



Projektrapport

Trygga bostäder för äldre i Alingsås 2011

Gemensam plattform för förvaltningar, kommunalt bostadsbolag och politik gällande trygga bostäder för äldre i Alingsås kommun, samt förslag till handlingsplan för fortsatt arbete med att skapa fler trygga bostäder.

Förord

Olika befolkningsprognoser visar att gruppen äldre personer kommer att öka i Sverige, och detsamma gäller för Alingsås. Idag bor många äldre i bostäder som inte är funktionella och som försvårar att leva ett självständigt och aktivt liv. Detta innebär ett allt större tryck på bostäder som är anpassade efter äldres behov vad gäller tillgänglighet, möjlighet till gemenskap och närhet till kommunikation och service.

Prognoser tyder också på att gruppen äldre med mindre omfattande omvårdnadsbehov kommer att öka i takt med att gruppen äldre ökar i sin helhet. Redan idag efterfrågas mellanboendeformer såsom trygghetsboenden och seniorboenden av de äldre kommuninvånarna; boendeformer som genom förhöjd tillgänglighet och med funktioner som ökar tryggheten i det egna hemmet, stärker de äldres självständighet.

Med tilltagande ålder minskar det sociala nätverket generellt, den fysiska rörelseförmågan och förmågan att sköta om sin bostad avtar. En bostad med förhöjd tillgänglighet och enkla kontaktvägar till vård- och omsorgspersonal är exempel på trygghetsskapande faktorer i detta skede av livet. Möjligheten att kunna välja boende som motsvarar de egna behoven och önskemålen borde kunna gälla även äldre personer, men idag är utbudet litet och möjligheten att välja därmed begränsad.

En viktig del i att uppnå kommunens Vision 2019 är att bygga nya bostäder. Utifrån denna vision finns en fastlagd bostadspolicy som säger att kommunen ska satsa på ett variationsrikt boende i olika former. Med tanke på den omfattande ökning av äldre personer vi står inför, kommer vi att behöva agera med olika åtgärder där nybyggnation är en komponent, men där tillgänglighetsanpassningar och andra åtgärder i det ordinarie bostadsbeståndet kommer att vara minst lika viktigt.

Jag vill rikta ett tack till arbetsgruppen med Brita Enbom i spetsen som projektledare, som genomfört projektarbetet med Trygga bostäder på ett engagerat sätt. Stort tack också till deltagarna i styrgruppen som med sin kompetens bidragit med värdefull kunskap i projektet. Ett tack går också till övriga som på olika vis varit engagerade i projektet.

Alingsås den 31 maj 2011

Magnus Haggren
Förvaltningschef, vård-och äldreomsorgsförvaltningen i Alingsås kommun

Innehåll

1 Sammanfattning.....	1
2 Inledning.....	2
2.1 Bakgrund.....	2
2.2 Syfte.....	2
2.3 Mål.....	3
2.4 Projektets organisation.....	3
2.5 Projektets koppling till styrdokument och kommunala planer.....	4
2.6 Centrala begrepp i projektrapporten	5
3 Dagens och morgondagens äldre i Alingsås.....	6
3.1 Prognoser.....	7
3.1.1 Trendprognos för äldre i Alingsås kommun 2009-2035.....	7
3.1.2 Delområdesprognos 2009-2019 i åldrarna 65-w.....	8
3.1.3 Delområdesprognos 2009-2019 i åldrarna 65-79 år.	9
3.1.4 Delområdesprognos 2009-2019 i åldrarna 80-w.....	10
3.1.5 Omflyttningar i åldersgruppen 65-w.....	10
3.1.6 Behov av platser på särskilt boende fram till 2019 utifrån 0-alternativ.....	11
3.1.7 Kostnadsökning fram till 2019 utifrån 0-alternativ.....	11
3.1.8 Prognoser fram till 2029 utifrån 0-alternativ.....	12
4 Trygghetsboende i Alingsås.....	13
4.1 Idag gällande kriterier för trygghetsboende i Alingsås.....	13
4.2 Kommunens åtagande.....	13
4.3 Vilka trygghetsboenden finns idag?.....	14
4.4 Ansökan till trygghetsboende.....	14
5 Tillgänglighet.....	15
5.1 Utmaning att tillgänglighetsanpassa	15
5.2 Drivkrafter att skapa bättre boende för äldre	15
5.3 Lärande exempel	16
5.4 Tillgänglighetsnivåer till Alingsåshems bostadsbestånd	17
5.5 Aktuella förbättringar	18
6 Nationella och lokala förutsättningar för nya satsningar	19
6.1 Statligt investeringsstöd till trygghetsbostäder.....	19
6.2 Statligt stöd till förstudier	20
6.3 Principer för marktilldelning i Alingsås.....	20
6.4 Tillgänglig mark och tänkbara satsningar.....	20
6.5 Exempel på stödformer som kan påverka etablering av trygghetsboende.....	21
7 Risker	22
8 Resultat och analys.....	22
8.1 Frågor som kvarstår – restlista.....	23
9 Litteratur.....	24
10 Referenser.....	24
10.1 Webbстор.....	24
11 Bilaga - Förslag till handlingsplan	25
11.1 Delmål 1 Verka för tryggt kvarboende i eget boende och/eller närområde.....	25
11.2 Delmål 2. Skapa fler trygghetsboenden i befintligt bostadsbestånd.....	26
11.3 Delmål 3. Bygga nya trygghetsboenden.....	27
11.4 Uppföljning av handlingsplanen.....	28

1 Sammanfattning

Olika befolkningsprognoser visar att antalet äldre personer ökar i Alingsås kommun. Samtidigt är utbudet av olika boendebalternativ för denna grupp begränsat. Enligt trendprognosen kommer antalet äldre i Alingsås kommun att öka med närmare 50 % mellan 2010-2035. Åren 2020-2035 kommer den största ökningen att ske i gruppen 80 år och äldre, åldrar som är de mest vårdkrävande. Fram till 2019 sker de största ökningarna i gruppen 65-77 år.

För att möta äldre personers bostadsbehov, behövs fler bostäder som underlättar kvarboende när den äldres funktioner avtar.

Merparten äldre personer som bor i flerbostadshus bor idag i centrum och på Noltorp. Merparten som bor i villa återfinns på Noltorp och i Bjärke. Ett stort antal av dessa bostäder är byggda före 1969 vilket oftast innebär en bristfällig fysisk tillgänglighet. Kort sagt – ju nyare en byggnad är desto bättre är tillgängligheten i den.

Ökningen av trygga bostäder bör ske genom flera olika insatser och i en bred samverkan inom den kommunala organisationen tillsammans med externa exploatörer och medborgare. Det handlar dels om att höja tillgänglighetsnivån i det befintliga bostadsbeståndet och att bygga nya bostäder med förhöjd tillgänglighet, men det handlar också om att arbeta med att öka förutsättningar som stärker gemenskap och social samvaro som bot på den ensamhet som många äldre lever i.

Intresset för olika boendeformer för äldre är stort i hela Sverige. Boendeformen trygghetsboende har utvecklats på olika sätt i olika kommuner i de former och variationer som fungerar på landets olika bostadsmarknader. Flera projekt har fått statliga investeringsstöd, medan andra tillkommit utan detta stöd.

Projektrapporten Trygga bostäder för äldre i Alingsås är en kunskapsplattform hur läget kring trygga bostäder är i dag i Alingsås kommun. Rapporten innehåller även ett förslag till handlingsplan på fortsatt arbete som kan bedrivas för att skapa fler trygga bostäder i Alingsås kommun.

2 Inledning

2.1 Bakgrund

Alingsås Kommun tog 2007 (KS 2007-03-12, § 71, Dnr 2005.502 KS 055) beslut till en handlingsplan för att stödja initiativ för uppförande av trygghets- och seniorboende i kommunen. Bakgrunden till handlingsplanen var att förbättra den allt äldre befolkningens möjligheter att bo kvar i den egna bostaden. Handlingsplanen innehöll bland annat förändring av reglerna för markupplåtelse för att gynna uppförandet av trygghets- och seniorboende och anvisningsrätt för kommunen. Vård och äldreomsorgsnämnden fick i uppdrag att utarbeta kvalitetskriterier för trygghetsboende. AB Alingsåshem fick i uppdrag att inventera befintligt bostadsbestånd ur en tillgänglighetsaspekt och att redovisa ett antal lämpliga trygghetsboenden.

Handlingsplanen har resulterat i att det idag finns ett antal befintliga lägenheter inom Alingsåshems bostadsbestånd med god tillgänglighet som benämns trygghetsboende. Vård- och äldreomsorgsförvaltningen har anvisningsrätt till dessa enligt fastställda kriterier. Uppförande av ett trygghetsboende i privat regi på särskild anvisad mark finns också på agendan på den så kallade Afzeliitomten i centrala Alingsås.

Äldreboendedelegationens slutbetänkande 2008 pekar på att antalet äldre personer kommer att öka markant de närmaste åren och att de flesta av landets bostäder inte är anpassade för äldre personer. Under 2009 införde regeringen, som ett första steg i förbättringsarbetet, ett investeringsstöd för att stimulera ny- och ombyggnationer till trygghetsbostäder.

Förutsättningarna att ta del av det nationella investeringsstödet överensstämmer inte fullt med de kriterier som Alingsås kommun antagit. Den gemensamma bilden från kommunledningen och berörda nämnder är att det finns ett behov av en ny handlingsplan för det fortsatta arbetet med trygga bostäder i Alingsås och där även nuvarande kriterier ses över.

I maj 2010 samlades presidierna och tjänstemän i byggnadsnämnden, vård- och äldreomsorgsnämnden, styrelsen i AB Alingsåshem, representanter från tekniska förvaltningen och kommunledning till en upptaktsdag för trygga bostäder. Mötet gav representerade förvaltningschefer uppdraget att utarbeta underlag till förnyad handlingsplan för trygga bostäder. Vård- och äldreomsorgsförvaltningen utsågs av förvaltningscheferna till ansvarig för att sammankalla och driva arbetet i projektform.

2.2 Syfte

Syftet med projektet var att ta fram en **handlingsplan** för det fortsatta arbetet med att skapa fler trygga bostäder för äldre i Alingsås kommun. Handlingsplanen ska vara en gemensam **plattform** för förvaltningar, bolag och politik och ett underlag till bostadsprogrammet.

Handlingsplanen **bör stödja initiativ som leder till att skapa fler trygga bostäder i Alingsås** och om möjligt bör regeringens krav gällande det nationella investeringsstödet avsett för ny- och ombyggnationer till trygghetsboende uppfyllas.

De olika nämndernas/bolagens **uppdrag och roller ska tydliggöras** genom denna handlingsplan och därmed förväntas också tjänstemännens uppdrag bli tydligare i frågan.

2.3 Mål

Projektet skulle:

- Genomföra en kartläggning av kommunens områden och redovisa den demografiska utvecklingen i respektive område. Koppla uppskattat behov av tillgängliga och trygga bostäder till vad som står till buds idag, alternativt peka på utvecklingsmöjligheter (avsnitt 3).
- Påvisa möjligheter och svårigheter med tillgänglighetsanpassning i befintligt bostadsbestånd och lämna förslag på hur mindre hinder kan avhjälpas. Peka på möjligheter att konvertera bostäder i AB Alingsåshems befintliga bestånd till tillgängliga, trygga bostäder. Visa på möjligheter hur tillgänglighetsanpassning kan tillämpas (avsnitt 5).
- Ange kriterier för tryggt boende i Alingsås med utgångspunkterna god tillgänglighet och gemenskap. Kriterier skall likställa externa och interna intressenter och se över möjligheter att ev konvertera delar av befintligt särskilt boende till trygga bostäder. Beskriva om /hur kommunala subventioner kan stimulera till ökad gemenskap (avsnitt 4 och 6.5).
- Föreslå på vilket sätt regler kring markupplåtelse kan användas för att stimulera byggande av trygga bostäder fortsättningsvis och peka på lämpliga områden utifrån demografisk utveckling i kommunens områden (avsnitt 6).
- Leverera ett samlat dokument som innehåller en konkret beskrivning av hur arbetet med trygga bostäder ska drivas, klargöra de olika nämndernas/bolagens ansvarsområden och roller i frågan samt presentera förslag på tänkbara åtgärder för ett ökat antal trygga bostäder (bilaga).

2.4 Projektets organisation

För att lyckas med ett förvaltningsövergripande projekt, är en bred samverkan i den kommunala organisationen en avgörande framgångsfaktor. Därför utsågs en projektorganisation enligt följande:

Styrgrupp

Magnus Haggren, förvaltningschef vård- och äldreomsorgsförvaltningen, VÄN
Kjell Hult, utvecklingschef kommunledningskontoret, KLK
Ola Ljungman, stadsarkitekt samhällsbyggnadskontoret, SBK
Ing-Marie Odegren, VD Alingsåshem, Ahem
Bo Norling, förvaltningschef tekniska kontoret, TK

Arbetsgrupp

Brita Enbom, projektledare, VÄN
Catharina Johansson, administrativ chef planeringsavdelningen, VÄN
Ingemar Larsson, exploateringsingenjör, SBK
Eivor Lindberg, kommunikatör/kundansvarig, Ahem
Fredrik Olausson, bygglovsarkitekt, SBK
Malin Wallin, folkhälsostrateg, KLK
Katja Saranka, planarkitekt, SBK
Susanna Andersson, lokalsamordnare, KLK (observatör)

Beställare och intern mottagare

Magnus Haggren

Förvaltande mottagare

Kommunstyrelsen

2.5 Projektets koppling till styrdokument och kommunala planer

För att redovisa projektets koppling till befintliga styrdokument och planer följer en kort beskrivning av dokumenten och en enkel organisationsskiss.

Vision 2019

I Alingsås har vi en gemensam vision sedan 1999. Visionen har skapat en långsiktig, övergripande politisk enighet och varit ledande för allt arbete och planering i Alingsås. Vision 2019 lyder:

Alingsås är den moderna mötesplatsen med småstadens fördelar och storstadens möjligheter. Alingsås har en central roll i Västsveriges utveckling och satsar på hållbarhet och livskvalitet i hela kommunen. Alingsås har 42 000 invånare år 2019.

Bostadspolicy

En viktig del i att uppnå kommunens Vision 2019, är att bygga nya bostäder. Utifrån denna vision finns en fastlagd bostadspolicy som bland annat säger att kommunen ska satsa på ett variationsrikt boende i olika former.

Översiktsplan

Översiktsplanen redovisar kommunens avsikter vad gäller användning av mark och vatten på lång sikt. Planeringens uppgift är bland annat att medverka till en ändamålsenlig struktur av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Det är samhällsbyggnadskontoret som ansvarar för planarbetet och samhällsbyggnadsnämnden som är huvudman. Efter samråd och utställning antas översiktsplanerna av kommunfullmäktige. Översiktsplanen visar på så sätt en samlad beskrivning av kommunens vilja i många framtidsfrågor.

Bostadsprogram

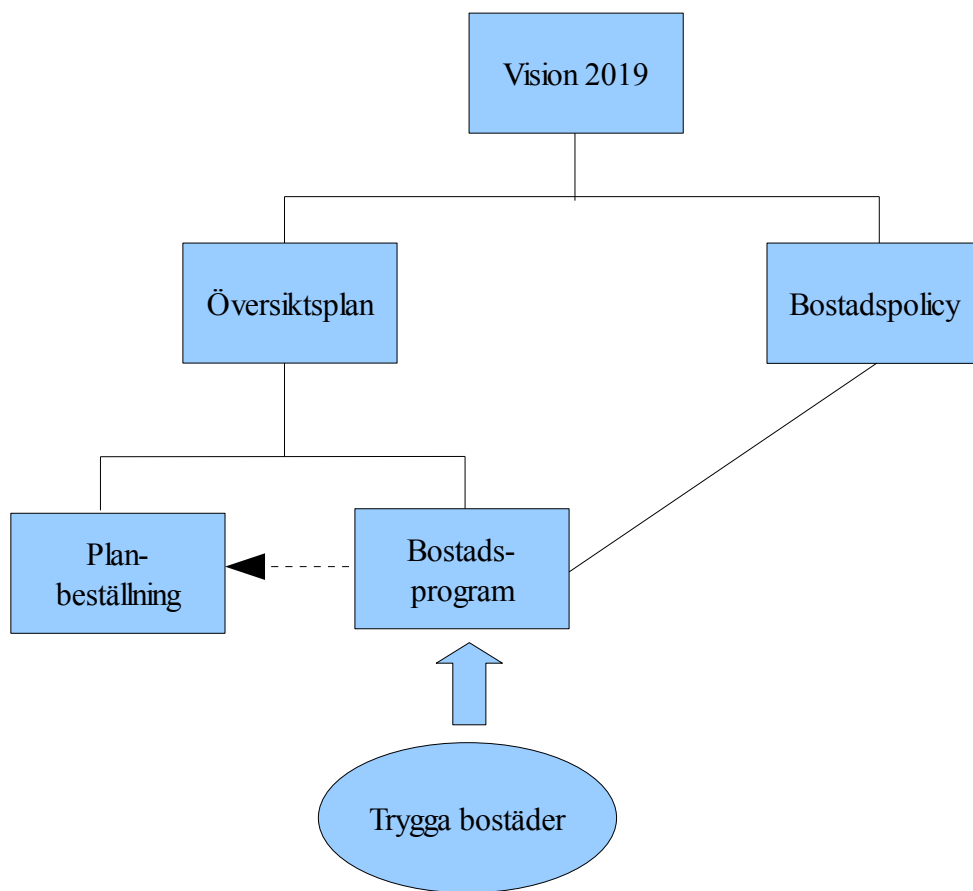
Bostadsprogrammet redovisar bostadsplaneringens utgångspunkter och är ett konkret åtgärdsprogram som avser att ge en bild av nuvarande utbud och efterfrågan av bostäder. Det visar på kommunens ambitioner när nya bostäder ska byggas och planeras. Bostadsprogrammet uppdateras årligen av kommunledningskontoret och avser en treårsperiod. Bostadsprogrammet är ett styrdokument för budgetförberedelser och nämndplanering.

Planbeställning

Fyra gånger per år tas en planbeställning fram av samhällsbyggnadskontoret i samråd med övriga förvaltningar. Beställningen avser den närmaste femårsperioden och samordnas med bostadsprogrammet. I beställningen har en mängd olika anspråk på framtagna detaljplaner vägts samman till en lista med prioriteringar för byggande av bostäder, trafikmiljöer, verksamheter med mera.

Trygga bostäder för äldre i Alingsås

Projektet Trygga bostäder för äldre i Alingsås är ett förvaltningsövergripande projekt som ska verka för att öka antalet trygga bostäder. Projektets resultat ska vara ett underlag till bostadsprogrammet.



Projektets koppling till styrdokument och kommunala planer

2.6 Centrala begrepp i projektrapporten

Begreppet trygghetsboende är ett begrepp som idag saknar varumärkesskydd, och som används med olika innebörd i olika kommuner. För att förklara begreppen som används i projektrapporten följer här en kortfattad ordlista.

Vård- och omsorgsboende

En boendeform för äldre som omfattas av rätten till bistånd enligt Socialtjänstlagen. I boendet erbjuds heldygnsoomsorg. Upplåts med hyresrätt och ansvaret för boendeformen har vård- och äldreomsorgsnämnden.

Korttidsvård

En tidsbegränsad insats inom vård- och omsorgsboende. Ansvaret för vårdformen har vård- och äldreomsorgsnämnden.

Trygghetsboende

En bostadsform för äldre personer som känner sig oroliga, otrygga eller socialt isolerade i sin nuvarande bostad. Trygghetsbostäder ska ha tillgång till gemensamhetslokal där boende ibland ges möjlighet att inta gemensamma måltider. Boendeformen finns hos kommunala bostadsbolag och på den fria marknaden.

Seniorboende

En boendeform som ofta riktar sig till personer 55 år och äldre. Ingår i det ordinära bostadsbeståndet och flera olika upplåtelseformer är möjliga. Boendet återfinns på den fria marknaden.

Trygga bostäder

Projektets samlingsbegrepp där trygghetsboende och bostäder som är tillgänglighetsanpassade utgör två olika nivåer av trygga bostäder. I trygghetsboendet utgörs trygghetsaspekten av närhet till social gemenskap och personal, och i tillgänglighetsanpassade individuella bostäder utgör själva kvarboendet trygghetsaspekten så till vida att befintligt nätverk kan bibehållas.

Konceptboende

Bostäder som vänder sig till en uttalad målgrupp och som mer eller mindre skraddarsys för denna. Tex för unga, seniorer eller studenter. Finns på den fria marknaden.

Livsstilsboende

Bostäder där de boende delar en rad gemensamma anläggningar och också intressen och livsstilsbetonade önskemål. Tex en hästgårdsby där bostäderna ligger i anslutning till en gemensam stallanläggning.

Äldre person

Om inget annat anges, personer 65 år eller äldre.

Senior

Person som är 55 år eller äldre.

Tillgänglighet

Den demokratiska rätten att kunna röra sig fritt och att kunna verka i samhället även för personer med funktionsnedsättning av något slag. Kan handla om lokalers fysiska beskaffenhet såväl som tillgång till information och ett bra bemötande.

Äldreboendedelegationen

Statlig utredning som haft uppdraget att analysera behoven av utveckling av boende för äldre. I december 2008 presenterades slutbetänkandet *Bo bra hela livet*.

3 Dagens och morgondagens äldre i Alingsås

Enligt trendprognosen kommer antalet äldre i Alingsås kommun att öka med närmare 50 % mellan 2010-2035. Framförallt mellan åren 2020-2035 kommer den största ökningen att ske i gruppen 80 år och äldre. Fram till 2019 ökar främst gruppen 65-77 år. Åldrande sker individuellt och det är inte alltid som kronologisk ålder och funktionell ålder följs åt.

Efter pensioneringen kan man tala om två olika skeden – den tredje och den fjärde åldern. Den tredje åldern är den tid när man som individ inte begränsas av ohälsa utan endast har mindre omsorgsbehov eller inga alls. Den fjärde åldern är det skede då åldersrelaterade sjukdomar drabbar den enskilde och rörelseförmågan minskar drastiskt och hjälpbehovet ökar. Det är angeläget att ha båda dessa skeden i åtanke då framtida bostadsförsörjning planeras.

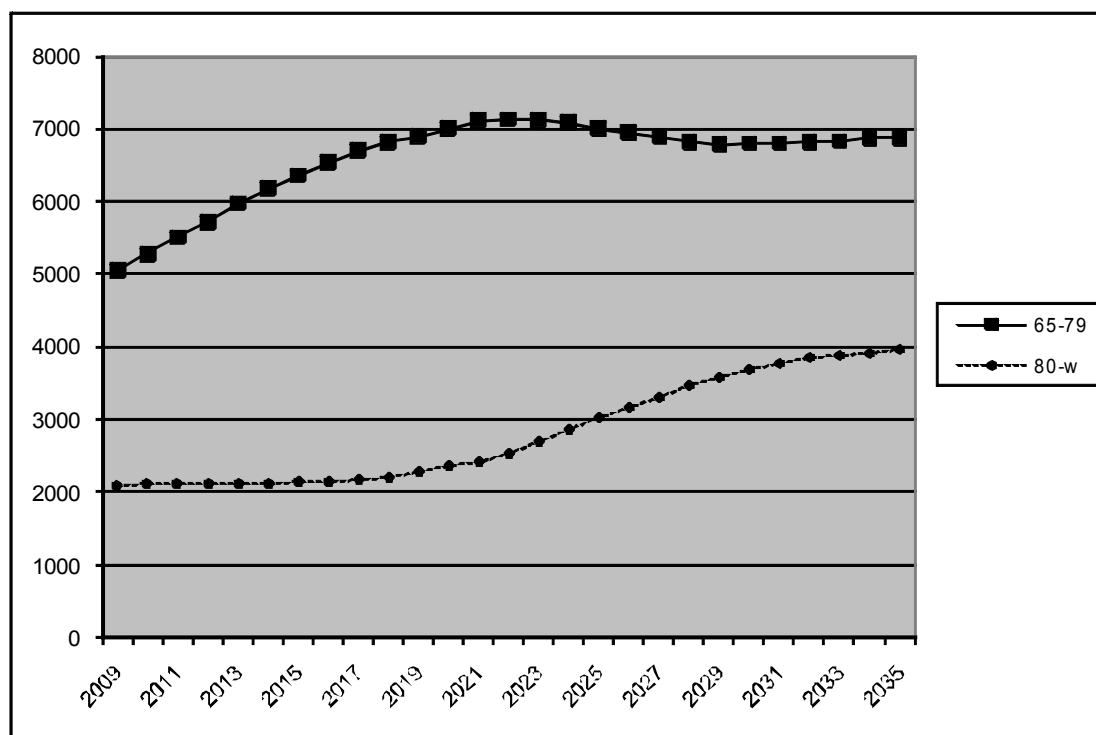
Merparten äldre som bor i flerbostadshus bor idag i centrum och på Noltorp. Merparten som bor i villa återfinns på Noltorp och i Bjärke. Ett stort antal av dessa bostäder är byggda före 1969 vilket innebär en bristfällig fysisk tillgänglighet.

Man bör vara medveten om samhällsförändringar som kan komma att påverka framtida arbete med att öka antalet trygga bostäder. Exempel på detta kan vara nya tekniska landvinningar, målgruppens förändrade syn på samhälleliga tjänster och förändrad hälsostatus hos kommunens invånare.

3.1 Prognoser

De presenterade prognoserna som följer bygger på de förutsättningar som fanns under åren 2007-2009 och kan komma att förändras beroende på aktuell situation som exempelvis nybyggnation av bostäder. På grund av att Alingsås kommuns bostadsförsörjningsprogram sträcker sig till 2019 presenteras därför befolkningsprognosen på kommunnivå fram till 2019 och på kommunnivå till 2035. Vi har delat upp Alingsås i 19 kommundelar som redovisas separat. En tabell som visar kostnadsökningen på kommunnivå utifrån ett 0-perspektiv fram till 2029 presenteras också.

3.1.1 Trendprognos för äldre i Alingsås kommun 2009-2035



År	65-79	80-w	Summa
2009	5051	2100	7151
2010	5276	2124	7400
2019	6898	2282	9180
2035	6879	3975	10854

- Enligt trendprognosen kommer antalet äldre i Alingsås kommun att öka med närmare 50 % mellan 2010-2035.
- Framförallt mellan åren 2020-2035 kommer den största ökningen att ske i gruppen 80-w. Jämfört med dagens siffror sker nästan en *fördubbling* av personer i denna åldersgrupp!
- Fram till 2019 ökar främst gruppen 65-77 år.

3.1.2 Delområdesprognos 2009-2019 i åldrarna 65-w

Område	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Centrum	909	913	921	926	932	934	930	921	923	924	922
Nolby	1 147	1 158	1 171	1 177	1 197	1 213	1 217	1 223	1 247	1 251	1 249
Noltorp	1 299	1 340	1 369	1 406	1 427	1 461	1 501	1 535	1 564	1 577	1 601
Sörhaga	160	167	168	173	173	179	186	195	202	206	206
Stadsskogen	443	469	491	528	559	584	616	635	660	690	708
Rosendal	488	497	507	523	529	539	545	557	564	575	578
Ängabo	911	949	984	1 007	1 054	1 085	1 105	1 134	1 160	1 191	1 214
V Bodarna	145	150	158	164	167	173	174	180	196	199	205
Hemsjö-Ingared	189	209	229	244	263	283	305	325	334	347	354
Hemsjö landsbygd	223	241	261	281	304	328	348	366	378	392	410
Ödenäs	108	122	126	136	151	157	162	168	169	172	178
St Mellby tätort	73	77	79	83	86	86	92	93	95	98	100
St Mellby landsbygd	122	124	127	135	140	145	150	158	156	160	165
Magra	111	117	124	127	137	137	142	144	146	144	153
V Långared	113	118	123	126	136	142	151	160	171	175	181
Ö Långared	212	232	249	260	278	287	296	306	314	321	326
Sollebrunn	353	361	370	375	378	384	386	389	393	398	406
Gräfsnäs	67	70	74	79	84	89	93	100	106	110	112
Erska landsbygd	72	79	82	86	91	96	97	95	98	96	99
Restförda	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Summa	7 149	7 397	7 620	7 840	8 092	8 306	8 501	8 690	8 880	9 033	9 174

- Totalt sett bor flest äldre i delområdena Noltorp, Nolby, Ängabo och Centrum.
- Trendprognosen visar dock att allt fler äldre även kommer att bo i Stadsskogen till följd av den nybyggnation som pågår där idag.

3.1.3 Delområdesprognos 2009-2019 i åldrarna 65-79 år.

Område	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Centrum	489	512	537	570	596	612	622	627	639	655	660
Nolby	777	772	791	796	813	823	829	839	866	871	874
Noltorp	964	1 009	1 028	1 047	1 068	1 101	1 134	1 160	1 172	1 173	1 178
Sörhaga	112	117	116	115	116	124	132	138	145	149	153
Stadsskogen	345	362	384	417	448	466	491	507	529	553	564
Rosendal	325	331	343	360	368	382	390	404	410	424	427
Ängabo	664	696	729	754	797	824	852	875	905	923	930
V Bodarna	108	114	123	130	133	139	140	145	162	162	161
Hemsjö-Ingared	150	169	191	204	226	245	269	287	295	306	300
Hemsjö landsbygd	181	197	218	236	253	275	290	304	314	321	337
Ödenäs	99	110	115	122	134	137	138	143	141	142	147
St Mellby tätort	61	66	67	71	76	73	77	77	78	79	76
St Mellby landsbygd	92	94	93	98	104	109	108	113	112	117	122
Magra	82	90	99	99	108	107	111	113	113	110	117
V Långared	95	98	103	106	113	118	125	134	140	141	143
Ö Långared	170	190	202	212	230	237	248	255	257	262	267
Sollebrunn	222	226	231	235	241	252	251	255	259	265	273
Gräfsnäs	54	57	63	68	70	73	77	81	85	89	88
Erska landsbygd	57	62	67	70	75	78	75	73	74	71	73
Restförda	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Summa	5 050	5 274	5 505	5 717	5 972	6 179	6 363	6 535	6 703	6 817	6 895

- Störst antal 65-70-åringar bor i delområdena Noltorp, Nolby, Ängabo och Centrum.
- Enligt trendprognosen kommer detta att gälla fram till 2019. I prognosen kommer även många att bo i Stadsskogen.
- Enligt trendprognosen kommer de äldre 65-79 år att öka med totalt 24 % fram till 2019.

3.1.4 Delområdesprognos 2009-2019 i åldrarna 80-w

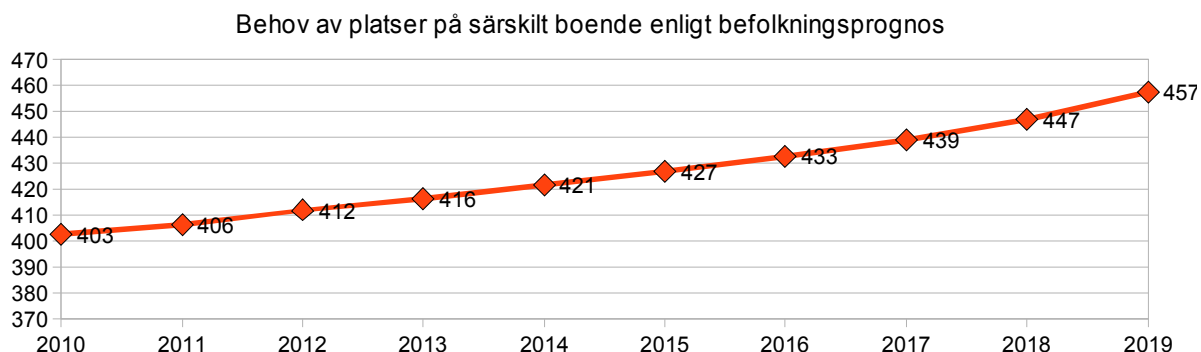
Område	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Centrum	420	401	383	357	336	322	308	294	284	270	263
Nolby	370	386	380	381	384	390	387	384	381	380	375
Noltorp	335	331	341	359	359	360	367	375	392	405	424
Sörhaga	48	50	53	58	57	55	54	57	57	57	53
Stadsskogen	98	107	107	110	111	119	125	128	132	136	145
Rosendal	163	166	164	163	160	157	155	153	154	151	151
Ängabo	247	253	255	252	257	261	253	258	255	269	284
V Bodarna	37	36	35	34	34	34	34	34	35	37	44
Hemsjö-Ingared	39	40	38	40	38	38	36	38	39	41	54
Hemsjö landsbygd	42	44	43	45	50	53	58	62	63	71	73
Ödenäs	9	12	12	14	17	20	25	24	28	30	31
St Mellby tätort	12	11	12	11	11	13	15	16	17	19	23
St Mellby landsbygd	30	31	35	36	36	36	42	45	44	43	43
Magra	29	27	25	29	29	29	31	31	33	34	36
V Långared	18	20	20	20	23	23	26	26	31	34	38
Ö Långared	42	43	47	48	48	50	49	51	56	59	59
Sollebrunn	131	135	138	139	137	132	135	134	133	132	133
Gräfsnäs	13	12	12	11	15	16	15	20	20	21	24
Erska landsbygd	15	16	15	16	17	18	22	22	24	25	26
Restförda	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Summa	2 099	2 123	2 115	2 124	2 120	2 127	2 138	2 156	2 178	2 216	2 280

- Flest personer 80 år och äldre bor i Centrum, därefter kommer Nolby, Noltorp och Ängabo.
- Prognosen fram till 2019 visar att flest personer i denna åldersgrupp kommer att bo i delområdet Noltorp och därefter Nolby, Ängabo och Centrum. Antalet äldre i centrum avtar dock fram till 2019.
- Prognosen visar ökning av antalet äldre på landsbygden.

3.1.5 Omflyttningar i åldersgruppen 65-w

Centrum, Noltorp, Rosendal och Sollebrunn är i turordning de områden som har det största positiva flyttningsnettot när det gäller åldersgruppen 65 år och äldre. Nolby har det högsta negativa flyttningsnettot i denna ålderskategori. Generellt sett är äldre över 65 år mest intresserade av flerbostadshus med hiss. Först och främst är det bostadsrättslägenheter följt av hyresrätter som efterfrågas.

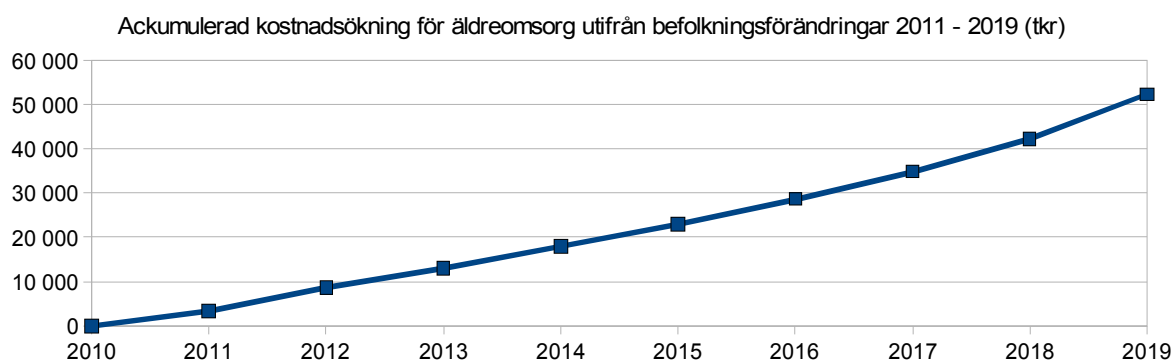
3.1.6 Behov av platser på särskilt boende fram till 2019 utifrån 0-alternativ



Den genomsnittliga ökningen av platser inom särskilt boende, utifrån trendprognosen, är 1,42 procent per år i genomsnitt (se diagram). Beräkningen utgår från att två procent av dem mellan 65-79 år har behov av särskilt boende och 14 procent av dem över 80 år har behov av särskilt boende. Det vill säga det genomsnittliga omsorgsbehovet multiplicerat med att 40 % har behov av särskilt boende. Prognosen är beräknad utifrån dagens utgångsläge och har inte inkluderat ett arbete med exempelvis trygga bostäder eller andra åtgärder som stärker självständighet i det egna boendet. Åtgärder som tex ytterligare utveckling av närståendestöd och specialistkompetens inom hemtjänst kommer sannolikt att medföra att ovanstående kurvas lutning är avtagande.

3.1.7 Kostnadsökning fram till 2019 utifrån 0-alternativ

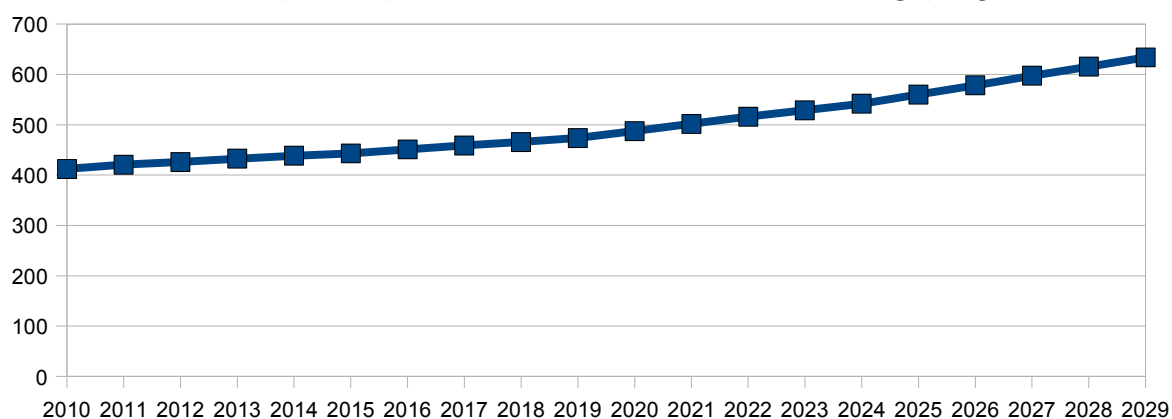
Den totala kostnaden för vård- och äldreomsorgsnämnden utifrån befolkningstillväxten ser ut enligt nedanstående figur:



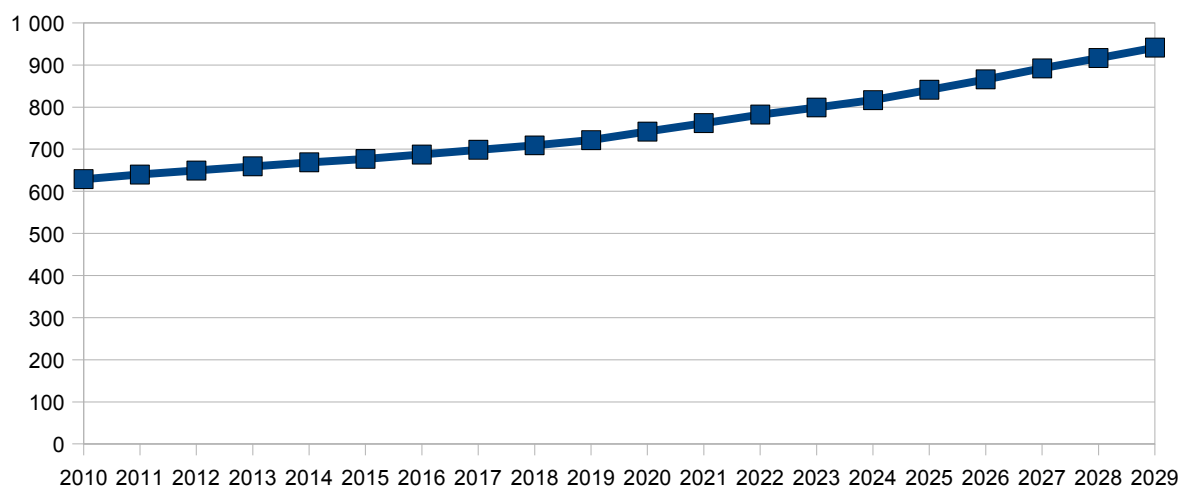
Ovanstående diagram visar den samlade kostnadsökningen för vård- och äldreomsorgsnämnden under perioden 2010 till 2019 utifrån prognostiserad befolkningsförändring i Alingsås. Sammantaget med 2010 som bas, beräknas volymförändringarna inom äldreomsorgen att medföra en kostnadsökning om 52,2 miljoner kronor under perioden. Detta motsvarar 5,8 miljoner kronor per år i genomsnitt. Kostnaden per år för en plats i vård och omsorgsboende uppgår till ca 500 000 kr.

3.1.8 Prognoser fram till 2029 utifrån 0-alternativ

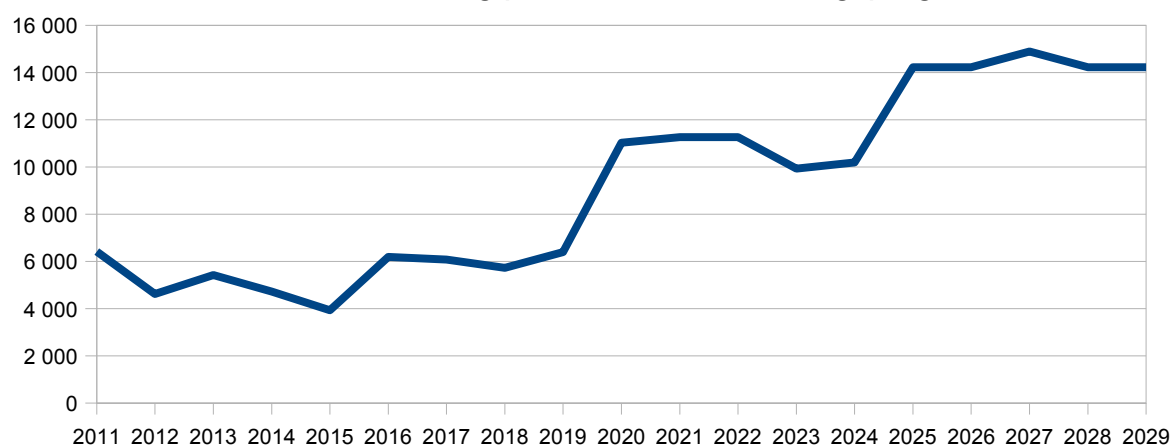
Behov av platser på särskilt boende utifrån befolkningsprognos



Antal hemtjänstvårdtagare enligt befolkningsprognos



Nettokostnadsökning per år utifrån befolkningsprognos



4 Trygghetsboende i Alingsås

4.1 Idag gällande kriterier för trygghetsboende i Alingsås

Följande kriterier vid **nybyggnation** av trygghetsboende är antagna av KS 2008-05-07.

- 65 år och äldre
- Hyresrätt
- Servicetjänster ska kunna erbjudas – enkla kontaktvägar
- Gemensamhetslokal med pentry och toalett, ca 1,5-2 kvm per hyresgäst
- Anvisningsrätt – kommunen kan ges möjlighet till anvisningsrätt
- Trygghetslarm erbjuds
- Lägenheter och tillgänglighetslokal enligt SS 914221:2006
- Boverkets byggregler för entré ska uppfyllas. Dörrautomatik till entré och förråd. Förråd för gånghjälpmedel i anslutning till entré. Hiss ska finnas i byggnader med två våningsplan. God tillgänglighet i gemensamma utrymmen som tvättstuga.
- Parkeringsplatser i nära anslutning till bostaden

Vid **konvertering** av lägenheter i befintligt bostadsbestånd till trygghetsbostäder är följande kriterier antagna:

- 65 år och äldre
- Närhet till gemensamhetslokal/mötesplats
- Servicetjänster ska kunna erbjudas – enkla kontaktvägar
- Hyresrätt
- God fysisk tillgänglighet och lätt att ta sig ut och in i bostaden
- Vård- och äldre kan ges möjlighet till anvisningsrätt
- Trygghetslarm erbjuds

4.2 Kommunens åtagande

För att stödja denna boendeform är kommunens åtagande idag nedanstående insatser. Beslut fattas i varje enskilt fall.

Hyra i gemensamhetslokal

Gå in med hyra, alternativt del av hyra av gemenskapslokal.

Aktivitet/personal

Vård- och äldre har genom sina dagcentraler utvecklat ett gott samarbete med frivilligarbetare. Möjlighet finns för fastighetsägare och boende i samarbete med VÄN att utveckla sociala aktiviteter.

Anvisningsrätt

Kommunen garanterar minst 3 månaders hyra i de fall man har anvisningsrätt i väntan på ny hyresgäst. Om kommunen inte finner ny hyresgäst övergår lägenheten till fastighetsägaren.

Trygghetslarm ska erbjudas.

4.3 Vilka trygghetsboenden finns idag?

I dag finns det ca 50 trygghetsbostäder i Alingsåshems regi enligt Alingsås befintliga kriterier för trygghetsboende. Samtliga ligger i nära anslutning till service och kräver inget beslut från biståndshandläggare. Tillgång till dagcentral finns på Hagagården, Tuvegården och Brunnsgården. Lägenheterna förmedlas genom kö hos Alingsåshem. Vård- och äldreomsorgsförvaltningen har anvisningsrätt till lägenheterna.

Brunnsbo	8 platser
Hagabo	28 platser
Tuvebo	12 platser

Nedanstående exempel är boenden som finns på den fria marknaden och som motsvarar Alingsås kommuns befintliga kriterier för trygghetsboende. De förvaltas av annan förvaltare än Alingsåshem. Lendahlgården har en egen bostadskö.

BRF Kaptenen, (Riksbyggen)	25 platser
Lendahlgården (Missionskyrkan)	18 platser

4.4 Ansökan till trygghetsboende

I november 2010 stod 108 personer i kö till trygghetsboende i Alingsås. Ca 20 personer av dessa är mantalsskrivna i annan kommun än i Alingsås. Antalet befintliga platser på trygghetsboende i Alingsåshems bestånd är ca 50 st och omsättningstakten varierar. Rörelse blir det i kön vid dödsfall eller då en hyresgäst beviljas plats på vård- och omsorgsboende. Tidigare år har antalet legat mellan 50-70 personer i kö, men har på senare tid ökat kraftigt. Till Lendahlgårdens 18 lägenheter stod 20 personer i kö i maj 2011. För att kunna söka en lägenhet i trygghetsboende behöver man uppfylla följande kriterier. Man ska:

- vara 65 år eller äldre
- ha behov av tryggare boende
- ha behov av att bryta isolering
- ha behov av mer tillgänglig bostad

Ansökan om trygghetsboende görs till Alingsåshem.

Medelåldern på de som ansöker om lägenhet i Alingsåshems trygghetsboenden är över 80 år. Gemenskapen i trygghetsboendet uppges vara en viktig orsak till att man söker, men anhöriga påpekar ofta hög ålder som orsak till ansökan. Oftast är det äldre personer i ensamhushåll som söker trygghetsboende, men det finns även exempel på par i kön.

Alla som står i kön tackar inte ja när de erbjuds en plats på trygghetsboende. Som skäl att avstå anger man ofta för höga hyreskostnader. Man anger också att det är arbetsamt att ta beslutet att flytta, och att praktiskt sett är arbetssamt att genomföra en flytt vid hög ålder.

Lägenheterna fördelas efter kötid och möjlighet till bostadsanpassning i befintligt boende. Vid erbjudande om en lägenhet via telefonsamtal finns ingen övre gräns för när man måste acceptera ett erbjudande, men efter att ha tittat på en lägenhet kan man avstå erbjudande max två gånger. Avstår man även erbjudande nummer tre får man lämna kön.

5 Tillgänglighet

5.1 Utmaning att tillgänglighetsanpassa

Boendemiljöns utformning ger förutsättningar för möjlighet till aktivitet och självständighet. För de allra flesta måste funktionsnedsättningar som ensamhet och otrygghet hanteras i det egna hemmet.

Behovet av hög tillgänglighet ökar vid hög ålder och just äldre personer tillbringar ofta mycket tid i hemmet.

En hög tillgänglighet är naturligtvis bra för alla, men helt avgörande för den som har en funktionsnedsättning av något slag. De vanligaste åldersrelaterade fysiska funktionsnedsättningarna är kopplade till syn, hörsel, rörelseförmåga och kognitiv förmåga. Behovet av förhöjd tillgänglighet kan komma successivt men det kan också komma i ett slag, till exempel vid en stroke. Förlusten av en nära anhörig kan också komma snabbt och öka behovet av gemenskap.

Alingsås har en läghusbebyggelse vilket innebär ett stort antal två- och trevåningsfastigheter. Flertalet av dessa saknar hiss. Det visar på svårigheter med tillgänglighetsanpassning, då hiss inte alltid är möjligt att installera. Det svårt att fördela en så pass hög kostnad på hyresgästerna, som en hissinstallation innebär. Det är heller inte alltid möjligt att överväga hissalternativet på grund av husets beskaffenhet. Ibland måste vi kanske acceptera att vissa fastigheter är svårare att förbättra ur tillgänglighetssynvinkel än andra, och fokusera på de detaljlösningar som är möjliga att genomföra.

Det finns flera andra åtgärder än hissinstallationer som bidrar till att öka självständigheten för den enskilda personen. Ett konkret problem är de många tunga dörrarna som finns i fastigheter runt om i kommunen. Dessa hindrar människor att ta sig ut och in i sitt hem, både för att klara praktiska behov och att delta i social gemenskap. Det är också vanligt att man är förhindrad att ta sig ner till tvättstugor pga tunga källardörrar, fast man egentligen klarar av att sköta om sin tvätt. Enkla detaljförbättringar, som dörrautomatik i detta fall, skulle kunna vara möjliga att genomföra även om det inte är möjligt med omfattande helhetslösningar alla gånger.

5.2 Drivkrafter att skapa bättre boende för äldre

Fysisk tillgänglighet tenderar till att engagera den **enskilde först när man drabbas av funktionsnedsättning**. Men vilka andra drivkrafter finns det för att öka antalet trygga bostäder?

Bygglagstiftning

Bygglagstiftningen ställer grundläggande tillgänglighetskrav för bostäder och lokaler. I Göteborgs regionen (GR) föreslås en högre tillgänglighetsnivå än bygglagstiftningen.

Samhällsintresse och samhällsansvar – kommunens bostadsförsörjningsansvar

Kommunerna får ett direkt ansvar för de personer som inte har tillgängligt boende tex i form av ökad hemtjänst och i förlängningen ansökningar till vård- och omsorgsboende vilket belastar den kommunala ekonomin. Bostadsprogrammet bör inkludera förbättringar i befintligt bostadsbestånd med en genomförbar ambitionsnivå tillsammans med planer kring nybyggnation. En direkt påverkansmöjlighet finns via det kommunala bostadsbolaget Alingsåshem.

Marknadskrafter

Marknadskrafterna är möjligen tillräckligt starka i attraktiva områden för att öka antalet nybyggda trygga bostäder, men knappast på landsbygden. Själva byggnaden kostar lika mycket att uppföra på landsbygden som i expansiv tätort. Skillnaden är förstås markpriset. Ännu tycks heller inte bostadsbolagen se äldre som en kundgrupp. När marknaden ändrar synsätt kommer troligen intresset från privata exploatörer att öka i Alingsås tätort, men det är knappast troligt att det kommer att ske på landsbygden. Ur kommunal synvinkel är det positivt med nybyggnation som uppförs av en extern exploatör, då denne står för investeringskostnaden.

5.3 Lärande exempel

Det finns bostadsbolag/fastighetsägare som satsar extra på att förbättra tillgängligheten i sina bostadsbestånd för att kunna behålla hyresgästerna och locka till sig nya. De ser nyttan av förbättringar. Det som kännetecknar dessa bolag (när det gäller tillgänglighet) är att:

- de har genomfört konkreta förbättringar
- de har strategier för att förbättra tillgängligheten i sina bostadsbestånd
- de strävar efter att arbeta realistiskt med frågorna
- tillgänglighetsfrågorna är en naturlig del i underhållsplanerna
- de har en ambitionsnivå som är möjlig att genomföra och satsa på
- inventeringar och kartläggningar utgår från vad man tänker åtgärda
- de försöker utnyttja bostäder som kräver små insatser att göra helt tillgängliga, tex. bostäder i hus med hiss

Det växande intresset för inventering av tillgängligheten i fastighetsbestånden har lett till att det numera finns flera verktyg att arbeta med. Några exempel på inventeringsverktyg:

Housing Enabler: Koncept för utformning av tillgänglig miljö. Lunds tekniska högskola.

TESS-NH: Ett instrument som används för att utvärdera den fysiska miljön, särskilt vid demens.

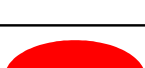
TIBB: Inventerar tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd, Hjälpmedelsinstitutet och SABO.

Bokvämt: Tryggt boende med eller utan funktionsnedsättning för alla åldrar. Borås stad.

5.4 Tillgänglighetsnivåer till Alingsåshems bostadsbestånd

Tabellen nedan visar tillgänglighetsnivåer **till** lägenheter i Alingsåshems bostadsbestånd. Siffrorna avser tillgänglighet vid entré, trapphus och utomhusmiljö. Nivåerna utgår från Hjälpmedelsinstitutets (HI) tillgänglighetsnivåer 0 – 5. Här motsvarar:

-  HI:s nivå 4- 5=3. Grön, bra tillgängligt (fungerar för rullstol)
-  HI:s:s nivå 2 – 3=2. Gul, Med svårighet tillgängligt (fungerar för rullator, ej utvändiga trappor, invändig trappa max ½ vån)
-  HI:s nivå 0 – 1=1. Röd, Ej tillgängligt

Bostadsområde enl kommunens indelning	Alingsåshems område	Antal lgh	Tillgänglighetsnivå i procent		
Centrum	Alströmer, Korpen, Storken, Klockan, Brunnen	96			
Noltorp	Bolltorp	24			
Noltorp	Arrendegatan	36			
	Bananen	405			
	Citronen	304			
	Hökanäbbet	19			
Sörhaga	Alen, Nya Alen, Syrenen	95			
Stadsskogen	Hedvigsberg,	103			
	Ekslutningen	32			

Nolby	Brogården	287	60% 1		40%
	Östlyckan	349	43%	19%	38%
Rosendal	Smeden	90		30%	70%
Ängabo	Valhallagatan	83		100%	
	Stockslycke	563		58% 2	42%
	Jungmannen	69		30%	70%
St Mellby tätort		14		100%	
Sollebrunn		109		94%	6%
Gräfsnäs		22		100%	

1. Gäller efter ombyggnad, klar 2013

2. 213 lgh är utrustade med smalhiss. Tillgänglighet för rullstol därför begränsad.

5.5 Aktuella förbättringar

Brogården

I samband med ombyggnation av området Brogården har Alingsåshem arbetat med förbättringar kring entreer, dörrautomatik och utemiljö. En lägenhet har hyrts ut till Attendo Care och Alingsåshem arbetar aktivt för att få in olika verksamheter i en gemensamhetslokal.

Hagagården

På Hagagården pågår en ombyggnation som under året kommer att innebära ett tillskott på sju trygghetsbostäder.

Afzelii

Peab kommer att uppföra 20 lägenheter i sitt koncept för trygghetsboende, Annehem, på Afzelii-tomten.

6 Nationella och lokala förutsättningar för nya satsningar

6.1 Statligt investeringsstöd till trygghetsbostäder

Endast ett av äldreboendedelegationens förslag för att förbättra boendet för äldre har genomförts, nämligen införandet av investeringsstöd för trygghetsboende. Regeringens investeringsstöd till vård och omsorgsboende för äldre syftar till att stimulera till nybyggnad eller ombyggnader som innebär nytillskott i bostadsbeståndet. Sedan 2009 omfattar stödet också trygghetsbostäder. Stödet kan sökas tom 31 december 2011, men eventuell förlängning kan vara möjlig. Stödet har dock inte fått det förväntade genomslag som Boverket hoppats på och det är inte orimligt att förmoda att nya stödformer kan komma att införas.

Ny- eller ombyggnad

Investeringsstödet omfattar både nybyggnad och ombyggnad. Med nybyggnad menas uppförande av hus och tillbyggnad av hus som innebär nytillskott av bostäder. Med ombyggnad menas nyinvesteringar i eller i anslutning till hus som innebär nytillskott av bostäder.

Villkoren för att ett trygghetsboende ska kunna komma ifråga för statligt investeringsstöd är:

- Trygghetsbostäder kan upplåtas som hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. En mångfald kan råda i fråga om ägande, former för upplåtelse, samverkan om drift och verksamhet. Trygghetsbostäder behöver nämligen se olika ut beroende på lokala förhållanden och på de önskemål som de äldre har.
- Trygghetsbostäder kan upplåtas till personer som har fyllt 70 år.
- Utöver lägenheter med god tillgänglighet ska det finnas utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation i samma byggnad.
- Trygghetsboende ska bemannas med personal på vissa tider varje dag för att skapa kontakt med de boende, erbjuda gemensamma måltider och erbjuda kulturella aktiviteter.
- Trygghetsbostäder ska vara planerade så att det är möjligt att bo kvar om man får en funktionsnedsättning som kräver hjälpmedel för förflyttning.

Förutsättningar för att kunna söka stödet:

- att ny- eller ombyggnaden påbörjas under perioden 1 januari 2007 - december 2011 och färdigställs inom två år från dagen för påbörjandet
- att byggnadsprojektet uppfyller de grundläggande krav för permanentbostäder som kan ställas enligt plan- och bygglagen
- att bostaden efter ombyggnad uppfyller lägsta godtagbara standard enligt bestämmelserna i jordabalken, till exempel att det i bostadslägenheten finns möjlighet att sköta personlig hygien
- att byggnadsprojektet utformas så att omvårdnadsarbete kan utföras i enlighet med krav som kan ställas med stöd av arbetsmiljölagen
- att byggnadsprojekt som innefattar bygglovspliktiga arbeten har bygglov
- att mottagaren av stödet förbinder sig att under minst fyra år från det att bidrag betalats ut

Förbindelse för stödets användning:

- använda de bostäder som bidraget avser för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsattes när bidraget beviljades,
- att inte överlåta det eller de hus som innehåller bostäderna till någon som avser att använda dem för annat ändamål eller med andra villkor.

6.2 Statligt stöd till förstudier

Bo bra på äldre dar är ett regeringsuppdrag som ska stödja nytänkande och utveckling i boendeformer och boendemiljöer för äldre personer. Programmet pågår 2010-2012 och administreras av Hjälpmedelsinstitutet. Om investeringsstödet är ett stöd till det fysiska bygget är detta ett program som stödjer förundersökningar och kunskapsutveckling. Syftet är att stimulera till nytänkande och kreativitet så att äldre personer kan erbjudas ett mer varierat utbud av ändamålsenliga boendeformer.

Programmet stödjer förstudier om kommunala behovsinventeringar, projekt kring den fysiska regionala planeringen och arkitektävlingar. 9 september 2011 är sista ansökningsdag för den avslutande utlysningen av projektmedel.

6.3 Principer för marktilldelning i Alingsås

Principer för marktilldelning antogs av tekniska nämnden 2000. Mark för bostäder (ej friliggande villor) säljs genom förhandling eller tävling till exploatör, som kan vara både byggande och förvaltande företag. Direkttilldelning kan ske till Alingsåshem AB.

Tekniska nämnde antog 2009 principer för optionsavtal på kommunalägd mark. Genom optionsavtal anges den framtida inriktningen och ger exploatören trygghet när denne lägger ner projekteringskostnader. Oftast har optionsgivandet och tilldelningen av mark för bostäder föregåtts av en markanvisningstävling. Tävligen inleds när en detaljplan varit ute på samråd. De tävlande får inom ramen för tävlingen inkomma med översiktliga förslag, vilka utvärderas utifrån vissa principer.

Utvärdering görs av tjänstemän vid samhällsbyggnadskontoret och andra inblandade förvaltningar, tillsammans med berörda politiker. Samhällsbyggnadsnämnden eller fullmäktige beslutar om tilldelning. Ofta sker tilldelning-/markförsäljning via ett markanvisningsavtal (tidigare kallat exploateringsavtal) som godkänns i samband med att detaljplanen antas, av samhällsbyggnadsnämnden eller fullmäktige.

När det gäller kommunal mark kan kommunen bestämma att det ska byggas trygga boenden och hur de ska utformas. När marken ägs av en privat exploatör minskar kommunens möjlighet att styra vilket slags boende som ska byggas.

Det behöver hållas tät kontakt mellan vård- och äldreomsorgsförvaltningen och samhällsbyggnadskontoret så att äldrevårdens behov och synpunkter kontinuerligt kan vävas in i den fysiska planeringen.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att principerna fungerar för att få trygga boenden byggda och inte behöver ändras. Den ny tillsatta samhällsbyggnadsnämnden behöver informeras om principerna.

6.4 Tillgänglig mark och tänkbara satsningar

De områden där det ordinarie bostadsbeståndet behöver kompletteras med nya bostadsrätter och hyresrätter är i stadsdelarna **Nolby**, **Noltorp**, **Rosendal** och i tätorten **Sollebrunn**, enligt den demografiska undersökningen.

Inom vissa stadsdelar i Alingsås stad pågår olika projekt och en del av dessa är med i planbeställningen. Några av projekten kan komma att komplettera det befintliga bostadsbeståndet och/eller tillskapa boende med ökad tillgänglighet för alla.

- Förtätning i Brogården med ett nytt punkthus på gamla bageriets tomt, Alingsåshem
- Nytt flerbostadshus kan bli aktuellt genom att några av de gamla byggnaderna utmed Rektorsgatan (Hökanäbbet) rivs, privat intressent
- Utbyggnad av bostäder i mindre skala kan bli aktuellt i Rosenlund, privat intressent
- Utbyggnad av bostadsområdet Sörhaga, utmed Lövekullevägen/Poppelgatan, kommunägd mark
- Utbyggnad av Stadsskogen vid den framtida torgbildningen
- Utbyggnad av Stadsskogen nära Hedvigsberg, flerbostadshus på takvåningen av butikslokal
- Nytt bostadsområde i Tomtered-Bolltorp, kommunägd mark
- Utbyggnadsområde i södra delen av Rosendal enligt den fördjupade översiktplanen för Staden Alingsås, kommunägd mark
- Bostäder ska prövas i planarbete för Mjörnstranden i området nära järnvägen

Planbeställningen justeras fyra gånger per år av samhällsbyggnadsnämnden och en gång per år tas den till kommunfullmäktige för beslut. Vid varje sådant tillfälle går man igenom prioriteringsordningen av nya och gamla ansökningar. Planbeställningen är alltid koordinerad med bostadsprogrammet.

6.5 Exempel på stödformer som kan påverka etablering av trygghetsboende

Olika insatser och stödformer kan stimulera tillkomsten av trygga bostäder. Här presenteras de vanligaste stödformerna.

Personalstöd

Det finns olika varianter av hur stödformen personalstöd används runt om i Sverige. Den vanligaste formen är att kommun och fastighetsbolag bidrar med personal lika många timmar vardera i boendet. Ett väl fungerande exempel på detta såg projektet i Karlstad under ett studiebesök i april 2011. Det finns också exempel på kommuner där fastighetsbolaget helt står för personalstödet, tex Härnösands-hus. Personalstödet kan ha olika uppdrag. Det kan handla om lättare vaktmästarysslor, men också om att ge förutsättningar för social gemenskap och aktivitet. Idag stödjer Alingsås kommun trygghetsboendena genom frivilligarbete och nära tillgång till dagcentraler. Förvaltningen ställer sig positiva till att utveckla personalstödet.

Hyresbidrag

Kommunen kan erbjuda en extern entreprenör att betala hyra eller del av hyra för en gemenskapslokal i dennes fastighet för att stimulera till gemenskap och aktiviteter. Det kan också vara möjligt för kommunen att verka för nyttjanderätt av gemensamhetslokalerna en viss tid. Nyttjanderätt har den fördelen att kommunen inte låser upp sig i tunga hyresavtal utan betalar bara för den del man kommer att ha aktiviteter i lokalerna. För fastighetsägaren kan det vara positivt att få in flera olika aktörer i lokalerna. Det blir en mötesplats där fler än bara husets boende kan ges tillträde, med ett innehåll som attraherar många.

Anvisningsrätt

Anvisningsrätt innebär att fastighetsägaren upplåter lägenheter till kommunen som fördelar dessa. Kan kommunen inte klara åtagandet inom en viss tid, blir kommunen betalningsskyldig för hyran under

den tid som bestämts parterna emellan. Hur ekonomin kring anvisningsrätten ska lösas är inte presenterat. Anvisningsrätt fungerar endast vid upplåtelseformen hyresrätt.

Marktilldelning

Principer för hur mark ska tilldelas är en central fråga när det gäller nybyggnad av trygghetsbostäder. Här efterfrågas närhet till service och kommunikationer samt placering i terräng som inte är alltför kuperad.

Olika upplåtelseformer

Upplåtelseformen av trygghetsboende nationellt har hittills framför allt varit hyresrätter. Nu föreslår Boverket att upplåtelseformerna bör utökas till att gälla även bostadsrätter och kooperativa hyresrätter. Detta bland annat för att öka antalet trygghetsboenden med högre hastighet. För att säkra att bostäderna används till den målgrupp de är avsedda för är det möjligt att arbeta med insållningsklausuler vid tex upplåtelseformen bostadsrätt. Anvisningsrätt fungerar endast vid upplåtelseformen hyresrätt.

7 Risker

Från kritikerhåll har framförts att formen trygghetsboende, med de kriterier som finns idag, tenderar till att bli ett boende med större vårdbelastning än vad de ursprungligen är anpassade för. En annan risk som påtalats är att de ekonomiska vinster som man kalkylerar med uteblir eller blir mindre än väntat. Det man bör ha i åtanke är att man då utgår från nuvarande kriterier där bland annat anvisningsrätt kan påverka vilka hyresgäster som flyttar in. Nybyggnationer blir generellt sett för dyrt för många kommuninvånare. Få har helt enkelt råd att flytta till nyproducerade bostäder. Ojämlig geografisk fördelning över kommunen av trygga bostäder är ytterligare en riskfaktor. Landsbygden tenderar att missgynnas då det saknas naturliga marknadskrafter att bygga där.

8 Resultat och analys

En förutsättning för ett lyckat resultat, dvs att fler trygga bostäder skapas för äldre i Alingsås, är en **bred förankring och en gemensam målbild** i den kommunala organisationen. Alla berörda förvaltningar behöver vara med och bidra med sin kompetens. Ytterligare en avgörande faktor för att nå resultat är en bred samverkan som också omfattar externa exploatörer och kommunens medborgare.

Med tanke på den demografiska prognosen fram till 2035 kommer det att vara omöjligt att lösa uppgiften med att skapa tillräckligt många trygga bostäder med en enda insats. Det kommer att krävas **flera olika lösningar**, där alla kanske inte kommer upp till den nivå vi kallar trygghetsboende, men som ändå är ett steg på väg och som ger en ökad tillgänglighet och förbättring jämfört med dagens nivå.

Vi har under arbetets gång valt att sätta fokus på **lokala behov och förutsättningar**, tittat på vad som hindrar kvarboende och lagt mindre fokus på tillfälliga stödformer. Det är inte uteslutet att stöd i någon form kommer att utbetalas även i fortsättningen och vi bör hålla oss informerade, men inte låta oss styras av dem. Genom att ha god kännedom om våra egna förutsättningar och behov, kan vi förhålla oss till nationella satsningar utan att agera ad hoc - dvs vi ansöker om nationella medel om de ligger i linje med våra lokala planer och behov.

De flesta äldre personer kommer i framtiden att få **stöd i sina egna hem**. Ett självständigt liv så länge det är möjligt minskar ansträngningen på den kommunala budgeten och är en mänsklig vinst. Många pensionärer förväntas också få en liten pension framöver, då färre ska försörja fler. I framtiden kommer det sannolikt också bli fler personer som har mindre omfattande hjälpbehov. Behov vilka inte berättigar till vård- och omsorgsboende enligt SoL. Detta kommer sannolikt leda till ett ökande antal närståendevårdare, men också ett **ökat behov av hemtjänst och serviceinsatser**. **Stöd till närstående** lär vara en insats som bör utvecklas vidare.

I centrala Alingsås ägs merparten av fastigheter av **privata fastighetsägare**. Även om projektet inte haft uppdraget att inventera tillgängligheten i det privata fastighetsbeståndet vet vi att det finns brister i tillgängligheten. Utbildningsinsatser som konkret kan leda till enkelt avhjälpda hinder åtgärdas är en väg att gå.

Enkätundersökningen *Så vill äldre bo i Alingsås* visar att de äldre prioriterar **kvarboende i sitt område** högt. Svaren från denna enkätundersökning bygger främst på svar från pensionärer i Alingsås stad. Mycket få svar kom in från de norra och södra kommundelarna.) Då marknadens drivkrafter att uppföra boenden på landsbygden är svaga, bör kommunens **landsbygd** ägnas särskild uppmärksamhet. Det behövs alternativ till villaboende som erbjuder någon form av förbättring. Önskemål om kvarboende i eget boende och närområde omfattar äldre personer i samtliga kommunelar.

Den **stora utmaningen** kommer om ca 10 år när antalet personer som är 80 år och äldre ökar kraftigt. Utmaningen blir att tillhandahålla trygga bostäder som äldre personer kan bo kvar i eller som de har råd att flytta till och som erbjuder de kvalitéer som svarar upp mot deras behov. Det är en lång process som kräver år av förberedelser.

Oavsett hur våra äldre kommer att kunna välja när det gäller boendet, kommer deras val att ha stor betydelse för kommunal ekonomi och kommunala insatser. Det är viktigt att kommunen kan ge förutsättningar för olika boendeformer för äldre, anpassade efter deras behov och önskemål. Att kunna bo i rätt bostad är en mänsklig såväl som en samhällsekonomisk vinst.

8.1 Frågor som kvarstår – restlista

Det återstår några frågor som projektet inte har haft i uppgift att ge svar på, frågor som ändå kan komma att påverka tillkomsten av trygga bostäder. En av dessa frågor rör hur kommunen generellt ställer sig till konceptboenden och livsstilsboenden. Under diskussioner i såväl arbetsgrupp som styrgrupp framgår att det finns olika synpunkter och åsikter i denna fråga i tjänstemannaledet. Det behövs en öppen diskussion och en tydlig politisk vilja hur kommunen ska förhålla sig till konceptboende och livsstilsboenden.

Allt fler personer som är mantalsskrivna i andra kommuner söker plats i trygghetsboende i Alingsås kommun. Ska kön till trygghetsboende vara öppen för alla, eller ska trygghetsboende prioriteras för kommunens invånare?

Projektet har inte tagit fram rutin för anvisningsrätt, och inte lämnat förslag på hur finansiering av anvisningsrätten ska ske.

9 Litteratur

Slutrapport: *Planering för bostäder för äldre i Luleå*. Luleå: 2010, Luleå kommun

Det befintliga bostadsbeståndet - det framkomliga boendet på äldre dar. Stockholm 2010: SABO

Gestaltningssprogram för utemiljön vid vård-och omsorgsboende. Stockholm: 2008, Micasa Fastigheter Stockholm AB

Kärnekull, Kerstin, Stockholm 2011, *Bygga för seniorer*

Paulsson, Jan, Stockholm 2008, *Boende och närmiljö för äldre*

10 Referenser

Så vill de äldre bo i Alingsås, enkätundersökning 2008-2009 i samverkan med pensionärsföreningar i Alingsås kommun

Muntliga

Morgan Andersson, M Sc, Ph D Student, Arkitektur, Chalmers Tekniska Högskola

Christina Simme, samordnare för trygghetsboende, vård-och äldreomsorgsförvaltningen

10.1 Webbsidor

Aktiv senior nätverket, SeniorBo, www.aktivsenior.se, hämtad 20110220

Alingsås kommun, Översiktsplanering/Detaljplanering, Alingsås rullar framåt mfl, www.alingsas.se, hämtad 20110201

Boverket, Sök stöd till äldrebostäder, www.boverket.se, hämtad 20101020

Helsingborgs stad, Boende för äldre www.helsingborg.se, hämtad 20101101

Hjälpmedelsinstitutet, Bo bra på äldre dar, www.hi.se/sv-se/hjalpmedelstorget/tillgangligt-boende, hämtad 20101101

Göteborgs stad, Senior Göteborg, www.goteborg.se/seniorgoteborg, hämtad 20110330

Socialdepartementet/Äldreboendedelegationen, Bo bra hela livet, www.sweden.gov.se/sb/d/10057/a/117943, hämtad 20101015

11 Bilaga - Förslag till handlingsplan

En handlingsplan är en konkret, operativ plan som ska styra ett arbete. Den är uppbyggd kring olika åtgärder vilka tillsammans ska leda till att de mål som ställts upp nås. En handlingsplan ska innehålla information om *vad* som ska göras, *när* det ska göras och *vem* som ska göra det, och redan idag görs flera insatser. Handlingsplanen nedan lägger fram förslag på 3 delmål som på olika sätt bidrar till att öka antalet trygga bostäder i Alingsås kommun i det ordinarie bostadsbeståndet. Under varje delmål finns exempel på nya åtgärder som bidrar till att varje delmål nås. Projektet *Trygga bostäder för äldre i Alingsås* har inte haft uppdraget att ta fram ekonomiska kalkyler för de olika delmålen.

Övergripande mål: Öka antalet trygga bostäder i Alingsås kommun

11.1 Delmål 1 Verka för tryggt kvarboende i eget boende och/eller närområde

En mängd olika arbeten som stimulerar till kvarboende pågår redan i kommunen. Vård- och äldreomsorgens ordinarie verksamhet omfattas av både lagstadgade åtgärder och icke lagstadgade åtgärder, som var och en på olika vis bidrar till ökat kvarboende. Ett exempel på en lagstadgad åtgärd är bostadsanpassning. Den som har en bestående funktionsnedsättning och behöver få sin bostad anpassad för att klara dagliga behov kan söka bidrag hos kommunen för bostadsanpassning. Bostadsanpassning gäller för enskild person vare sig man äger bostaden eller upplåter den som hyresrätt eller bostadsrätt. Generella förbättringar i flerbostadshus omfattas ej av bostadsanpassningsbidraget. Servicetjänster såsom anhörigstöd och fixartjänst är exempel på servicetjänster som kan erhållas utan biståndsbedömning. Vård- och äldreomsorgsförvaltningen driver ett antal dagcentraler som fungerar som mötesplatser för äldre och som ger förutsättningar för social gemenskap. De vård- och omsorgsuppgifter som utförs i äldre personers hem är idag ofta mer avancerade än tidigare och en välutbildad hemtjänstpersonal är viktigt för att kunna ge en kvalitativ omsorg. Vård- och äldreomsorgen satsar genom olika kompetenssatsningar på att höja kunskapsnivån hos omsorgspersonalen. Alingsåshem har i samband med underhåll av Brogården, ett område i miljonprogrammet, tagit ett helhetsgrepp och satsat på hållbarhet i alla led, vilket tex inkluderar en förhöjd tillgänglighetsnivå. Som förslag på nya åtgärder för att öka möjligheten till kvarboende anges:

A. Avlägsna enkelt avhjälpbara hinder i flerbostadshus

Genom att på bred front avlägsna enkelt avhjälpbara hinder i flerbostadshus, förbättras tillgängligheten generellt och kvarboende främjas. Det handlar om att genomföra detaljförbättringar kring trapphus, entréer och utemiljö. Ett konkret exempel på en förbättring är tex installation av dörrautomatik i entrén. Förbättringar enligt ett specifikt koncept skulle kunna kopplas till ett kommunalt bidrag till fastighetsägare efter genomförande. Konceptet med krav och ersättningsnivåer skulle lämpligtvis kunna tas fram av kommunledningen. Ett sådant koncept skulle kunna motivera fastighetsägare till tillgänglighetsinventeringar och genomförande av förbättringar. I förlängningen skulle en tillgänglighetsmärkning av flerbostadshus utifrån detta koncept kunna kopplas på, vilket skulle underlätta för kunden i sitt val av boende.

När

Löpande arbete och specifikt i samband med underhållsarbete

Vem

Alingsåshem och kommunledningskontoret

B. Arbeta med närområdet som trygghetsskapande faktor

Idag finns den största variationen av boendeformer i Staden Alingsås och det är även här samtliga kommunens trygghetsboenden finns. Det finns behov av riktade insatser i kommundelar där alternativ till villaboende saknas idag. Det gäller framförallt allt i södra och norra kommundelarna där just kvarboende i närområdet utgör en trygghetsfaktor i sig. En stor del tryggheten finns i invand miljö där man känner igen sig och där man är känd. Alternativ till villaboende behövs på dessa orter där marknaden inte knackar på dörren.

När

Omgående

Vem

Kommunledningskontoret, samhällsbyggnadskontoret, Alingsåshem och vård- och äldre

C. Satsa på ny kommunikationsteknik som främjar gemenskap och delaktighet

Forskningen runt nya tekniska hjälpmedel går ständigt framåt. För närvarande pågår forskning i ett flertal kommuner runt om i landet kring alternativ telefoni, som ger förutsättningar för äldre och anhöriga att delta i det digitala samhället, fast på sina villkor. Regelbunden kontakt med familj och vänner är ett av de stora glädjeämnena i livet och har en positiv effekt på hälsan. En alternativ text- och bildtelefoni ger ökade möjlighet till delaktighet i aktiviteter. Stödtjänster såsom IPPI, ACTION mfl har dessutom flera användningsområden som tex att visa vem som kommer från hemtjänsten, fungera som social kontakt för äldre som besöker gemensamhetslokal och för trygghetsmeddelanden.

När

Omgående

Vem

Vård- och äldre

11.2 Delmål 2. Skapa fler trygghetsboenden i befintligt bostadsbestånd

Idag pågår ett samarbete mellan Alingsåshem och vård- och äldreomsorgsförvaltningen kring hur äldregårdarna används på bästa sätt. Detta arbete har resulterat i att ett antal servicelägenheter som inte varit anpassade för den verksamhet de använts till, konverterats till trygghetsboende. Alingsås har antagna kriterier som definierar vad som ska uppfyllas då fastigheter konverteras till trygghetsbostäder. Det är möjligt också för privata fastighetsägare att konvertera bostäder till trygghetsbostäder enligt Alingsås kriterier. Vård- och äldreomsorgsnämndens stöd till konverteringar avgörs i varje enskilt fall. Som förslag på nya åtgärder för att skapa fler trygghetsbostäder i befintligt bostadsbestånd anges:

A. Öka möjligheter till social gemenskap

En viktigt trygghetsfaktor i ett trygghetsboende är just den ökade möjligheten till social gemenskap med andra. Många äldre saknar någon att prata med och kan behöva hjälp för att bryta isolering och ensamhet. Att tillföra möjligheter till social gemenskap i ett hus som har god tillgänglighet ökar möjligheterna för att leva ett självständigt liv längre. En naturlig mötesplats utgör navet i en sådan verksamhet. Närhet till personal som kan hjälpa till med aktiviteter, café, enklare vaktmästarsysslor och som lotsar i kontaktvägar stärker också trygghetskänslan. Det ska vara lätt att avropa servicetjänster. Även om man inte bor i den faktiska byggnaden där gemensamhetslokal finns, kan närliggande tillgängliga bostäder kopplas till närmsta gemensamhetslokal och på så vis inkluderas i ett socialt sammanhang. Då öppnas trygghetsboendet upp och kommer till gagn för fler än bara de som bor i det faktiska trygghetsboendet.

Även stödformer såsom nyttjanderätt av själva gemensamhetslokalen eller hyresbidrag till gemensamhetslokal är exempel på stimulansåtgärder från kommunen som ökar möjligheterna till social gemenskap.

Projektet har inte angett förslag till förändringar i nuvarande kvalitetskriterier (annat än att utöka upplåtelseformerna till att omfatta även bostadsrätt och kooperativ hyresrätt se 1.3.B) gällande trygghetsboenden utan har valt att visa på vad olika insatser kan innebära. Det är svårt att värdera vilken av stödformerna som ger det bästa utfallet. För att någon stödform ska bli aktuell ska Alingsås kriterier för konvertering till trygghetsboende uppfyllas som ett första steg (4.1). Vård- och äldreomsorgs-nämnden beslutar sen i varje enskilt fall vilken typ av stödform som kan bli aktuell. Vård- och äldre ställer sig positiva till att bidra med personalstöd om motsvarande stöd tillhandahålles av fastighetsbolaget.

När

Löpande arbete och i samband med underhållsarbete

Vem

Vård- och äldre och Alingsåshem

B. Fokusera på geografiska behovsområden

Projektet har definierat behovsområden där en befolkningsökning prognostiserats och där det idag saknas trygga bostäder för äldre. Områdena är Noltorp, Nolby, Rosendal och de norra kommundelarna. Även Ingared står inför betydande öknings av äldre personer efter 2019.

När

I samband med underhållsarbete fokusera på tillgänglighet

Vem

Kommunledningskontoret, Alingsåshem, vård- och äldre

11.3 Delmål 3. Bygga nya trygghetsboenden

Hyreskostnaderna i nybyggda hus blir förhållandevis höga och det är långt ifrån alla äldre kommuninvånare som kommer att ha ekonomiska möjligheter att flytta in, varför nybyggnation av trygghetsbostäder endast utgör en del av lösningen med att öka antalet trygga bostäder. Ett exempel på nyetablering av trygghetsboende i Alingsås är PEAB:s kommande uppförande av sitt Annehems-koncept på den så kallade Afzeliitometen i centrala Alingsås. Det omfattar 20 lägenheter varav vård- och äldre har anvisningsrätt till fyra av dessa lägenheter. Marktilldelningen har skett genom en tävling innehållande specifika kriterier där PEAB bidrog med det vinnande förslaget.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att principerna för marktilldelning inte behöver förändras för att stimulera till vidare byggande av trygghetsboenden.

Som förslag på nya åtgärder för att bygga nya trygghetsboenden anges:

A. Fördjupa extern och intern samverkan

Kommunen bör uppmuntra till olika trygga bostadsformer och önskemål som tilltalar större grupper. Detta kan göras genom att skapa en arena för dialog, och arbeta tillsammans med externa exploatörer. Det är viktigt med samarbete i planprocessen och arbetet i tvärgrupper bör ske i ett tidigt stadium. Det kan ske i nuvarande organisation, med tillägget att vård- och äldreomsorgsförvaltningen konsulteras.

När

Efter 2019 ökar bostadsbehoven för äldre kraftigt

Vem

Kommunledningskontoret, samhällsbyggnadskontoret, tekniska kontoret, vård- och äldre

B. Stimulera till nybyggnation av trygghetsboende via utökade upplåtelseformer

För att öppna upp marknaden föreslår projektet att upplåtelseformerna bostadsrätt och kooperativ hyresrätt också godkänns i kriterierna. Projektet har inte angett andra förslag till förändringar i kriterierna gällande trygghetsboenden, utan har istället valt att visa på vad olika insatser kan innebära. Det är svårt att värdera vilken av insatserna som ger det bästa utfallet. För att någon stödform ska komma i fråga för en extern exploatör, ska Alingsås kriterier för nybyggnation av trygghetsboende uppfyllas (4.1). Beroende på objektets upplåtelseform, läge etc avgör vård- och äldreomsorgsnämnden om någon typ av stödform kan bli aktuell. Detta avgörs i varje enskilt fall.

När

Löpande arbete.

Vem

Vård- och äldre

C. Fokusera på geografiska behovsområden

Projektet har definierat behovsområden där det prognostiseras en befolkningsökning av äldre personer. I dessa områden saknas det idag bostäder för äldre, varierade bostads- och upplåtelseformer. Områdena är Noltorp, Nolby, Rosendal och de norra kommundelarna. Även Ingared står inför betydande öknings av äldre personer efter 2019. Tillgänglig mark att bygga på finns i dessa områden, och vid planläggning av framtida bostadsområden behöver man få in blandade bostadstyper och upplåtelseformer.

När

Efter 2019 ökar bostadsbehoven för äldre kraftigt

Vem

Kommunledningskontoret, samhällsbyggnadskontoret, Alingsåshem, Vård-och äldre

11.4 Uppföljning av handlingsplanen

Uppföljning av handlingsplanen bör ske årligen i samband med budgetförberedelser och nämndplanering. Ansvar för arbetet bör vila på Kommunstyrelsen i egenskap av intern förvaltare av projektresultatet. Uppföljningen av handlingsplanen bör också en översyn av den demografiska prognosen för Alingsås kommun.