planera, plocka fram)	2	1	3
Resa sig, sätta sig, komma i och ur säng eller stol	1		1
Resor (åka bil, buss)	5		5
Kommunikation (meddela sig, ringa)	2		2
Gå i trappor (med eller utan räcke)	3	4	7

Trots nedsatt hälsa och funktionsnedsättningar uppgav 13 av 16 hushåll att de inte hade någon hjälp från hemtjänsten. Tre hade trygghetslarm och fem personer hade färdtjänst. Hjälpmedel kan bidra till att underlätta olika aktiviteter. De vanligaste hjälpmedlen/servicen som nyttjades bland hyresgästerna var rullator (6), toalettförhöjning (4) och hjälpmedel för vardagliga sysslor (4), exempelvis grip-tång (se tabell 2).

Tabell 2. Användning av service/hjälpmedel (frekvens).

Nyttjande av service/ hjälpmedel	Antal
Trygghetslarm	3
Hemtjänst	3
Färdtjänst	5
Käpp	3
Rullator	6
Rullstol (manuell)	2
Rullstol (elektrisk)	0
Toalettförhöjning	4
Hygienstol	3
Hjälpmedel för vardagliga sysslor	4
Annat	1

## Flyttorsak och preferenser

I enkätundersökningen framkom det att ålder och bristande ork samt planering inför framtida behov var de vanligaste skälen bakom beslutet att flytta. Önskemål om ökad närhet till service och butiker, behov av en mer lättskött bostad och anhörigas önskemål var de vanligaste anledningarna till varför man ville flytta från sin gamla bostad. I intervjuerna framkom liknande skäl till varför de ville flytta. Det rörde sig om bristande ork, en önskan att slippa det ansvar som en villa för med sig, behovet av en mer lättskött bostad och om intervjupersonernas hälsotillstånd.

Nu är det det att åldern tar ut sin rätt när äldre klipper gräsmattan och målar hus och allt var det nu var. (–Är det skönt att slippa det ansvaret?) Ja absolut.

De två vanligaste skälen till varför man valde den nya bostaden var i enkätundersökningen att komma närmare service och att bostaden har balkong eller uteplats. Att det är ett hus för seniorer hamnade även högt upp på listan.

Vid intervjuerna framkom det att lägenhet som boendeform var viktigast för de flesta. Lägenhet innebar för de flesta mindre ansvar, större självständighet och att vissa miljöhinder undanröjdes. För en intervjuperson var förhoppningen om att det skulle vara en trygghetsbostad, som det först var tänkt, en stor bidragande orsak till att flytta dit.

Därför att det var ett trygghetsboende, att det var byggt för äldre människor, det trodde man ju att det skulle vara anpassat för äldre människor.

[...] ville ha en egen hyreslägenhet ville jag ha då va. Jag vill inte hålla på och greja och svara för grejer och så.

## Delaktighet

En majoritet av deltagarna i studien angav att de hade fått information om 70-plusbostäderna via Tjörns kommun eller direkt från fastighetsägaren. Ett par av dem hade fått informationen via lokaltidningen, internet eller genom att läsa på det plakat som stod uppställt på platsen i samband med bygget.

Fördelningen av lägenheter när huset var nytt skedde utifrån kötid. Ungefär hälften av dem som ingick i studien upplevde att de hade haft möjlighet att välja lägenhet i samband med inflyttning. Några av dem hade flyttat in senare. Att kunna välja lägenhet ansåg alla 10 hushåll som besvarade enkäten var ganska eller mycket viktigt.

Fast det här med valmöjligheten var ju ganska liten för att huset var ju inte byggt så vi fick ju aldrig se lägenheterna, utan du fick ju gå in och titta på någon modell på nätet där de hade ritningarna och gjort någon tredimensionell modell då va, så man kunde se. [...] Så det var lite 'take it or leave it'.

Det var inga deltagare som upplevde att de hade fått vara med och påverka sin bostad eller boendemiljö. Ett par intervjupersoner menade att bostäderna byggdes efter en standard som inte gick att påverka. När det gäller utemiljön berättade några av intervjupersonerna att de hade haft ett trädgårdsmöte på initiativ av bostadsföretaget, då de hade fått vara med och tycka till om en plantering samt bullerplank. En majoritet av hushållen angav dock att de hade velat få påverka mer av sin boendemiljö. Men även formerna för hur de skulle få vara med och påverka spelade roll:

Nä men självklart är det ju så att det är viktigt att man får vara med och påverka och ha synpunkter men samtidigt vet jag inte om jag... Det beror på i vilken form som den påverkan ska se ut då, va. Om någon frågar mig, 'att vad tror du om att det är så här', att någon frågar mig och intervjuar mig [...], då är det inga konstigheter. Men om det skulle vara någon annan form av organisation kring det hela, då vet jag inte om jag är så där jätteintresserad.

En majoritet av hyresgästerna var nöjda med servicen från fastighetsägaren. De tyckte att den fung-

erade mycket bra eller ganska bra (15 av 16 hushåll). Intervjupersonerna beskrev fastighetsägaren som tillgänglig och lätt att få tag på.

Jo det fungerar jättebra och ringer man och klagar på nånting, om det är nåt som fallerar eller nåt, så kommer de och fixar. Så det är inga problem med det alls.

Under det första året, när huset var nytt, höll fastighetsägaren månatliga möten med fika i gemensamhetslokalen. En majoritet av de hushåll som då bodde i husen deltog på dessa möten som beskrevs som trevliga och informativa. Efter det att lokalen hade gjorts om till en hyreslägenhet var det inga fler möten med fastighetsägaren.

[...] vi träffades ju i princip en gång i månaden under det första året [...] och då kom väldigt många dit.

De pratade ju om vad kommunen hade för åsikter eller vad de skulle göra i området här och då fick man reda på att de skulle bygga där till exempel.

## Trivsel i lägenhet och närområde

Personerna i 15 av 16 hushåll beskrev att de trivdes mycket bra eller ganska bra i sina lägenheter och i området. I intervjuerna framkom det att de trivdes i själva lägenheten och att de upplevde huset som lugnt, tyst och att alla "sköter sitt". En person i ett av hushållen trivdes inte i lägenheten. Hen tyckte att det hade varit svårt att föreställa sig bostaden enbart genom att se på en ritning och att hade förväntat sig att lägenheten skulle varit mer anpassad för seniorer:

Ja det var ju lite svårt att man inte hade fått se någon lägenhet innan, man fick se en tredimensionell bild i datorn då va, men det ger ju inte alla värden liksom. Så det var väl lite frustrerande, men, okej. Jag tänkte 'det måste ju vara anpassat för äldre' så ... jag trodde nog att det skulle fungera bättre än det gjorde.

Hela miljön här har gjort att jag liksom har vaknat

Tre av fem hushåll som intervjuades sa att de inte hade några planer på att flytta igen utan att det i sådana fall skulle vara om de blev så pass dåliga att de behövde flytta till ett äldreboende. Det hushåll som inte trivdes skulle vilja flytta, men upplevde samtidigt att det skulle innebära en stor påfrestning samt hindrades av att det inte finns några bostäder på Tjörn som matchade önskemål och behov. Det andra hushållet som pratade om en eventuell flytt i framtiden angav som skäl att det skulle vara på grund av att det kunde bli för jobbigt att pendla in till Göteborg.

På frågan om de kände sig hemma i sin bostad svarade en majoritet, 15 av 16 hushåll, att de gjorde det. En av intervjupersonerna bodde själv i sin egen bostad för första gången i sitt liv, vilket upplevdes speciellt.

Ja, ja det är mitt hem. Det är det [...] Jag tycker aldrig att jag har haft mitt hem nån gång, det har alltid varit tillsammans (–Men det här känns som ditt?) Det är mitt!

Flera kommenterade omställningen som det innebar att flytta till en lägenhet från att ha bott i villa.

Nu börjar man kommit in i det, men första tiden var ju väldigt konstigt för att man ju alltid bott i villa. Man är så fri. Men det har ju man kommit över.

Känns som hemma för att det är tryggare att bo här.

På frågan om de upplevde sig som mer självständiga sen de flyttade till den nya bostaden gav deltagarna olika svar. Detta kan bero på hur de tolkade frågan, om de kopplade den till lägenhetens utformning och den egna funktionsförmågan eller till bostadens läge. Två av dem som besvarade enkäten menade att de inte alls upplevde sig som mer självständiga, medan



*Majoriteten av hyresgästerna trivs i sin lägenhet och känner sig som hemma. Lägenhetens öppna planlösning och ljusinsläpp uppskattades av många.*

sju uppgav att de upplevde sig som ganska mycket eller väldigt mycket mer självständiga. I intervjuerna framkom det att de personer som hade haft hälsoproblem eller fysiska funktionsnedsättningar upplevde en ökad självständighet. En deltagare menade att den tidigare bostaden i Göteborg gav en större självständighet, då det var närmare till det mesta och kommunikationsmöjligheterna var bättre.

En majoritet av deltagarna trivdes även i sitt närområde och upplevde att utbudet av service och närheten till vårdcentral, apotek, affär, kollektivtrafik, grönområden och café/restaurang var mycket bra i Kållekärr. Men de beskrev även sådant som upplevdes störande så som mycket trafik kring huset, att det blåser mycket på balkong och uteplats, samt buller från byggarbetsplatsen på andra sidan gatan.

## **Lägenhetsutformning**

De flesta deltagare uppskattade den öppna planlösningen i lägenheten och att det var lätt att ta sig fram i den. Men flera påpekade att de gärna hade sett att den list som finns på köksgolvet skulle tas bort, då den upplevdes göra ont att trampa på, samt vara svår att köra över med rullator.

Många upplevde lägenheten som ljus och vit, flera önskade dock lite mer färg på väggarna och påpekade att det var svårt att sätta upp tavlor på betongväggarna. Lägenheterna beskrevs som lättstädade, moderna och bra isolerade. Att lägenheterna var utrustade med disk- och tvättmaskin samt torktumlare uppskattades.

[...] det är viktigt för mig att det är modernt och att man inte behöver greja så mycket hela tiden, utan man kan syssla med andra saker istället för att bättra på och fixa och greja.

Tycker det är bra det här att det är öppet så, så att man inte har ett litet instängt kök.

Förvaringsmöjligheterna beskrevs som goda och garderoberna med skjutdörrar uppskattades. Däremot anmärkte de flesta på att skåpen i köket är väldigt höga och att det är svårt att nå både hyllorna i överskåpen samt hyllorna i underskåpen närmast golvet. Även garderobsinredningen upplevdes vara ett problem, då den är monterad för högt upp för att man lätt ska kunna nå.

För höga skåp i köket. Äldre skall inte stå på pallar

Det är skåpen i köket. Hyllorna är mycket högt uppsatta. Så även garderoben. Klädhängaren och hyllorna ovan måste man ha stege för att nå.

Kök – svårt att nå de översta hyllorna. Hissbara skåp en lösning.

Flera av deltagarna ansåg att hyran för lägenheten var för hög (8 av 10 enkätsvar). Samtidigt gav många i intervjuerna uttryck för att hyran var rimlig, även fast den kändes hög, med tanke på marknadspriserna, att det var mycket som ingick samt att lägenheten hade en hög standard.

Jaa, jag hade gärna sett att det fanns en lägre hyra men jag antar att den är ganska marknadsanpassad så att det... jag betalar åtta och ett halvt tusen någonting...

[...] nästan 8000 tycker jag är våldsamt för en tvåa.

Extra trygghetsskapande kvaliteter som handtag i duschen uppskattades. Deltagarna i ett av hushållen hade önskat att lägenheten hade varit fullt tillgänglighetsanpassad. Några av intervjupersonerna tyckte också att de saknade förvaringsutrymme för rullatorer och permobiler i- eller i nära anslutning till lägenheten, samt laddningsmöjligheter till sin elrullstol.



Att lägenheterna antingen har balkong eller uteplats var något som värderas högt i enkätundersökningen samt i intervjuerna. Flera av deltagarna uppgav dock att vinden var så pass stark att de ibland inte kunde vistas utomhus då balkongen/uteplatsen inte var utrustad med tillräckliga vindskydd.

*I köket skiljer en trälist klinkergolvet från golvet i eklamell. Denna list upplevs av ett par hyresgäster som problematisk.*



*Det kaklade köket är utrustat med diskmaskin, spishäll med ugn, kolfilterfläkt, spisvakt, kyl och frys.*





Balkong med utsikt över vårdcentralen i Källekärr.

## Synpunkter på 70-plusbostäderna

Deltagarnas synpunkter på 70-plusbostädernas utformning har sammanfattats i nedanstående figur (se figur 3–5). Här beskrivs vad de såg som positivt och negativt i lägenheterna och i fastigheten som helhet samt ges förslag på förbättringar. Se bilaga 2 för en fullständig lista på de synpunkter som uppkom i intervju- och enkätsvar.

Figur 3.

### Lägenhetsutformning - plus

- Öppen planlösning, utan många dörrar
- Hög ljusinsläpp
- Hög standard och modern
- Bra framkomlighet
- Lättstädad
- Inte lyhört
- Förvaringsmöjligheter
- Garderober med skjutdörrar
- Diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare i lägenheten
- Handtag i duschen
- Balkong/uteplats
- Porttelefon

I figur 3–5 sammanfattas utan inbördes ordning hyresgästers synpunkter på lägenhet och fastighet. Se bilaga 2 för en fullständig lista med synpunkter och förbättringsförslag.

Figur 4.

### Lägenhetsutformning – minus

- Betongväggar – svårt att hänga upp tavlor
- Det låter högt i golven om man tappar något. Det känns som om golven är oisolerade
- Materialvalet i köket – det blir lätt slitet på köksbänk och spis
- Skåpen är väldigt höga. Det är svårt att nå i köksskåp samt i garderober
- Listen mellan kök och vardagsrum är svår att gå över med rullator och gör ont att trampa på
- Köksfläkten är ineffektiv
- Brandvarnarna går igång av sig själva ibland
- Spisvakten upplevs som irriterande
- Det saknas tillräckliga vindskydd på uteplatsen
- Det saknas utrymmen att ställa permobiler och rullatorer på
- Hissdörren har en tendens att stängas för fort

Figur 5.

### Förbättringsförslag

- Helt tröskelfritt
- Mer färg på väggarna
- Vaggtag i badrummet som är i arbetshöjd
- Mer förvaringsutrymme i badrummet
- Vindskydd på balkongen/uteplatsen
- Handtag till balkongen som inte kräver ett tvåhandsgrepp
- Mer förrådsutrymme
- Hiss som är genomgående – lättare för permobiler att köra in
- Parkeringsplats för permobil och rullatorer samt laddningsmöjligheter

## Trygghet i bostad och bostadsområde

Alla deltagare uppgav att de kände sig ganska trygga eller mycket trygga i sina bostäder. På frågan om vad som bidrog till att de kände sig trygga svarade flera intervjupersoner att de upplevde en trygghet i sig själva för att de hade livserfarenhet, var vana vid att hantera olika situationer och visste vart de skulle vända sig för att få hjälp. Tryggheten beskrevs även bero på avsaknaden av yttre störningsmoment eller hot, att porten var låst, att det fanns grannar nära och att området överlag upplevdes som lugnt. Även i bostadsområdet upplevde sig alla som ganska eller mycket trygga.

Jag är van att bo ensam, jag har varit änka i 19 år

Jag tror att det har med ålder och mogenhet att göra och att jag känner mig ganska kompetent på ganska många saker så och kan hantera väldigt många situationer så det är väl det som gör att jag känner mig trygg [...].

Nä men jag känner mig trygg för att det är både lugnt och [...] man blir inte störd av någon eller något och det är inte massa bråk och annat och sånt. Man är trygg. Man kan gå ut här liksom mitt i natten utan att känna [...] rädsla.

## Grannar

Majoriteten av hushållen som deltog i studien upplevde att de hade lärt känna några grannar mer eller mindre. Flera av intervjupersonerna beskrev sina grannar som trevliga, men hade inte så nära kontakt med dem. Kontakten handlade främst om att hälsa på varandra i samband med att de möttes i entrén. Ett par personer hade närmare kontakt med grannarna på samma våningsplan. En av dem brukade bjuda en annan granne på mat. Ett par berättade att grannarna på våningsplanet höll lite koll på varandra, vilket kändes tryggt:

Ip1: [...] grannen bredvid så ligger det en tidning där – den låg ju där sist jag var här, så ringer jag på. Ingen öppnar. Och... han var borta i två dagar va?

Ip2: Tre.

Ip1: Tre dagar. Men så fick jag tag i telefonnumret till hans dotter. Då ringer jag. "Ja, vi är i Skåne, han sitter här bredvid mig". Det var bra! Det är bra att man ser till varandra. De är ensamma. Han miste sin fru nu. Och Y, hon är ensam.

Intervjuaren: Ja, men vad fint. Så ni brukar hålla lite koll?

Ip1: Ja det gör vi och det tycker jag är väldigt viktigt.

En social aktivitet som hade utvecklats i boendet var att en grupp om cirka fem till sex grannar brukade beställa en närbuss tillsammans och åka till Skärhamn för att handla i den stora mataffären där. Innan de åkte hem från Skärhamn brukar de ta en kopp kaffe tillsammans. Närbussen kostar ingenting och stannar i nära anslutning till 70-plusbostäderna.

Fyra av fem intervjuade hushåll påpekade att det var många av hyresgästerna som var över 80 år. De upplevde att flera av dem som hade flyttat dit hade dålig hälsa och berättade om grannar som hade avlidit under den tid som de bott där. Ett hushåll berättade att kvinnan som bodde i deras lägenhet innan dem, hade flyttat efter ungefär ett halvår för att hon trodde att det skulle finnas mer service och en gemensam matsal i boendet.

Men, jag har ju på de här två åren märkt att vi som flyttade in här då det första gänget många har nog gjort det för sent... för många har ju blivit dåliga, en del har ju dött och fallit ifrån

## Gemensamma utrymmen och den kommunala mötesplatsen

När bostadshusen stod klara fanns det 23 lägenheter för uthyrning samt en gemensamhetslokal för hyresgästerna. Gemensamhetslokalen möblerades och utrustades av fastighetsägaren. Under våren 2016 genomfördes en omröstning bland hyresgästerna, på initiativ av ett par hyresgäster, om att behålla eller avveckla lokalen. En majoritet var för en avveckling av gemensamhetslokalen vilket ledde till att den avvecklades. I november 2016 omvandlades lokalen till en vanlig hyreslägenhet.

Bland enkätsvaren framkom det att 6 av 11 hushåll hade använt gemensamhetslokalen någon gång i månaden till flera gånger i veckan medan tre hushåll hade gått dit mer sällan eller inte alls.

Vi träffades ju i princip en gång i månaden under det första året då TBAB hade möten med oss där nere i lokalen och bjöd på fika och det var trevligt och då kom väldigt många dit.

Den var inte mycket för mig – måla tavlor, jag blir 88 år och är så yr.

Åsikterna om att lokalen hade tagits bort varierade bland deltagarna. Flera av intervjupersonerna beskrev att fastighetsägaren hade haft planer för lokalen, hade möblerat och köpt in material som efterfrågades samt anordnat månatliga informationsträffar med fika som var välbesökta. I lokalen anordnades det utöver dessa möten även ett julbord och veckovisa akvarellmålningsträffar. Flera av dem som intervjuades gav uttryck för att de hade värdesatt den gemensamma lokalen och att de beklagade beslutet att avveckla den. Även tjänstepersoner hos fastighetsägaren beklagade beslutet att ta bort lokalen.

Den ingår i 70+ konceptet.

Flera av informanterna menade att det hade varit attraktivt att gå till lokalen och bli bjudna på fika och möten, men att det hade saknats en person som hade det övergripande ansvaret att anordna aktiviteter till vardags.

[...] TBAB ville ju att vi skulle bilda någon form av hyresråd eller husråd eller någonting då som skulle hålla i den [...] där lokalen. Och det var väl inte många av oss som var intresserade, faktiskt. Bland annat jag då, jag tyckte att jag har gjort så mycket i föreningslivet tidigare så jag kände inte att jag ville ta på mig att liksom vara [...] med i någon slags styrelse som skulle svara för lokalen. Och det är ju naturligtvis ett skäl till att lokalen så småningom försvann, för det var ingen som kände ansvar för den.

Att det saknades någon som så att säga drev lokalen eller ordnade med aktiviteter i den då va, för hade det funnits det så hade folk kommit alldeles säkert.

De viktigaste anledningarna till att lokalen togs bort var enligt enkät- och intervjusvar att det inte fanns ett behov av en gemensamhetslokal, att den inte hade använts i någon större utsträckning, men framförallt att det var en kostnadsfråga. Att kostnaden för gemensamhetslokalen särredovisades på hyresavin kanske stack i ögonen på dem som redan var emot lokalen – trots att de hade gått med på bruttohyran när de undertecknade sitt lägenhetskontrakt. Ett hushåll som hade varit drivande i processen att avveckla gemensamhetslokalen hade brukat gå dit i början, men hade slutat göra det sedan det uppstod en konflikt mellan två hyresgäster. Hen ville inte längre vara med och betala för något som hen inte använde.

En av intervjupersonerna pekade även på att det finns en kommunal mötesplats tvärs över gatan som kan nyttjas för att träffa andra. Mötesplats Tjörn, den kommunala träffpunkten, ligger ett stenkast från 70-plusbostäderna. Samtliga intervjupersoner kände till den mötesplatsen men det var endast en av dem som hade varit där och ätit lunch på fredagarna. Att gemensamhetslokalen avvecklades verkade inte ha lett till att fler började besöka den kommunala mötesplatsen istället.

## Utemiljön kring huset

En bra utemiljö runt bostadshuset beskrevs som den viktigaste faktorn att ha i anslutning till bostaden enligt enkätsvaren. Intervjupersonerna beskrev den närmaste utemiljön både som fin, välskött men också av någon som lite tråkig. Bullerplanket som avgränsar mot vägen fyllde visserligen en funktion men upplevdes som fult. Flera av deltagarna önskade mer växtlighet i form av blommor, bärbuskar och fruktträd än i nuläget. Den grillplats som fanns mellan husen hade enligt informanterna inte kommit till användning. Intervjupersoner påpekade även avsaknaden av plats att ställa cyklar och permobiler utanför porten.

## Bra bostäder för seniorer

Deltagarna fick en fråga om vad de ansåg vara kännetecknande för bra bostäder för seniorer. Många tyckte att den nuvarande bostaden till stor del stämde in på den beskrivningen men att den i vissa avseenden inte var så användarvänlig ur ett seniorperspektiv. Detta gällde exempelvis placering och höjd på köksskåp och garderobsinredning. De faktorer som nämndes i intervjuer och enkätsvar var främst att lägenheten skulle ha en öppen och tillgänglig planlösning som även fungerade vid användning av förflyttningshjälpmedel inomhus. Att nå upp till skåp och hyllor, att lägenheten skulle vara lättskött och att det ingick vitvaror som diskmaskin ansågs även som viktigt. Hyresnivån var även något som många tog upp som viktigt, med kommentaren att det upplevdes som dyrt att bo i nyproducerade lägenheter. När det gäller lokaliseringen av bostäderna pekade många på att det måste vara nära till den mest grundläggande servicen samt till kollektivtrafik och grönområden. Flertalet av de intervjuade menade att deras 70-pluslägenhet kunde ses som ett exempel på en bra bostad. Se figur 6 för faktorer som utan inbördes rangordning kom upp under intervjuer och i enkäter.

[...] inför nästa tanke med allt sånt här byggande så se för guds skull till att det alltid finns en gemensamhetslokal.

Så det tycker jag att man ska tänka på nästa gång man bygger nu att man inte ska ha några trösklar överhuvudtaget.

Figur 6. Viktiga faktorer för bra bostäder för seniorer.

### Bra bostäder för seniorer – enligt hyresgästerna själva

- **Som nuvarande 70-plusbostad**
  - Nuvarande lägenhet är bra (3)
- **Tillgänglig och öppen planlösning**
  - Smart och lättillgänglig planlösning (4)
  - Öppen planlösning: att slippa öppna och stänga dörrar
  - Inte för trånga ytor
  - Tröskelfri (2)
  - Rullstolsvänlig
- **Användarvänlig**
  - Det går att använda hjälpmedel inomhus
  - Lättåtkomliga skåp med bra inredning, t.ex. inga hyllor för högt upp och inga skåp för långt ned (3)
  - Köket
  - Badrummet
- **Lättskött och utrustad med disk- och tvättmaskin**
  - Att den är lättskött
  - Utrustad med diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare
- **Förvaringsmöjligheter**
  - Bra garderober
- **Trygghet, lugn och ro samt sammanhållning/gemenskap**
  - Trygghet (2)
  - Ordning och reda
  - Sammanhållning
  - Ingen hög musik
  - Lugnt och tyst, utan barn och skrik
- **Läget på bostaden: närhet till service och natur**
  - Närhet till service som vårdcentral, buss, affär, apotek och kommunal verksamhet (3)
  - Naturnära
- **Rimlig hyra**
  - Lågt pris/hyra
- **Åldersgräns**
  - 70+ som åldersgräns är lite högt

## Skillnader beroende på ålder, kön och hushållsstatus

Det går inte att uttala sig på ett säkert sätt om skillnader på basis av kön, ålder eller hushållsstatus (ensam- eller flerpersongshushåll) då jämförelser bara har kunnat göras på basis av enkätresultatet. Detta resultat visade att det var fler i åldersgruppen 75–84 år (8) än i gruppen 85–94 år (4).

På frågan om flyttorsak skiljer sig svaren dock lite, då fler i åldersgruppen 75–84 år hade svarat att de flyttade utifrån motivet ”planering inför framtiden” eller ”att anhöriga vill att jag flyttar” än i den äldre åldersgruppen (se tabell 3).

En annan skillnad mellan åldersgrupperna var att fler i den yngre åldersgruppen (5 i jämförelse med 0 i den äldre åldersgruppen) angav att ”bostadshus för seniorer” var ett viktigt skäl till varför de hade valt den nya bostaden.

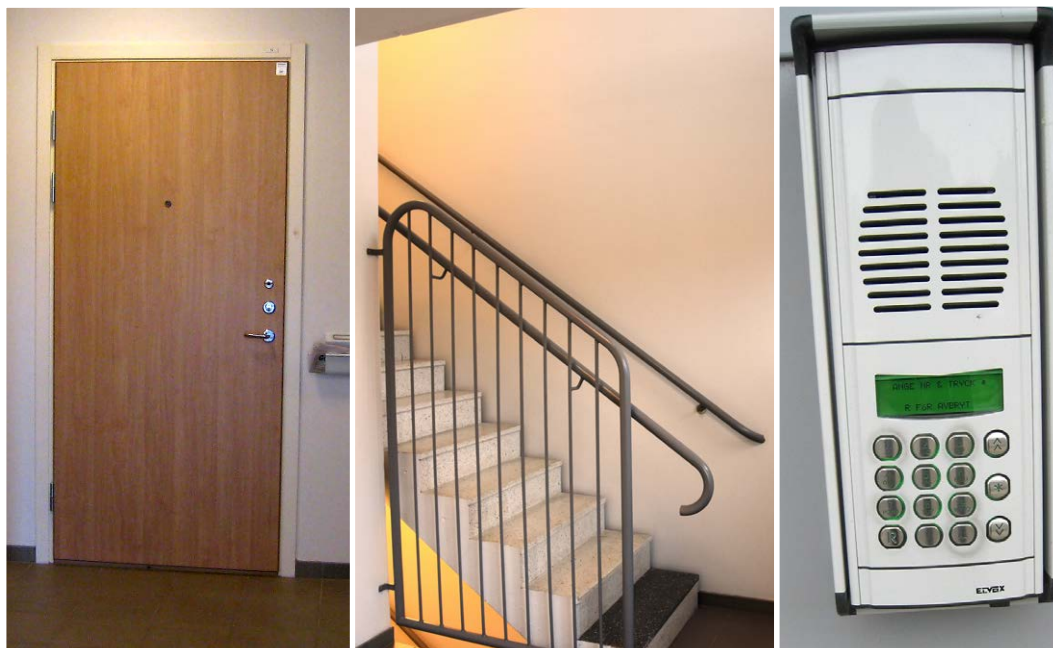
Tabell 3. Flyttorsak relaterat till åldersgrupp (frekvens).

Åldersgrupp	Planering inför framtiden	Anhöriga vill att jag flyttar
75–84	5 av 7	5 av 7
85–94	1 av 4	0 av 4

Det var fler ensamhushåll (8) än flerpersongshushåll (3) som hade besvarat enkäten. Eftersom antalet deltagare är begränsat är det svårt att uttala sig om skillnader i svar mellan dessa grupper. Något som kan noteras är dock att även flerpersongshushållen upplevde hyran som hög (se tabell 4).

Tabell 4. Upplevelse av hyresnivå<sup>6</sup> relaterat till hushållstyp (frekvens).

Bor själv/med annan	Hög hyra	Rimlig hyra
Ensam	5 av 7	2 av 7
Med annan	3 av 3	0 av 3



Trapphuset blev godkänt i tillgänglighetsinventeringen. Däremot saknas parkeringsutrymme för permobil och rullatorer.

6. Svarsalternativen var: för hög hyra, rimlig hyra, för låg hyra.

## Tillgänglighetsinventering

Tillgänglighetsinventeringen av en lägenhet och ett bostadshus visade att lägenheterna når upp till ett T enligt T-märkningen. Närheten till kollektivtrafik, service och livsmedelsbutik för 70-pluslägenheterna i Kållekärr är relativt god, med mellan 300–600 meter till denna typ av service. Det finns en kommunal mötesplats cirka 150 meter bort. I fastigheten finns en rymlig hiss, det är hyfsade kontraster i trappan och porttelefon och det finns automatiska dörröppnare i entrén. Det saknas dock parkeringsutrymme för rullstol och rullator. Det är låga trösklar i lägenheten. Dessa är på 1 cm vilket är under accepterad nivå. Negativt är dock att dessa inte hade rundade kanter, vilket hade underlättat framkomligheten. Skåpen i köket noterades vara högt placerade och svåra att nå. Detta gällde även garderoberna i sovrummet.

## T-märkning och TIBB

Tabell 5. T-märkning av 70-plusbostäderna

Fastighet	Datum för inventering	Marklägenhet (T)	Antal steg (T)	Hiss (T)	Antal steg (T)	Tröskelhöjd (T)	Rymligt badrum (T)	T-märkt	Tröskelh. Badrum
Kållekärr	2017-06-02	ja	0	ja	0		ja	T	1 cm

Tabell 6. Fortsättning T-märkning av 70-plusbostäderna.

Fastighet	Ledstång	Dörröppn. Entré	Belysning	Kontrastmarkering	Tillgänglig balkong	Nivåskilln. Balkong	Tillgängl. Utemiljö
Kållekärr		ja	ja	ja	ja	5	ja

Tabell 7. Tillgänglighet till service i 70-plusbostäderna.

Fastighet	Mötesplats utomhus	Samlingslokal	Dagligv. butik	Kollektivtrafik	Flex-linje	Vårdcentr.	Apotek
Kållekärr	ja	nej	>500 m	350 m	10–15 m	400 m	400 m

Tabell 8. TIBB-protokoll över 70-plusbostäderna

TIBB	Kållekärr
Angöring	Byggnadens entré är åtkomlig för färdtjänstbil.
Parkering	Parkering är 10–15 m från entré.
Vägen till entré	Det finns inga hinder.
Entré gångväg till och från	Gångvägens markbeläggning är fast, jämn och tydligt kontrastmarkerad mot omgivande mark. Belysningen är god.
Entré utsidan	Inga trappsteg.
Vilplan utanför entré	Vilplan utanför entrén medger att dörr öppnas med rullstol. Dörröppnare finns. Porttelefon finns men fungerar inte alltid bra.
Entréplan och trapphus	Utrymme innanför entré medger svängrum för rullstol, manöverdon till dörröppnaren är dock placerad lite för nära ett element.
Lägenheter i entréplan	Lägenheten som inventerades var belägen i markplan.
Gemensamma uteplatser	Avståndet till uteplats är 20–25 m från entrén och nåbar med rullstol och rullator.
Gemenskapslokal	Gemenskapslokalen i fastigheten är borttagen men kommunen har en 150 m bort.
Sophantering	Sophantering finns cirka 15 m från entrén och är nåbar med rullstol och rullator.
Tvättstuga	Finns ej. Tvättmaskin och torktumlare i lägenheterna.
Lägenhetsförråd	Lägenhetsförråd finns i separat byggnad ca 15 m från entrén. Tung dörr utan dörröppnare och relativt hög tröskel.
Uppställningsplats för rullstol/rullator	Finns ej.
Hiss i entrén	Det är inga trappsteg till hissen, som går till samtliga våningsplan.

# Konklusioner

Antalet äldre ökar i samhället och det gäller särskilt i Tjörns kommun där andelen äldre är högre än riksgenomsnittet. Att hemmet fungerar väl är viktigt när man kommer upp i de högre åldrarna (80+), då denna livsfas kännetecknas av förluster av nära relationer, sämre hälsa och funktionsnedsättningar. Boendet är en viktig fysisk och social livsmiljö. För att stödja ett hälsosamt åldrande bör boendemiljön vara utformad så att den främjar ett aktivt och självständigt liv. Sett ur ett nationellt perspektiv saknas det dock tillräckligt många bostäder för gruppen äldre, vilket gör frågan angelägen för både fastighetsägare, stat och kommun.

70-plusbostäderna är den enda boendeform på Tjörn som riktar sig till seniorer på den ordinarie bostadsmarknaden. Men det finns även bostäder som riktar sig till seniorer som fördelas via kommunens socialförvaltning. Dessa kallas för pensionärlägenheter och trygghetsbostäder. Pensionärlägenheterna som ligger på markplan hyrs ut av socialförvaltningen och kan hyras av personer över 65 år. Trygghetsbostäderna är konverterade lägenheter i ett servicehus på en av orterna i kommunen och kräver en enkel behovsprövning<sup>7</sup>.

Våren 2017 genomfördes en studie av 70-plusbostäder på Tjörn. Denna studie bygger främst på intervjuer och enkäter till hyresgästerna i detta boende och utgick från syftet att beskriva vilka som bodde i dessa bostäder, vad de hade för motiv till att flytta dit och vad de tyckte om sin nuvarande bostad. Dessutom undersöktes deras upplevelser av delaktighet, trygghet och självständighet. Boendets fysiska tillgänglighet undersöktes via en tillgänglighetsinventering.

Statistiken över den grupp som ursprungligen flyttade till 70-plusbostäderna visar att mer än hälften bestod av singelhushåll (14 av 23). Av de totalt 32 personerna i hushållen var 14 av dem män och 18 kvinnor. Genomsnittsåldern för hyresgästerna låg på 81,4 år och medianåldern på 82 år. Födelseåren för de nyinflyttade låg mellan år 1920 och 1951. Tjugotre av 32 personer (72 %) hade bott i kommunen sedan tidigare.

Deltagarna i studien utgjorde 67 procent av hushållen och antas representera den grupp som bodde i 70-plusbostäderna vid den tidpunkt som studien genomfördes även om deltagarna var något yngre än den grupp som flyttade in 2015. Gruppen bestod av 16 hushåll med 18 personer med en medelålder och medianålder på 79 år (59–91 år). De flesta klarade sig själva och hade ingen hjälp från hemtjänsten (13 av 16). Alla respondenter svarade att de själva klarade av att sköta sin personliga hygien, övrig kroppsvård, på- och avklädning, toalettbesök samt att äta och dricka. Nio personer klarade av samtliga aktiviteter i det dagliga livet. Av de aktiviteter övriga hyresgäster behövde mest stöd för att klara eller inte alls klarade av var att gå i trappor (7), att transportera sig (5) och handla (4). De hjälpmedel som var vanligast var rullator (6), färdtjänst (5), toalettförhöjning (4) och hjälpmedel för vardagliga sysslor (4), som exempelvis griptång. På en skala som mäter livstillfredsställelse svarade alla utom en hyresgäst på ett sätt som tolkas som att de upplevde god livstillfredsställelse.

Orsakerna till att hyresgästerna hade flyttat från sitt tidigare boende var främst "ålder och bristande ork" samt "planering inför framtida behov". Flera av dem ville också bo närmare service såsom affärer och kollektivtrafik och önskade en bostad som var lättare att sköta.

Skälen till att välja just 70-plusbostäderna var främst att dessa ligger i nära anslutning till service av olika slag, att lägenheterna har balkong eller uteplats och att de riktar sig till seni-

7. Man ska vara över 75 år och ha behov av hemtjänstinsatser eller ha andra behov som kan tillgodoses genom trygghetsboende.

orer. De flesta uppgav att de ville bo kvar här om de inte skulle drabbas av sämre hälsa och behöva flytta till ett äldreboende.

De flesta hade fått information om 70-plusbostäderna via kommunen eller fastighetsägaren. Ungefär hälften av deltagarna i studien hade kunnat välja lägenhet, beroende på vilken plats de hade i kön. Inget hushåll upplevde att de hade haft möjlighet att påverka sin bostad eller miljön runtomkring. En majoritet ansåg att det var viktigt att få vara med och påverka, men ville inte ta något större ansvar själva för sin boendemiljö.

Resultatet visar att hyresgästerna var nöjda med fastighetsägarens service och att de allra flesta trivdes mycket eller ganska bra i sin lägenhet och i området. De som inte trivdes påpekade bland annat att det hade svårt att föreställa sig hur lägenheten skulle se ut i verkligheten utifrån att ha sett den på en ritning samt att det inte var ett trygghetsboende som det var tänkt från början.

De flesta var positiva till lägenhetens utformning, där framför allt ljuset och den öppna planlösningen framhölls som positiva element. Andra positiva delar var att den hade god förvaring, att den var väl utrustad med disk- och tvättmaskin samt hade balkong eller uteplats. Många deltagare hade dock synpunkter på detaljer såsom skåpsförvaring som var svår att nå och en golvlister i köket. De önskade även bättre vindskydd runt balkong och uteplats då det blåser mycket på platsen.

Utemiljön runt huset beskrevs som fin och välskött men lite tråkig. Hyresgästerna ogillade bullerplankets utseende och önskade mer växtlighet runt husen.

Gemensamhetslokalen som ursprungligen fanns i ett av husen, hade använts av de flesta deltagare, men hade röstats bort. Orsaken till det var att en majoritet upplevde att den inte behövdes samt innebar en merkostnad. En informant berättade att det hade uppstått en konflikt i lokalen mellan två hyresgäster och det efter det inte kändes kul att gå dit. Det fanns ingen personal knuten till lokalen. Det rådde delade meningar mellan deltagarna i studien om de tyckte att det var positivt eller negativt att lokalen togs bort.

Tillgänglighetsinventeringen av 70-plusbostäderna visar att dessa har god fysisk tillgänglighet och att det finns en närhet till service av olika slag såsom affär, kollektivtrafik och vårdcentral. De delar som skulle kunna förbättras är högt placerade skåp och garderober, icke-rundade trösklar och avsaknad av parkering för rullator och rullstol.

En gemensam lokal kan främja den sociala samvaron i ett boende. På frågan om hur väl man har lärt känna sina grannar visar svaren på att de flesta tycker att de lärt känns sina grannar ganska mycket men på ett relativt ytligt plan och att de framförallt hälsade på varandra i entrén och dylikt. Några av dem kände sina grannar lite mer och brukade bland annat träffas när de åkte och handlade tillsammans genom att beställa den anropsstyrda närbussen. Ett par kunde även träffas ibland och äta en bit mat ihop.

Alla deltagare kände sig trygga i 70-plusbostäderna och refererar det till en trygghet i sig själva, brist på yttre störningsmoment eller hot, närheten till grannar och att bostäderna ligger i ett lugnt område. De flesta upplevde att de hade fått en ökad självständighet efter att ha flyttat till 70-plusbostaden. Den ökade självständigheten var framför allt förknippad med personernas hälsotillstånd och funktionsförmåga, då boendet i en lägenhet underlättade vardagslivet. En hyresgäst som inte upplevde en ökad självständighet kände sig dock begränsad i sitt nya boende på grund av färre möjligheter att med kollektivtrafiken ta sig någonstans samt ett magrare utbud av affärer och service i Källekärr i jämförelse med där hen bodde tidigare.

Avslutningsvis fick deltagarna en fråga där de med egna ord fick beskriva vad som kännetecknar bra bostäder för seniorer. Många svarade att deras nuvarande boendemiljö i 70-plusbostaden är en bra bostad. Andra faktorer som upplevdes som viktiga var exempelvis en öppen och tillgänglig planlösning som även fungerade vid användning av förflyttningshjälpmedel inomhus. Att kunna nå upp till skåp och hyllor, att lägenheten skulle vara lättskött



och att det skulle ingå vitvaror som diskmaskin uttrycktes som positivt. Hyresnivån, att ha en låg hyra, var också något som flertalet tog upp som viktigt. När det gäller lokaliseringen av bostäderna pekade många på att det måste vara nära till den mest grundläggande servicen samt till kollektivtrafik och grönområden.

# Diskussion

## Hemmet som den viktigaste arenan

I intervjuerna med hyresgästerna i de här 70-plusbostäderna framkommer en bild av hur viktigt hemmet och boendemiljön är som arena för äldre människor. De flesta av aktiviteterna under en vanlig dag sker i hemmet samt i det närmaste området runtomkring. Generellt sett spenderar seniorer mer tid i hemmet i jämförelse med yngre personer (Lindahl, Andersson & Paulsson, 2017). Matlagning, städning, TV-tittning, läsning, inhandling och promenader i närområdet är exempel på aktiviteter som de flesta hyresgästerna gör under en dag. I intervjuerna uppger många att de är hemma största delen av dagen och att de därför tycker att det är en fördel att bo i ett hus med 70-pluslägenheter där många har liknande vanor.

Att hemmet är en central livsmiljö och har betydelse för äldres hälsa är något som de flesta är överens om. Däremot skiljer det sig mycket åt i vilken utsträckning landets kommuner ser boendemiljön som strategiskt viktig för att förebygga ohälsa och behov av insatser från äldre- och sjukvården. I några kommuner finns ett utarbetat samarbete mellan kommun och fastighetsägare t ex genom att den förebyggande verksamheten bidrar med personal som förstärker den boendesociala delen av seniorers boende. I andra kommuner finns ett kommunalt bidrag till trygghetsbostäder för att kompensera för de extra kostnader som en lokal och personal utgör för fastighetsägaren. Ett tredje exempel är de kommuner som inte alls bidrar till att stödja äldres boende i det ordinarie bostadsbeståndet, utan anser att detta är något som fastighetsägarna ska finansiera själva. Oliigheterna mellan kommuner är ett resultat av olika politiska beslut, vilket vi inte ger oss in på här. Det vi däremot vill bidra med är att lyfta fram kunskaper om boendets särskilda betydelse för den äldre befolkningen.

## Varför flytta till en 70-plusbostad?

Skälen till att hyresgästerna i den här studien hade valt att flytta liknar de motiv som framkommit i en tidigare studie om trygghetsbostäder (Lindahl, 2015). I den förra studien var motiven till att flytta försämrad hälsa och funktionsförmåga, planering inför framtiden, ökad frihet (slippa skötsel och ansvar) och ensamhet. I den här studien var det dock ingen som angav ensamhet som skäl. Att flytta till en lägenhet upplevdes underlätta livet för dem som på grund av bristande hälsa och ork inte längre orkade ta hand om ett hus. En tidigare studie om äldres flyttningar visar att äldre över 65 år flyttar i mindre utsträckning än yngre men att flyttningsbenägenheten ökar efter 80 års ålder. I den åldern ökar framför allt flyttningar från småhus (Abramson, Elmquist & Magnusson Turner, 2012).

Men även om flytten till en mer lättskött bostad är efterlängtat, ställer den samtidigt krav på omställning för dem som tidigare lätt har kunnat ta sig ut på den egna tomten. Det är kanske så vi kan förstå den attraktion som en balkong eller uteplats utgör vid valet av en ny bostad. Valet av dessa 70-plusbostäder kan också ses i ljuset av att det inte finns så många hyresrätter på Tjörn. Hyresrätten är ett bekvämare alternativ jämfört med bostadsrätten och eftersom de pensions- och trygghetsbostäder som finns i kommunen inte fördelas utifrån kötid utan utifrån en behovsbedömning är det inte säkert att hyresgästerna i 70-plusbostäderna hade kunnat kvalificera sig för någon av dessa. De flesta av deltagarna klarade sig själva och det var enbart tre av 16 hyresgäster som hade hjälp ifrån hemtjänsten.

Det är även intressant att notera att många seniorer faktiskt tycker det är attraktivt att bo bland andra äldre. Att bo bland seniorer beskrivs skapa ett visst lugn och ökar även möjligheten att träffa andra som är lediga på dagarna. Detta ligger i linje med resultat från tidigare studier (Lindahl, 2015; Paulsson & Lindahl, 2014). Frågan är om ålderssegregerade boenden bidrar till ökad trygghet och delaktighet i samhället, trots att detta går på tvärs mot idén att alla åldrar bör bo tillsammans. Detta är något som diskuteras i en artikel som grundar sig på resultat från regeringsprogrammet Bo bra på äldre dar (Paulsson & Lindahl, 2014).

## **Hur upplever hyresgästerna de nya 70-plusbostäderna?**

Sveriges pensionärer är de friskaste jämfört med pensionärerna i de andra EU-länderna. Sannolikt kommer morgondagens seniorer vara än mer aktiva och rörliga<sup>8</sup>. Trots detta kommer de allra flesta att drabbas av någon form av funktionsnedsättning som en effekt av åldrandet. Många äldre riskerar även att drabbas av ensamhet och social isolering när deras partner och vänner dör. Studier visar att ensamhet och isolering påverkar både den psykiska och fysiska hälsan (SOU 2015:85). Att hemmet fungerar väl är särskilt viktigt när man kommer upp i de högre åldrarna, då denna livsfas kännetecknas av förluster av nära relationer, sämre hälsa och funktionsnedsättningar. Att planera bostäder och boendemiljöer som ger möjlighet till och underlättar social gemenskap är därför viktigt.

Den här studien visar att de allra flesta hyresgäster trivdes och kände sig trygga i 70-plusbostäderna och upplevde hög livstillfredsställelse. Det de uppgav som viktigt för den upplevda tryggheten matchade två av fyra teman som kommit fram i en tidigare studie om trygghetsboenden: "möjlighet att klara sig själv" samt "skydd och säkerhet" (Lindahl, 2015). Det tema som dock inte var lika uttalat i den här studien var upplevelsen av att bo i "ett tryggt socialt sammanhang". Det enda som tangerar detta tema var att någon beskrev det som tryggt att ha grannar i närheten. Ett tema som inte framkom överhuvudtaget i denna studie var otrygghet kopplad till att inte kunna bo kvar i det aktuella boendet i framtiden.

Hur kan man förstå dessa skillnader? Skilda fokus på det sociala sammanhagens betydelse för trygghetsupplevelsen, skulle kunna förklaras med att den boendesociala delen av 70-plusbostäderna inte var lika utvecklad som i de trygghetsboenden som ingick i den förra studien. Otrygghet som var knuten till att tvingas flytta handlade i den förra studien om rädslan för att inte ha råd att bo kvar eller tvingas flytta pga. försämrade hälsa (Lindahl, 2015). Det faktum att alla deltagare i 70-plusbostäderna nyss hade flyttat, innebar troligtvis att de hade anpassat sitt nya boende efter sina ekonomiska ramar. Men vi saknar ändå svar på varför dessa hyresgäster inte oroade sig för att behöva flytta till ett äldreboende på grund av försämrade hälsa. En stor andel av deltagarna uppgav ju trots allt att de hade långvariga sjukdomar och bristande hälsa. Är bilden av äldreboendet måhända mer positiv på Tjörn jämfört med i andra kommuner?

En annan aspekt av boendemiljön är att den fysiska utformningen påverkar förmågan att klara sig själv i sina vardagliga aktiviteter. Nybyggda lägenheter med hiss erbjuder vanligtvis god fysisk tillgänglighet, vilket underlättar livet på äldre dagar. Detta är särskilt viktigt för personer som nyttjar rullstol, rullator eller av andra skäl har svårt att klara trappor och dylikt, vilket speglar situationen för en stor andel av hyresgästerna i studien. Följdriktigt upplevde de flesta en ökad självständighet efter att ha flyttat in till den nya lägenheten. Intervjuerna vittnar om att det framför allt gällde dem som hade flyttat från otillgängliga bostäder. Ett annat skäl till att uppleva en ökad självständighet är att 70-plusbostäderna ligger nära kollektivtrafik och service, vilket underlättar möjligheterna att utföra olika ärenden själv. Att slippa en alltför krävande hemmiljö när den fysiska och kognitiva kapaciteten har försämrats, bidrar till en bättre balans mellan de krav miljön ställer och den enskildas förmåga (Lawton & Nahemov, 1973).

8. Bygger på Ingmar Skoogs forskning och H70-studien. <http://www.forte.se/sv/Tema/Friska-aldrandet/Smarta-lyckliga-och-friska-70-aringar/> Hämtat 180207.

Även om den fysiska tillgängligheten är god enligt tillgänglighetsinventeringen finns det detaljer i lägenheterna som drar ner betyget på användarvänlighet. Detta har även uppmärksammats i en uppsats av Collin & Eriksson (2016; se bilaga 1). Vissa detaljer såsom skåp med högt placerade hyllor och klädstång bidrar till minskad användbarhet. En golvlist som gör ont att gå på eller trösklar som inte har en rundad kant är detaljer som försvårar framkomligheten. Brist på vindskydd vid uteplatser och balkonger som är utsatta för mycket vind begränsar användningen av dessa utrymmen. Om det inte vore så att hemmet var den viktigaste arenan för seniorer, hade dessa detaljer inte spelat lika stor roll.

En annan aspekt av utformningen handlar om att hemmet även behöver vara utformat för att möjliggöra vård och omsorg. Forskning visar att det blir allt vanligare att omsorgsinsatser och sjukvård flyttar in i hemmet då äldre bor kvar längre i den egna bostaden. För att hemsjukvården ska fungera bra både för vårdtagaren samt utföraren behöver bostaden vara planerad på ett vis som möjliggör god omvårdnad i hemmet (Malmqvist, 2012).

### **Hur upplever hyresgästerna sina möjligheter att påverka sin boendemiljö?**

Att använda sig av dialoger med äldre invånare kan vara ett sätt att öka kunskaperna om deras behov och preferenser. Dialoger kan även bidra till processer där äldre personer uppmuntras dela med sig av sina åsikter, vilket kan bidra till en känsla av delaktighet. Sådana dialoger antas bidra till miljöer anpassade för seniorer men det finns inte mycket kunskap om vad sådana processer faktiskt kan leda till. Många byggherrar och arkitekter vill skapa goda miljöer för äldre men ställs också inför dilemman mellan vad som ses som attraktiva bostäder, krav från lagstiftning och riktlinjer och vad som är möjligt att realisera ur ekonomisk synvinkel.

Resultat från den här delstudien visar att de flesta hyresgäster ville vara med och påverka sin boendemiljö men inte upplevde att de hade haft möjlighet till det. På tvärs emot denna upplevelse finns ett faktiskt resultat av deras påverkansmöjlighet då de hyresgästerna som var emot att betala för den gemensamma lokalen, lyckades få igenom ett beslut om att ta bort den.

Attityden till gemensamhetslokalen påverkades sannolikt av en rad faktorer. En tidigare studie av Malmqvist (2014) följde uppbyggnaden av en gemenskapslokal för seniorer i ett hyreshus i Göteborg. Detta kvarter blev senare omvandlat så att en del av lägenheterna blev trygghetsbostäder. Här var en grupp om ca 50 äldre hyresgäster engagerade i olika grad i tillskapandet av lokalen. De hade sedan stor glädje av att gå dit, dels för att träffa andra och dels för att delta i olika aktiviteter. Här fanns även en person anställd av bostadsföretaget som ledde etableringen av lokalen. Studien av Lindahl (2015) som refererats tidigare beskriver att det tar tid att etablera en boendesocial miljö och att detta även kräver en hel del resurser. Den pekar även på betydelsen av personal i den gemensamma lokalen för att skapa en upplevelse av trygghet och delaktighet bland hyresgästerna. En hyresgäst berättade i den studien att hon hade flyttat från ett seniorboende till trygghetsboende för att hon inte hade lärt känna några i seniorboendet. I seniorboendet fanns det visserligen en lokal, men många av de som bodde där hade bott där länge och hade sina grupperingar. Där fanns inte heller någon personal som hjälpte till att introducera nyinflyttade hyresgäster.

Personal som arbetar i trygghetsboenden bidrar till att skapa band mellan människor och startar upp aktiviteter ihop med de boende. Personalen är också viktig för att många äldre vill ha en relativt kravlös miljö att gå till för att inte känna sig uppbundna. För en del hänger det ihop med sviktande hälsa som gör att man inte orkar lika mycket varje dag. Med personal på plats finns det dessutom en neutral, utomstående part som tar ledningen och bidrar till att lokalen blir en plats för alla. Detta minskar risken för att konflikter uppstår och att några känner sig utanför, vilket annars är sådant som kan uppstå i självstyrande sammanhang (Lindahl, 2015).

I samtal med TBAB fick vi reda på att de hade haft återkommande fikaträffar i lokalen när bostäderna var nya och även haft en dialog med hyresgästerna i samband med förändringen av utemiljön. Hyresgästerna berättade att några av dem hade målat akvarell i lokalen med stöd från en av dem som bodde där. Men åsikterna om lokalens vara eller inte vara, gick isär. Några ville behålla den medan andra inte ville det. Det som verkar ha bidragit till de negativa attityderna var att kostnaden för lokalen särredovisades på hyresavin och att det i det här fallet fanns en möjlighet att rösta bort den.

På frågan om deltagarna i studien kände sina grannar fick vi intrycket att de flesta gjorde det lite grand. En mindre grupp träffades mer regelbundet och åkte till en annan ort för att handla och fika tillsammans, vilket är ett exempel på social aktivitet knuten till boendet. Det finns visserligen en möjlighet att träffas på grillplatsen utanför huset eller på den kommunala mötesplatsen i närheten, men det var det ingen som hade gjort bland dem vi frågade. Endast en person brukade gå till den kommunala mötesplatsen för att äta lunch ibland. Hur detta utvecklas över tid får framtiden utvisa.

### **Vad är en bra bostad för seniorer utifrån hyresgästernas perspektiv?**

Vi ville även undersöka vad hyresgästerna i 70-plusbostäderna uppfattade som en hållbar miljö för seniorer. Men begreppet hållbarhet är inte så lätt att översätta till vardagsspråk. En tidig version av enkäten fick därför göras om och vi valde i stället att fråga vad de tyckte kännetecknar en "bra bostad för seniorer". Detta är ett subjektivt begrepp där man som individ kan lägga in sina egna betydelser. De aspekter av boendet som beskrevs som viktiga förvånar oss inte. Liknande resultat har kommit fram i ett flertal studier (Nordenhielm, Idegård & Lindahl, 2012; Lindahl, 2015).

Utifrån ett hållbarhetsperspektiv vet vi dock inte om dessa 70-plusbostäder är hållbara på längre sikt. Om vi utgår från hållbarhetens tre dimensioner: den ekologiska, ekonomiska och sociala är det framför allt den sociala dimensionen som är i fokus för den här studien. Det finns ingen enhetlig definition av begreppet social hållbarhet, men de värden som brukar diskuteras är livskvalitet, hälsa, social rättvisa och social sammanhållning (Ström, Molnar & Isemo, 2017). Om vi håller oss till dessa värden kan vi fråga oss om 70-plusbostäderna som vi har studerat kan antas bidra till dem.

Begreppet livskvalitet ligger nära begreppet livstillfredsställelse, vilket de boende beskrev som hög. Hälsotillståndet varierade i gruppen och andelen med långvarig sjukdom eller hälsoproblem ligger i nivå med nationell statistik för åldersgruppen, medan det var färre som upplevde sin hälsa som bra i det här boendet jämfört med nationella data. Här vill vi dock lägga in en brasklapp i och med att vi inte har svar från alla hushåll. Det finns en risk för att den bild vi förmedlar inte är helt representativ för alla. Genomsnittsåldern bland deltagarna i studien var tre år yngre än genomsnittsåldern bland dem som flyttade in 2015, vilket indikerar att bortfallet består av ännu äldre personer (med sämre hälsa).

Hälsotillståndet hos dem som bor i 70-plusbostäderna kan tänkas främjas av att bo i en miljö som upplevs bidra till ökad självständighet, vilket framkom av resultatet. En fysiskt tillgänglig miljö med närhet till service bidrar till fortsatt aktivitet och bibehållandet av funktionsförmågor, vilket är positivt. Det vi dock ser som en risk är att möjligheterna till social gemenskap har minskat i och med den borttagna lokalen. Möjligheten att lära känna andra hyresgäster i boendet har minskat, vilket riskerar bidra till ofrivillig ensamhet och nedstämdhet som följd.

Om vi reflekterar kring begreppet social rättvisa, så är det något som i allra högsta grad berör äldre i samhället. Gruppen äldre utsätts ofta för åldersdiskriminerande attityder och har sämre möjligheter att efterfråga dyra bostäder pga. svårigheter att få lån. Dessutom har Sverige en mycket större andel äldre under fattigdomsgränsen jämfört med övriga nordiska länder (SCB, 2017c). En sjättedel av pensionärerna bedöms ha en ekonomi som ligger under

nivån för relativ fattigdom. Sett ur det perspektivet är det viktigt att kommunerna ser till att det finns lägenheter att hyra, eftersom alla inte har råd med en kontantinsats till hus eller bostadsrätt. Det är också viktigt att hyrorna är rimliga med tanke på att många pensionärer har låg pension.

Den sociala sammanhållningen i samhället gynnas av möten över generationsgränser och tillit mellan grupper. Ett ålderssegregerat boende som ju 70-plusbostäderna är går mot idén om ett åldersblandat boende. Frågan är vad som kan motivera den typen av boenden i ett samhälle som har som mål att verka för att människor ska mötas över gränser? Ett motiv är om boendet är särskilt anpassat och lämpligt för äldre personer och att man därför vill tillämpa en positiv särbehandling av denna grupp, för att dessa bostäder inte ska hyras ut till yngre som klarar av att bo i en mindre tillgänglig bostad. Ett annat motiv är för att det blir lättare för äldre att lära känna sina grannar om de också är hemma på dagarna. Ett argument för att 70-plusbostäder inte minskar den sociala sammanhållningen i samhället är att det finns bostäder i närheten där det bor människor i andra åldrar. Det är skillnad mellan att ha ett enskilt inslag av kategoriboende i ett område jämfört med att ha en hel by med pensionärer, likt pensionärsbyar (retirement village), som finns i länder som Australien och USA.

# Referenslista

- Abramson, Marianne, Elmqvist, Anna & Magnusson Turner, Lena. (2012). *Äldres flyttningar och motiv till att flytta eller bo kvar*. Linköpings universitet, Nationella institutet för forskning om äldre och åldrande (NISAL) Institutionen för samhälls- och välfärdsstudier (ISV) och Norwegian Social Research (Nova) Oslo, Norge. Hämtad den 21 februari 2018 på: <http://liu.diva-portal.org/smash/get/diva2:789192/FULLTEXT01.pdf>
- Berkeley group (2013). *Creating strong communities. How to measure the social sustainability of new housing developments*. Cobham, Surrey, UK. Social Life, University of Reading.
- Braide Eriksson, Ann., Malmqvist, Inga., Paulsson, Jan., Andersson, Morgan & Nylander, Ola (2017). *Debatt – hög tid för socialt hållbart bostadsbyggande. Tidskriften PLAN, nr 4 2017, sid. 46–47.*
- Collin, Victor & Eriksson, Viktor (2016). *SABOs kombohus som senioranpassat boende*. Examensarbete, Tekniska högskolan i Jönköping, Byggnadsteknik. Hämtad den 22 november 2017 på: <http://www.diva-portal.se/smash/get/diva2:1049906/FULLTEXT01.pdf>
- Diener, Ed, Emmons, Robert. A., Larsen, Randy. J. & Griffin, Sharon. (1985). The Satisfaction With Life Scale. *Journal of Personality Assessment, 49, 1.*
- Granbom, Marianne., Slaug, Birger., Kylberg, Marianne., Pettersson, Cecilia & Iwarsson, Susanne (2015). *Inventering av miljöhinder och tillgänglighetsproblem för äldre i bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden*. Lunds universitet, Institutionen för hälsovetenskaper, medicinska fakulteten, Centre for Ageing and Supportive Environments (CASE).
- 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>
- Idegård, Katarina, Fehler, Johanna & Lindahl, Lisbeth (2012). *Tillgänglighetsinventering av bostäder – vilka verktyg finns?* Göteborg: FoU i Väst/GR.
- Lawton, M. Powell., & Nahemow, Lucille. (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, Lisbeth (2015). *Tryggt i trygghetsboenden? Exempel från Alingsås, Göteborg och Trollhättan*. FoU i Väst/GR. Rapport 2:2015.
- Lindahl, Lisbeth., Andersson, Morgan & Paulsson, Jan (2017). *Perceived Safety in Extra-Care Housing for Senior Residents*. Journal of Housing For Elderly, DOI:10.1080/02763893.2017.1393487
- Malmqvist, Inga (2012). När hemmet blir en vårdmiljö. *Äldres boende – forskningsperspektiv i Norden*. Redaktörer Abramsson, Marianne & Nord Catharina. Lund: Studentlitteratur.
- Malmqvist, Inga (2014). *Gemenskapslokal för äldre hyresgäster*. Centrum för management i byggsektorn, Chalmers tekniska högskola.
- Nordenhielm, Sara, Idegård, Katarina & Lindahl, Lisbeth (2012). Projektredovisning. *Inte(GR)erad bostadsplanering med fokus på äldre*. FoU i Väst/GR, sept 2012.
- Paulsson, Jan & Lindahl, Lisbeth (2014). Är segregerat boende en väg till trygghet och delaktighet för äldre? *Socialmedicinsk tidskrift, 4, 2014, 360-372.*
- SABO (2018). SABOS KOMBOHUS BAS. Hämtad den 31 januari 2018 på: <https://www.sabo.se/document/kombohus-bas-broschyr/>
- SCB (2016). *Undersökningarna av levnadsförhållanden, hälsotillstånd, fysiska och psykiska besvär. Andel personer i procent efter indikator, ålder, kön och årsintervall*. Hämtad den 20 februari 2018 på: [http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/levnadsforhallanden/levnadsforhallanden/undersokningarna-av-levnadsforhallanden-ulf-silc/pong/tabell-och-diagram/halsa/halsa--fler-indikatorer/>Halsa-flerindikatorer2016\(xlsx\)](http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/levnadsforhallanden/levnadsforhallanden/undersokningarna-av-levnadsforhallanden-ulf-silc/pong/tabell-och-diagram/halsa/halsa--fler-indikatorer/>Halsa-flerindikatorer2016(xlsx))

- SCB (2017a). *Sveriges framtida befolkning 2017–2060*. Hämtad den 8 januari 2018 på: <http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/pong/publikationer/sveriges-framtida-befolkning-2017-2060/>
- SCB (2017b). Sveriges befolkning 31 december 2016. Kommunala jämförelsetal. Excelfil. Hämtad den 8 januari 2018. <http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>
- SCB (2017b). Högre andel äldre med låg inkomst i Sverige jämfört med Norden. Hämtad den 7 februari 2018. <http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/levnadsforhallanden/levnadsforhallanden/undersokningarna-av-levnadsforhallanden-ulf-silc/pong/statistiknyhet/undersokningarna-av-levnadsforhallanden-ulfsilc2/>
- SOU (2015:85). Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer. Betänkande av Utredningen om bostäder för äldre. Stockholm.
- Sonn, U. (1995). *Longitudinal studies of dependence in daily life activities among the elderly. Methodological development, use of assistive devices and relation to impairments and functional limitations*. Avhandling vid Institutionen för rehabiliteringsmedicin och Institutionen för Geriatrik, Göteborg, Göteborgs universitet.
- Ström, Lisa, Molnar, Stefan & Isemo, Sanna (2017). *Social hållbarhet ur ett samhällsplaneringsperspektiv*. Mistra Urban Futures. Rapport 2017:4
- Tjörns Bostads AB (2015-02-24) Protokoll, Fortsatta förhandlingar ajournerade vid möte 2015-02-11 mellan Tjörns Bostads AB och Hyresgästföreningen Region Västra Sverige gällande hyresuttag fr.o.m. 2015-01-01
- Tjörns bostads AB (2016). *Syster Ebbas väg 22-24, 70+ lägenheter (bofaktablad)*
- Tjörns bostads AB (2017a). *Våra bostadsområden > Nyproduktion*. Hämtad den 22 november 2017 på: [http://tkweb01.tjorn.se/IncitXpandWeb08187\\_1/Internet/Wa/Tip8.aspx](http://tkweb01.tjorn.se/IncitXpandWeb08187_1/Internet/Wa/Tip8.aspx)
- Tjörns bostads AB (2017b): *Om oss > Affärsidé och vision*. Hämtad den 22 november 2017 på: [http://tkweb01.tjorn.se/IncitXpandWeb08187\\_1/Internet/Wa/AboutVision.aspx](http://tkweb01.tjorn.se/IncitXpandWeb08187_1/Internet/Wa/AboutVision.aspx)
- Tjörns bostads AB (2017c). Historia: Lägenhetskö till 70+ Syster Ebbas väg 22–24 i Källekärr. 32 personer flyttar in, fördelat på 23 lägenheter (statistik från uthyrare på TBAB)
- Tjörns kommun. (2013). Källekärr. Förstudie till en tätortsstudie om Källekärr genomförd av planavdelningen hösten 2013. [http://www.tjorn.se/download/18.6124dac144d2fd-d7841e22/1397733929173/K%C3%A5llek%C3%A4rr\\_studie.pdf](http://www.tjorn.se/download/18.6124dac144d2fd-d7841e22/1397733929173/K%C3%A5llek%C3%A4rr_studie.pdf)
- Tjörns kommun (2015). *Strategiskt bostadsprogram Tjörn 2014–2025*. Hämtad den 22 november 2017 på: <http://www.tjorn.se/download/18.70ea1c9c1539aa5c8d572a4/1460360265191/Strategiskt+bostadsprogram+2014-2025.pdf>
- Tjörns kommun (2016). *Befolkningsprognos Tjörn 2016–2031*. Hämtad den 22 november 2017 på: [http://tjorn.se/download/18.5fc89481158e5e72b861ef22/1487927134832/Befolkningsprognos\\_Tj%C3%B6rn\\_2016-11-30.pdf](http://tjorn.se/download/18.5fc89481158e5e72b861ef22/1487927134832/Befolkningsprognos_Tj%C3%B6rn_2016-11-30.pdf)
- Tjörns kommun (2017a). *Omsorg och hjälp > Äldre > Boende för äldre*. Hämtad den 22 november 2017 på: <http://tjorn.se/omsorghjalp/aldre/boendeforaldre.106.6319523e128d93e56fa800035792.html>
- Tjörns kommun (2017b). *Omsorg och hjälp > Äldre > Boende för äldre > Pensionärlägenheter*. Hämtad den 22 november 2017 på: <http://tjorn.se/omsorghjalp/aldre/boendeforaldre/pensionarslagenheter.106.6319523e128d93e56fa800035922.html>
- Tjörns kommun (2017c). *Omsorg och hjälp > Äldre > Boende för äldre > Trygghetsboende*. Hämtad den 22 november 2017 på: <http://tjorn.se/omsorghjalp/aldre/boendeforaldre/trygghetsboende.106.4228b8915a890959668fd5.html>

### **Intervjuer med tjänstepersoner**

- Tjörns bostads AB 2017-02-07 (Mats Olsson, förvaltning & Maria Berndtsson, uthyrning)
- Tjörns kommun, sektor samhällsbyggnad 2017-05-16 (Åsa Jönsson, planchef).
- Tjörns kommun, socialförvaltningen 2017-05-30 (Elisabeth Widskog, avdelningschef)



# Bilagor

## **Bilaga 1 – Hur kan utformningen av kombohuset förbättras ur ett seniorperspektiv?**

**Collin, Victor & Eriksson, Viktor (2016):** "SABOs kombohus som senioranpassat boende". (Examensarbete) Jönköping: Byggnadsteknik: Tekniska högskolan i Jönköping.

### **5.4 Hur kan utformningen av kombohuset förbättras, för att bättre möta kraven på tillgänglighet i ett senioranpassat boende?**

#### **5.4.1 Utomhus**

- Sittplatser nära entré utomhus.
- Möjlighet att angöra med bil vid entré.
- Branta lutningar skall vara utjämnade.
- Avstånd till förråd och soprum bör inte överstiga 25 m från entré. Detta gäller gångväg utan trappor

#### **5.4.2 Entré**

- Sittplats i entréutrymme.
- Handledare för trappor skall fortsätta 30cm före/efter trapp.
- Utrymme för förvaring av rullatorer i närhet till lägenhetsdörr bör tillgodoses.
- Laddningsmöjlighet till elrullstol bör finnas
- Utjämnning av nivåskillnader vid ytterdörr skall vara ordentligt gjorda.
- Sittplats i hiss.

#### **5.4.3 Hall**

- Höga garderober med fast inredning bör bytas mot garderober med flexibel inredning.
- Mer förvaringsutrymme i hallen önskan från hyresgäster.
- Färdigmonterad hatthylla vid inflytning på skenor med möjlighet till höj- och sänkbarhet.

#### **5.4.4 Kök**

- Hörnskåp bör utrustas med utdragbar karusell. Alternativt bör köken utformas raka i så stor utsträckning som möjligt.
- Underskåp bör utrustas med utdragbara lådor för bättre åtkomlighet.
- Överskåp bör vara höj och sänkbara. Alternativt delar av överskåpsinredningen.
- Kyl och frys bör vara utrustat med ordentligt handtag/fotpedal som ger hävstångseffekt för att underlätta öppning och stängning.
- Köket bör utrustas med flätkåpa med tydlig indikation för knappar som är manövrerbar för en med nedsatt syn och/eller dålig koordinationsförmåga.
- Spisen/ugnen bör ha tydligt indikerade knappar och tydligt visa om en platta/ugnsfunktionen är påslagen.
- Sockel under underskåp bör vara demonterbar för att möjliggöra alternativ för rullstolsanpassning av bänkytan

#### **5.4.5 Sovrum**

- Garderober som går ända upp till tak, fördelaktigt med skjutdörrsgarderober som inte behöver någon yta för att öppnas. Garderoberna bör ha flexibel inredning med hyllor och stänger som kan monteras på olika höjd.

#### **5.4.6 Badrum**

- Högre toalettstol (min 47 cm). Toaletten bör vara av modell med möjlighet att montera stödhandtag.
- Stödhandtag i dusch nödvändigt.
- Större utrymme i dusch. Vid glasväggar rek min 1 x 1 m vid draperi ok med standard 0.9 m.
- Eluttag i arbetshöjd 0.8–1.1 m över färdigt golv. Eluttag i lamparmatur över spegel svår att nå.
- Mer förvaring och krokar monterade vid produktion. Rek. Hög och sänkbara överskåp längs väggen med tvättmaskin/torktumlare.
- Lättmanövrerad tvättmaskin och torktumlare med få valbara alternativ för lätt inläring. Rek. Utbildning/handledning vid inflyttning.
- Tillräckligt manöverutrymme för rullstol (1.3 x 1.3 m) ska vara uppfyllt även med installationer såsom tvättmaskin.

#### **5.4.7 Övrigt**

- Bokningssystem för tvättstuga och liknande bör vara överskådligt och lättmanövrerat.
- Öppningsprocedur för ytterdörr skall vara simpel med endast ett eller två steg.
- Kranar bör utrustas med handtag som är lätta att greppa. Detta bör även implementeras för duschkranar.
- Öppningsprocedur för fönster och balkongdörr skall vara simpel och inte kräva väsentlig handfunktion.
- Gemensamhetslokal är rekommenderat.
- Upphöjda vattengenomsläppliga plattor på balkong bör installeras för att eliminera tröskel vid balkongdörr.

## Bilaga 2 – Synpunkter och förbättringsförslag från hyresgäster i 70-plusbostäderna

Plus	Minus	Önskemål/förbättringsförslag
Lägenheten	Lägenheten	Lägenheten
Hög standard	Låter högt i golven om någon tappar något	Inga trösklar överhuvudtaget
Lättskött	Betongväggar gör det svårt att hänga upp tavlor	Mer färg på väggarna/bård/fondvägg
Öppen planlösning. Skönt att slippa dörrar	Höjden på köksskåpen samt underskåpen	Eluttag i arbetshöjd i badrummet
Ljus	Höjden på garderobesinredningen	En diskho i badrummet för handtvätt
Modern	Eluttag i badrummet är för högt placerat	Lägre placerade skåp i köket
Inte lyhört	Mer förvaringsmöjligheter i badrummet	Annat material på köksluckor samt arbetsbänk i köket
Förvaringsmöjligheter	Kyl och fryr är monterade i en ram och det går inte att städa bakom	Balkongdörr som är lättare att öppna/stänga
Tvättmaskin, diskmaskin, torktumlare	Något "vitt pulver" från väggarna ger "beläggning" på golvet	Vindskydd på båda sidor på balkong/uteplats
Handtag i duschen	List på golvet i köket gör ont att gå på och samlar smuts	Inbyggnadsugn
Rullatorillgängligt badrum	Spisvakt- överförmynderi	Fönsterhandtag utan spärrar så att det blir lättare att öppna
Stora garderober med skjutdörrar	Köksfläkten ineffektiv	
	Brandvarnarna har krånglat	
	Handtag till balkongdörren kräver tvåhandsgrepp	
	Inte tillräckligt med vindskydd på uteplatsen	
	Spishällen blir fort sliten	

Plus	Minus	Önskemål/ förbättringsförslag
Port/närområde	Port/närområde	Port/närområde
Portkod och låst port	Saknas utrymmen att ställa permobiler och rullatorer samt laddningsmöjligheter	Laddningsmöjligheter för elrullstolar, exempelvis i förrådet eller i utrymmen där hjälpmedel kan ställas
Porttelefon	Hissdörren stänger sig snabbt	Utrymmen för permobil/ rullatorer/cyklar att ställa i nära anslutning till lägenheten
	Saknas cykelställ	Större och isolerade förrådsutrymmen
	Knapparna till portkoden fungerar inte alltid	Numrerad parkeringsplats till varje hyresrätt

---

**CHALMERS**

**FoUväst** 

**FORMAS** 

MISTRA  
**URBAN  
FUTURES** 

**C** | CENTRE FOR  
MANAGEMENT  
OF THE BUILT  
**M** | **B** ENVIRONMENT



**Göteborgs  
Stad**