



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Rapport 2013:24

Tillgänglighetsinventering av flerbostadshusbeståndet

– uppföljning av delmål 3 och exempel från fem kommuner



Tillgänglighetsinventering av flerbostadshusbeståndet

– uppföljning av delmål 3 och exempel från
fem kommuner

Boverket oktober 2013

Titel: Tillgänglighetsinventering av flerbostadshusbeståndet –
uppföljning av delmål 3 och exempel från fem kommuner

Rapport: 2013:24

Utgivare: Boverket oktober 2013

Upplaga: 1

Antal ex: 80

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-050-2

ISBN pdf: 978-91-7563-051-9

Sökord: Delmål, tillgänglig, funktionshinder, inventera, checklista,
exempelsamling, kommuner, Sverige

Dnr: 2102-3863/2013

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2013

Förord

Under åren 2011-2016 arbetar Boverket med fem delmål inom strategin för funktionshinderspolitiken. Delmålen har ett fokus på att öka tillgängligheten i den fysiska miljön. Ett av delmålen, delmål 3, handlar om att fler kommuner ska ha inventerat sitt flerbostadshusbestånd ur tillgänglighetssynpunkt. Utgångspunkten i detta mål är att kommunen har ett bostadsförsörjningsansvar och därmed också ett ansvar för att det finns tillgängliga bostäder för kommuninvånarna. För att kommunen ska kunna ta detta ansvar behöver de kunskap om tillgängligheten i bostadsbeståndet. Det finns dock inga lagkrav om att kommunen ska inventera tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet.

Rapporten är en uppföljning av det politiska delmål som ska se till att fler kommuner genomför tillgänglighetsinventeringar av sitt flerbostadshusbestånd. Med hjälp av en exempelsamling är syftet att rapporten ska uppmuntra fler kommuner att inventera sitt flerbostadshusbestånd. Ökad tillgänglighet i flerbostadshusbeståndet är nödvändigt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och för den växande gruppen äldre, men underlättar för de flesta.

Karlskrona oktober 2013

Rolf Westerlund
t.f. avdelningschef

Innehåll

Inledning och läsanvisningar	7
Sammanfattning	9
Uppdraget.....	9
Lagstiftning och definitioner	11
Plan- och Bygglagen	11
Boverkets riktlinjer för tillgänglig och användbar byggd miljö	11
Socialstyrelsens definitioner.....	12
Bakgrund	13
Delmål 3	15
Fler kommuner ska ha inventerat sitt flerbostadshusbestånd ur tillgänglighetssynpunkt.	15
Tillgängligheten i kommunernas flerbostadshusbestånd.....	17
Verktyg vid inventering	21
TIBB, Tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd	22
Housing Enabler	23
Checklista.....	24
Enkätundersökning för att inventera tillgängligheten	25
T-märkning i befintligt bestånd	26
TIBB.....	29
Norrköpings kommun	29
Housing Enabler	31
Kristianstads kommun.....	31
Checklista	33
Halmstads kommun	33
Enkätundersökning för att inventera tillgängligheten.....	35
Karlskrona kommun	35
T-märkning	37
Göteborgs stad.....	37
Analys av inventeringsverktygen och dess användning.....	39
Länklista	43
Referenslista.....	45

Inledning och läsanvisningar

Rapporten är en uppföljning av arbetet med delmål 3 samt en exempelsamling. I exempelsamlingen presenteras fem kommuner som gjort inventeringar av sitt flerbostadshusbestånd. Exempelen är valda för att de visar på olika typer av inventering och hur dessa kan användas inom den kommunala planeringen.

Rapporten har i syfte att visa i vilken utsträckning kommunerna i landet tillgänglighetsinventerar sitt flerbostadshusbestånd och den riktar sig till dig som på något sätt arbetar med eller är intresserad av tillgänglighetsfrågor. Vår förhoppning är att exempelsamlingen används som ett hjälpmedel i arbetet med att inventera tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet. Exempelsamlingen ska även fungera som inspirationsmaterial för alla som är berörda av området.

I exempelsamlingen presenteras olika kommuner som gjort inventeringar av sitt flerbostadshusbestånd. Hur de gick till väga och vilket verktyg de använt. Exempelen är inte valda för att visa upp ”de bästa i klassen”, utan vi försöker helt enkelt belysa arbetet ur några olika perspektiv. Varje exempel har en faktadel med information om kommunen och hur denna har använt sig av inventeringsverktyget samt återfinns Boverkets egen kommentar till varje exempel med tankar kring kommunens tillvägagångssätt. Rapporten avslutas med en analys av bland annat verktygens tillämpning och effekt.

Vi hoppas att du som läsare låter dig inspireras!

Sammanfattning

Uppdraget

Att göra dagens samhälle tillgängligt för alla är en aktuell fråga som får allt mer uppmärksamhet. Boverket har på regeringens uppdrag tagit fram en strategi för genomförande av funktionshinderpolitiken. Strategin är uppdelad i fem delmål, varav delmål 3 presenteras här. Rapporten och exempelsamlingen ska motivera och uppmuntra kommuner runt om i Sverige att inventera sitt flerbostadshusbestånd.

Olika verktyg används

I denna rapport visar det sig att kommuner hanterar inventeringen av sitt flerbostadshusbestånd olika. Vid inventering kan flera metoder och verktyg användas och de lämpar sig olika beroende på syftet med inventeringen, samt vilken kommun det gäller. Faktorer som kan påverka valet av verktyg kan exempelvis vara kommunens geografiska läge, areal, befolkningsmängd eller flerbostadshusbestånd.

Boverket har valt att visa på ett par olika verktyg som kan vägleda kommuner vid en inventering. Dessa verktyg kan i flera fall användas och anpassas efter lokala förutsättningar.

Vissa kommuner har använt sig av befintliga verktyg och guider för att inventera sitt flerbostadshusbestånd, medan andra själva eller med hjälp av konsulter tagit fram ett verktyg.

Fem exempel på kommuner som har inventerat

De exempel som presenteras i exempelsamlingen är ett selektivt urval av de kommuner som gjort inventeringar av tillgängligheten i sitt flerbostadshusbestånd. Inventeringarna är utförda med hjälp av olika verktyg och omfattar olika stora delar av kommunernas flerbostadshusbestånd. I exempelsamlingen ges, förutom inspiration om vilka verktyg som kan användas vid en inventering, även exempel på vad resultatet av en inventering kan användas till.

Lagstiftning och definitioner

Plan- och Bygglagen

Boverket förhåller sig till Plan- och bygglagens definitioner av tillgänglig miljö. Förbättrad tillgänglighet handlar då främst om en förbättrad tillämpning av tillgänglighet. Från en social synpunkt ska den fysiska miljön vara anpassad för alla. Bestämmelserna om att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda ett bebyggelseområde bör inte enbart gälla inom områden med sammanhållen bebyggelse, utan generellt för all bebyggelse.

1§ I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Boverkets riktlinjer för tillgänglig och användbar byggd miljö

När man bygger nytt och bygger om

Byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättning. Även tomter, gator, torg och exempelvis badplatser ska kunna användas av alla personer. Syftet är att så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor. Man ska dock bygga om varsamt och beakta ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.

Byggnader och tomter

Byggnader ska vara tillgängliga och användbara. Fritidshus med högst två bostäder är undantagna. Arbetslokaler är också undantagna om det är obefogat med hänsyn till verksamhetens art att göra lokalerna tillgängliga och användbara, som motiveringen lyder. Tomter avsedda för bebyggelse ska också vara tillgängliga och användbara om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt.

Krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 8 kapitlet, paragraferna 1, 4, 7 och 9, samt i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, 3 kapitlet, paragraferna 4, 18 och 23.

Tillämpningsföreskrifter till lagen och förordningen finns i Boverkets byggregler, BBR. De flesta reglerna finns i avsnitt 3 men det finns också regler i avsnitt 8 om säkerhet vid användning.

Socialstyrelsens definitioner

Handikapp

Socialstyrelsen har tagit beslut om revidering av termerna funktionsnedsättning och handikapp. Funktionsnedsättning och funktionshinder är inte längre synonymer, funktionshinder blir en egen term och handikapp utgår.

Termen handikapp kan upplevas som stigmatiserande och bör därför undvikas. Däremot kvarstår termen som del i sammansättning: handikappolitik, handikappförbund, handikappolet osv.

Funktionsnedsättning

Funktionsnedsättning är en nedsättning av en fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsförmåga. Den kan uppstå till följd av sjukdom eller annat tillstånd, eller till följd av en medfödd eller förvärvad skada. Sådana sjukdomar, tillstånd eller skador kan vara av bestående eller av övergående natur.

Funktionshinder

Funktionshinder definieras som den begränsning det innebär för en person i relation till omgivningen. Det kan vara svårigheter att klara sig själv i det dagliga livet och bristande delaktighet i arbetslivet, sociala relationer, fritids- och kulturaktiviteter, utbildning samt demokratiska processer. Det handlar framför allt om bristande tillgänglighet i och anpassning av omgivningen.

Bakgrund

Vi lever allt längre och andelen äldre personer ökar och förväntas även öka i framtiden. Det finns även andra grupper i samhället som har behov av förbättrad tillgänglighet i sina bostäder och i sin omgivning. Detta innebär att det i dag finns ett behov av bostäder som är anpassade efter dessa behov, men också att behovet på bättre tillgänglighet kommer att öka i framtiden.

I dagens samhälle där kvarboendepincipen är en stark trend, har bostadsanpassningar blivit allt viktigare för att möjliggöra för äldre att kunna bo kvar hemma. Det är inte enbart den enskilda lägenheten som behöver tillgänglighetsanpassas. Kvarboendet är även beroende av att de gemensamma ytorna samt närmiljön är tillgänglig, vilket gör att vardagen blir lättare för boende med någon form av nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Dagens bostäder ska vara planerade och byggda så att alla människor kan bo i dem, dock är det inte alltid så och inte sällan försummas tillgängligheten vid planering och utförande.

Regeringen presenterade den 16 juni 2011 en strategi för genomförande av funktionshinderspolitiken i Sverige 2011-2016. Syftet med strategin är att presentera politikens inriktning, med konkreta mål för samhällets insatser samt hur resultaten ska följas upp under de kommande fem åren. Grunden för funktionshinderspolitiken finns i den nationella handlingsplanen ”Från patient till medborgare”¹.

En central del i regeringens strategi för genomförandet av funktionshinderpolitiken är att målen ska kunna mätas och för Boverkets del innebär det att den fysiska tillgängligheten ska förbättras för personer med funktionsnedsättning. Regeringen har gett Boverket i uppdrag att arbeta efter olika delmål för att bland annat samhället ska utvecklas så att personer med funktionsnedsättning ska ges samma förutsättningar att leva självständigt.

¹ Prop. 1999/2000:79. Från patient till medborgare - en nationell handlingsplan för handikappolitiken.

Boverket ska arbeta med fem delmål. Boverket arbetar på ett brett område med frågor om planering, byggande och boende och dessa delmål rymmer både kortsiktiga och långsiktiga insatser.

- Delmål 1. En bättre kommunal tillsyn över hur bestämmelserna om tillgängligheten och enkelt avhjälpna hinder följs.
- Delmål 2. En förbättrad tillämpning av bestämmelserna om enkelt avhjälpna hinder.
- Delmål 3. Fler kommuner ska ha inventerat sitt flerbostadshusbestånd ur tillgänglighetssynpunkt.
- Delmål 4. Funktionshinderperspektivet ska tydligt avspegla sig i den fysiska planeringen vid utgången av 2016.
- Delmål 5. Senast 2016 ska landets kommuner utöva en väl fungerande hantering av bostadsanpassningen med en hög grad av rättssäkerhet.

Denna rapport innehåller uppföljning av delmål 3 samt en exempelsamling med några kommuner som har inventerat sitt flerbostadshusbestånd. Syftet med exempelsamlingen är att motivera och uppmuntra fler kommuner att inventera sitt flerbostadshusbestånd ur tillgänglighetssynpunkt.

Delmål 3

Fler kommuner ska ha inventerat sitt flerbostadshusbestånd ur tillgänglighetssynpunkt.

Vad handlar målet om

Att inventera det kommunala flerbostadshusbeståndet är en stor uppgift för kommunen och inventeringen är angelägen ur tillgänglighetssynpunkt. Det ska vara enkelt att ta sig in och ut ur bostaden och vistas i sitt närområde. Vi får en alltmer åldrande befolkning, som kommer att ställa högre krav och önskemål om förbättrad tillgänglighet. Att öka tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning, gagnar hela samhället, särskilt också för personer som tillfälligt är i behov av kryckor, hjulförsedda väskor och dylikt, rullatorer och barnvagnar.

Genom att det finns en aktuell beskrivning om tillgängligheten i bostadsbeståndet kan förändringar underlättas och förbättras succesivt. Boverket kommer fortsättningsvis följa och bevaka utvecklingen tillsammans med de samarbetspartners som ingår i vissa myndigheters särskilda sektorsuppdrag.

Tillgängligheten i kommunernas flerbostadshusbestånd

Att få tillgång till en tillgänglig bostad

I Bostadsmarknadsenkäten år 2013, vilken besvarats av 289 kommuner, uppger ungefär en tredjedel att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen i relation till personer med funktionsnedsättning. Kommunerna har bland annat riktlinjer i sina översiktsplaner, upprättade handlingsprogram eller tar hänsyn till tillgänglighetskravet vid bygglovsprövning. Ungefär var sjätte kommun uppger att de har ett kösystem som tillåter att personer med lättare rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet har förtur. Ungefär hälften av kommunerna som svarat på årets Bostadsmarknadsenkät uppger att de för närvarande aktivt arbetar med bostadsförsörjningen för äldre.

I likhet med förra årets enkät uppger fyra av tio kommuner att de räknar med att täcka behovet av särskilda boendeformer för både personer med funktionsnedsättning och äldre genom planerad utbyggnad de närmaste två åren, medan var femte kommun uppger att de inte kommer att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad.

Tillgängligt boende för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och för den växande gruppen äldre.

Det är viktigt att skilja på boende för äldre och för personer med funktionsnedsättning då dessa olika gruppers behov och krav på ett tillgängligt boende kan variera. I Bostadsmarknadsenkäten uppger kommunerna att de har svårare att tillfredsställa behovet gällande särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning än för äldre personer. I Bostadsmarknadsenkäten år 2013 uppger 60 procent av landets kommuner att behovet av särskilda boendeformer för äldre är täckt. Andelen har ökat med 1–5 procentenheter årligen de senaste åren. Var fjärde kommun räknar med att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste två åren. Var tredje kommun uppger att de har svårt att tillgodose behovet på bostäder till personer med funktionsnedsättning, det vill säga bostäder som tillgodoser kravet på god tillgänglighet i bostaden och utemiljön.

Ett tillgängligt flerbostadshusbestånd är inte prioriterat

Med hjälp av Bostadsmarknadsenkäten följer och analyserar Boverket utvecklingen på bostadsmarknaden. Bostadsmarknadsenkäten visar kommunens bedömning av det aktuella bostadsmarknadsläget i kommunen samt omfattning och inriktning på bostadsbyggandet under de kommande åren.

Kommuners syn på tillgänglighet är i dag främst riktad på den yttre miljön och på publika lokaler. Många projekt har startats för att avveckla hinder på allmänna platser och inventeringar av den allmänna miljön har ägt rum som följd. Flerbostadshusbeståndet har inte varit ett lika prioriterat område sett ur tillgänglighetssynpunkt och förklaringarna till detta varierar. Det kan bland annat vara så att kommunen inte upplever att det finns något behov av att inventera eller på grund av att kommunens storlek eller bostadsbestånd är allt för omfattande. Ett annat skäl kan vara att kommunen hänvisar till att det i stället utförs bostadsanpassningar vid behov.

Gamla inventeringar av flerbostadshusbeståndet ur tillgänglighetssynpunkt

Då Bostadsmarknadsenkäten inte enbart fokuserar på nyligen utförda inventeringar uppger ibland samma kommuner flera år i följd att de gjort en inventering trots att denna är daterad flera år tillbaka. Detta gör det svårt att få en uppdaterad statistik gällande inventeringen av flerbostadshusbeståndet ur tillgänglighetssynpunkt.

I Bostadsmarknadsenkäten år 2011 uppger 32 kommuner att de någon gång har tillgänglighetsinventerat sitt flerbostadshusbestånd, år 2012, liksom år 2013 är det 35 kommuner. Bortser man från att vissa kommuner, flera år i rad, uppger att de har inventerat är det mellan åren 2011-2013 totalt 45 kommuner som har inventerat sitt flerbostadshusbestånd ur tillgänglighetssynpunkt. Vissa kommuner uppger aktuella inventeringar, medan andra kommuner hänvisar till inventeringar utförda under 1980- och 1990-talen. Det finns även bristande uppgifter om i vilken omfattning kommunens flerbostadshusbestånd har inventerats, det vill säga om en inventering innefattar kommunalt eller privat förvaltade fastigheter eller både och.

Antal inventeringar som ägt rum under åren 2011-2012

För att kunna följa regeringens strategi för genomförande av funktionshinderspolitiken vilken trädde i kraft år 2011 gällande delmål 3: Fler kommuner ska ha inventerat sitt flerbostadshusbestånd ur tillgänglighetssynpunkt behöver Boverkets information vara uppdaterad för att kunna följa utvecklingen. Antalet kommuner som uppger att de har gjort en inventering av flerbostadshusbeståndet ur tillgänglighetssynpunkt under åren 2011 och 2012 är totalt 17 stycken. Utifrån dessa siffror framgår det att inventering av flerbostadshusbeståndet inte görs i önskvärd utsträckning inom kommunerna. Det finns även bristande information om kommunerna i Sverige har ett tillgängligt flerbostadshusbestånd för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och för den växande gruppen äldre.

Ingen lagstiftning, inget generellt inventeringsverktyg och en kostnad

Det finns i dag inget lagkrav om inventering av tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Tillgänglighetsanpassning ingår heller inte i den löpande förvaltningen av flerbostadshusbeståndet. Det innebär att det är upp till fastighetsbolagen att efter egen vilja inventera och förbättra tillgängligheten i sitt bostadsbestånd. Ytterligare orsaker till varför flerbostadshusbeståndet inte inventerats eller varför det finns brister i inventeringarna kan bero på att det finns bristfällig information om vilka metoder och verktyg som kan användas och som täcker behovet. Vidare innebär en tillgänglighetsinventering av flerbostadshusbeståndet kostnader vilket gör att enbart vissa delar av beståndet inventeras eller att det helt enkelt inte görs någon inventering på grund av bristande resurser.

Vad som görs i kommunerna och vad som kan göras

Det finns flera fördelar för kommuner att inventera sitt flerbostadshusbestånd och det görs inventeringar runt om i landet som visar på dess goda effekt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och för den växande gruppen äldre. I kommande kapitel presenteras inledningsvis ett urval av de verktyg som kan användas vid en inventering av tillgängligheten av flerbostadshusbeståndet. Detta följs av en exempelsamling som visar på hur olika kommuner har valt att arbeta med dessa.

Verktyg vid inventering

Fem exempel på inventeringsverktyg

En inventering av tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet kan utföras på olika sätt, vilket grundar sig i att det finns olika verktyg att använda sig av. Det finns verktyg som har utvecklats av kommuner såväl som företag och universitet. Vad som bland annat skiljer dem åt är främst i vilken utsträckning de inventerar inomhus- och utomhusmiljöer, samt vilken målgrupp de riktar sig mot. Nedan har Boverket valt ut fem verktyg som förslag på hur kommuner kan inventera sitt flerbostadshusbestånd ur tillgänglighetssynpunkt. Genomgången av de olika verktygen följs av ett avsnitt med exempel där Boverket valt ut några kommuner i landet som arbetar med dessa verktyg eller variationer av dem för att på så vis exemplifiera och inspirera till dess användning.

TIBB, Tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd

Boverkets kommentar

TIBBs protokoll är enkelt att använda och tydligt strukturerat. Mallen innehåller relevanta frågor som passar till inventering av tillgängligheten.

En brist med TIBB är att det enbart behandlar utemiljön och entrén utifrån.

TIBB är ett besiktningsprotokoll som tagits fram för att ge fastighetsägare en insikt i hur tillgänglig deras fastighet är. TIBB ägs av Hjälpmedelsinstitutet, Hi och är utvecklat i samarbete med SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. Verktöget är även framtaget av och har testats i samarbete med svenska bostadsbolag. Den tänkta målgruppen för att utföra inventeringen är fastighetsförvaltare. TIBB mäter hur tillgängligheten i ett område är med fokus på rörelse- och synnedsättningar. Frågorna som tas upp behandlar utemiljön, entrén samt bostadskomplement. Fokus ligger på gångvägar till entréer, entréer, hissar, gemensamma utrymmen samt uteplatser.

TIBB är uppdelat i två delar, den första delen behandlar allmän information som byggnadsår och antal entréer. Den andra delen tar upp byggnadens enskilda entréer. Vid inventering med hjälp av TIBB görs bedömningar av tillgängligheten i en 0-5 gradig skala, med specifika krav för respektive nivå. Resultatet skrivs in i ett program som skapar ett protokoll där mätvärdena presenteras. Inventeringsprotokollet visar på specifika faktorer som hindrar personer med funktionsnedsättningar och andra att enkelt röra sig in och ut ur fastigheter och dess närområde. Bedömningarna i TIBB är både objektiva och subjektiva, vilket innebär måttanvisningar, men även skattningar. Därför är det viktigt att personerna som genomför inventeringen har viss kunskap om vad det innebär att ha en funktionsnedsättning.

Verktöget ger information om nuläget, samt går det utifrån resultatet att få information om åtgärder som krävs för att nå en högre nivå av tillgänglighet. TIBB ger en överblick och kunskap om det egna bostadsbeståndet, exempelvis kan kommuner och fastighetsägare använda det som stöd för att hyra ut rätt bostad till nya kunder och det kan även vara till hjälp vid förbättringsarbete av fastighetsbeståndet.

TIBB används i varierande utsträckning och för varierande ändamål. Vissa väljer att inventera hela sitt bestånd, medan andra väljer ut delar av beståndet. Inventeringarna genomförs också av olika aktörer, till exempel av fastighetsägare, studenter, tillgänglighetsrådgivare eller konsulter.

För användning av TIBB tas en abonnemangskostnad. En fördel med TIBB är att det finns ett TIBB-forum där användare kan diskutera, dela goda exempel och ställa frågor till varandra. Under 2011 har verktöget vidareutvecklats i ett nätverk med bostadsföretag som själva inventerat med TIBB.

Mer information

Allmän information om verktöget finns på www.hi.se/tibb. Det finns också en demosajt <http://www.tibb.se/account/demo.aspx> där man kan titta på och prova verktöget och där finns också ett hjälpavsnitt med utförlig information om verktöget.

Boverkets kommentar

Housing Enabler kan användas vid tillgänglighetsinventering av den privata bostaden i såväl flerbostadshus som småhus.

Housing Enabler

Housing Enabler är ett verktyg som från början kommer ifrån USA med syftet att underlätta utformningen av tillgängliga bostäder och offentlig miljö. Utgångspunkten för konceptet är att förutsäga hur stora tillgänglighetsproblem som uppkommer till följd av kombinationen av en individs funktionella begränsningar och hindren i den fysiska miljön.

Housing Enabler är ett verktyg som kan användas för att undersöka tillgängligheten och analysera problem i det befintliga bostadsbeståndet. Housing Enabler mäter hur otillgängligt ett område är och är även lämpligt att använda vid en tillgänglighetsinventering av bostäder för äldre då verktyget tar hänsyn till deras förutsättningar. Målet med Housing Enabler är att utifrån mätningar och skattningar bedöma vad som krävs för att en enskild person ska kunna vara självständig och aktiv både i sin privata bostad och i närmiljön, med hänsyn till de specifika förutsättningar som personen har.

Verktyget är ett datorprogram som är uppdelat i tre steg. Dessa tre steg baserar sig på intervjuer och observationer, vilket gör att uppgifter från både människa och miljö kombineras. Det finns två varianter av Housing Enabler, en heltäckande del med noggrann kartläggning av de tillgänglighetsproblem som finns utifrån förutsättningarna hos den boende, samt ett screeningsverktyg där en datainsamling utförs vid besök i den befintliga bostaden.

Genom att använda sig av Housing Enabler kan kommuner kartlägga tillgängligheten på en övergripande nivå i kommunen genom att hela bostadsområden eller ännu större områden inom kommunerna kartläggs. Verktyget kan användas för nulägesanalyser, ny- och ombyggnation samt samhällsplanering. Inventeringen resulterar i att kommunerna får information om miljöhinder som är viktigast att åtgärda beroende på vilken grupp av människor inventeringen riktar sig mot.

På grund av programmets omfattning rekommenderar programutvecklarna att de som ska utföra inventeringen genomgår en utbildning över programmets funktioner. Housing Enabler är ett relativt tidskrävande verktyg, men vars resultat är unikt i sitt slag då det kombinerar information om både människa och miljö.

Mer information <http://www.enabler.nu/svensk/download.html>

Checklista

Statens folkhälsoinstitut har tagit fram checklista som är tänkta att fungera som en ”kom ihåg-lista” vid inventering av bostadsområden. Checklistan är uppdelad på fyra områden och syftet är att beskriva hur ett bostadsområde ser ut vid inventeringstillfället, vilket kan vara till hjälp vid politiska beslut samt vara ett stöd i den kommunala fysiska planeringen. Checklistan syftar även till att ge stöd till bostadsföretag och hyresgästföreningar.

De som särskilt beaktas i checklistan är barn och unga samt äldre och personer med funktionsnedsättningar med fokus på rörelse- och synnedsättningar. Checklistan ska göra det lättare att se om ett bostadsområde är anpassat efter olika gruppers särskilda behov och om det kan bli attraktivt för olika befolkningsgrupper.

Inventeringen fokuserar på fyra områden: bostaden, gården, bostadsområdet och stadsdelen. Varje kategori undersöks utifrån parametrar som berör fysisk tillgänglighet, hälsofaktorer i miljön samt säkerhet och trygghet. Inventeringen baserar sig enbart på subjektiva skattningar och det görs inga mätningar. Det behövs inga förkunskaper för att genomföra en inventering med detta verktyg och kan utföras av exempelvis en fastighetsförvaltare. Statens folkhälsoinstitut rekommenderar att boende deltar i inventeringen och i uppföljningen av denna.

Nedan visas ett exempel på frågor angående faktorer som påverkar fysisk tillgänglighet.

Punktlistan

Entré och trapphus	Ska kunna nås av personer med funktionsnedsättning. Tunga dörrar, kontrastmarkeringar, utrymmet tillräckligt stort?
Hiss	Finns hiss installerat?
Förråd och avfallsrum	Går det att ta sig till förrådet med rullstol, rullator etc.?
Tvättstuga	Är den tillgänglig för personer med funktionshinder?
Information	Finns information till de boende om rutiner och ansvar tydligt nedskrivna, olika språk?
Lägenhetsstorlekar	Variation av lägenhetsstorlekar?
Låsning av dörrar och fönster	Når personer med funktionsnedsättning upp till exempel portkodspanelen? Hur har fönster utformats med tanke på fönsterputsning?
Trappor	Hur är trapporna utformade, är de markerade?
Utrymningsvägar	Är de tydligt utmärkta och fria från hinder, kan personer med funktionshinder lätt ta sig ut?
Balkong och uteplats	Hur är balkongräcket utformat, finns det nivåskillnader?

Boverkets kommentar

Statens folkhälsoinstitut ger bra information om checklistans innebörd och funktion. Den tar upp både inre och yttre faktorer som bör undersökas.

Informationen om checklistan presenteras i rapporten ”Bostadsområdet- en hälsofrämjande arena”.

Mer information <http://www.fhi.se>

Enkätundersökning för att inventera tillgängligheten

Boverkets kommentar

Enkätundersökning är ett flexibelt verktyg som kommunen kan använda för att få en överblick av tillgängligheten i sitt flerbostadshusbestånd.

För att nå en stor målgrupp kan kommunen inventera den fysiska tillgängligheten med hjälp av en enkät. En enkät kan riktas mot både kommunala såväl som privata fastighetsägare och kan på så vis ge en tydlig, men förenklad överblick av tillgängligheten i det kommunala flerbostadshusbeståndet.

En enkät är ett relativt fritt verktyg som kan användas för att undersöka tillgängligheten utifrån det behov om kunskap som kommunen upplever sig ha. Det vill säga att kommunen kan rikta sin inventering mot en viss målgrupp eller en viss del av flerbostadshusbeståndet. Förutom detta är en enkätundersökning ett kostnadseffektivt verktyg för att få tillgång till information. En enkätundersökning kan även upprepas för att exempelvis följa utvecklingen av tillgängligheten i en kommuns flerbostadshusbestånd.

Eftersom enkätundersökningen främst riktar sig mot fastighetsägare och fastighetsförvaltare och deras flerbostadsbestånd är det de som svarar på enkäten. På grund av detta är det viktigt att kommunen ger tydliga instruktioner för hur enkäten ska besvaras.

Mer information <http://seniorhus.se>

Boverkets kommentar

T-märkning är ett enkelt verktyg som med sin flexibilitet erbjuder flera möjligheter till inventering.

T-märkningen har ett brett perspektiv som omfattar både inne- och utemiljön.

T-märkning i befintligt bestånd

T-märkning är ett verktyg som främst riktar sig mot tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet i syfte i att få fram information som kan användas vid uthyrning av bostäder. T-märkning är ett verktyg för att få en nulägesanalys av antalet tillgängliga bostäder i ett område eller i en stad och kan genom det vara ett hjälpmedel för samhällsplaneringen i stort. En inventering med hjälp av T-märkning ger ingen åtgärdsplan utan fungerar mer som en inledande undersökning om förbättringsåtgärder bör genomföras. I kombination med andra metoder och verktyg kan åtgärder för renoveringar eller behov av kompletteringar av det aktuella bostadsbeståndet lättare uppmärksammas.

T-märkningen är ett relativt fritt verktyg att använda och det är fritt för kommunen att själv utveckla inventeringen utefter de egna behoven. Efter en inventering kan bostadsbeståndet T-märkas, vilket innebär att bostäderna är tillgängliga utefter de krav som ställs. Vilket underlättar för bostadsförmedlingen till de som är i behov av en tillgänglig bostad.

Inventeringen kan utföras av exempelvis fastighetsförvaltare och är ofta riktad mot framkomlighet med rollator och till viss del framkomlighet med rullstol. Det finns även vissa punkter som bedömer tillgängligheten för personer med andra funktionsnedsättningar. Den modell som Göteborgs stad använder sig av för att T-märka sitt bestånd har 14 bedömningspunkter, vilka består av både mätningar och skattningar. Inventeringen riktar sig mot tillgängligheten i bostaden, i trapphuset och entrén, samt i utemiljön och tillgång till service. För att inventeringen ska genomföras korrekt krävs viss kunskap om olika funktionsnedsättningar.

Mer information <http://www.boendeportalen.gbg.se>

Exempel på inventeringar i flerbostadshusbeståndet

Exempel från fem kommuner

Boverket vill i denna rapport lyfta fram exempel på hur de olika inventeringsverktygen som vi har beskrivit kan tillämpas i verkligheten. Verktygen ger ingen heltäckande bild av utbudet som finns, men de kan väcka tankar och inspirera kommuner till att följa dessa eller själva söka information om verktyg som kan passa en specifik kommuns ändamål.

I detta fall har Boverket valt att exemplifiera kommuner som har använt sig av de presenterade verktygen oberoende av när inventeringarna har utförts. De utvalda kommunerna har genomfört sina inventeringar av flerbostadshusbeståndet under olika tidpunkter under 2000-talet och arbetar i vissa fall kontinuerligt med att inventera flerbostadshusbeståndet.

TIBB

I exempelsamlingen presenteras ett exempel där Norrköpings kommun använt sig av inventeringsverktyget TIBB, Tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd.

Housing Enabler

Det exempel som redovisas är från Kristianstads kommun som ingått i ett samverkansprojekt med andra aktörer och använt sig av inventeringsverktyget Housing Enabler vid bostadsanpassningar.

Checklista

Halmstads kommun har valt att använda sig av en egen checklista vid inventering av sitt befintliga flerbostadshusbestånd.

Enkätundersökning

Karlskrona kommun har tillsammans med en intresseorganisation genomfört en enkätundersökning av tillgängligheten i kommunens flerbostadshusbestånd.

T-märkning

I exempelsamlingen presenteras Göteborgs stad. Inventering syftar bland annat till att visa var tillgängliga flerbostadshus finns.

TIBB

Kommunfakta

Tema: Inventeringstyp,
TIBB
Län: Östergötland
Befolkningsantal(2012):
132 124
Landareal km²: 1 495
Invånare / km²: 87
**Lägenheter i
flerbostadshus (2011):** 41
020
**Lägenheter i
flerbostadshus,
kommunala bostadsbolag:**
9 976

Källa SCB

Boverkets kommentar

Att kommuner tar fram program för integrering av tillgänglighetsfrågor börjar bli allt vanligare runt om i Sverige.

Huvudsyftet i programmen är ofta desamma, men målen och riktlinjerna ser olika ut, detta beror främst på kommunernas olika förutsättningar.

Norrköpings kommun

Metod och syfte

Norrköpings kommun har i sitt *Program för full delaktighet* uppsatta mål för att öka tillgängligheten. Målen är att delaktigheten ska öka successivt i alla bostäder, att Norrköpings kommun ska ha en väl fungerande bostadssamordning för förmedling av specialanpassade lägenheter och att kommunens bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättningar ska innehålla fullvärdiga lägenheter.

Förutom detta program pågick under åren 2011-2012 projektet *Bo vital, Teknik för äldre*. Genom detta projekt genomförde Norrköpings kommun en tillgänglighetsinventering av cirka 80 fastigheter i kommunen med hjälp av verktyget TIBB. I detta fall var det både privata och kommunala fastighetsägare som deltog.

Syftet med inventeringen var att få upp frågan om ett tillgängligt bostadsbestånd på en högre nivå då den demografiska utvecklingen i Norrköping talar för allt fler och äldre personer, vilka i framtiden kommer vara i behov av en tillgänglig bostad. Förutom detta var syftet även att uppmärksamma fastighetsägare om att preventiva åtgärder kan minska stora omflyttningar i framtiden då fler kan bo kvar i en tillgänglig bostad under en längre tid.

Innehåll och utförande

Projektet *Bo vital, Teknik för äldre*, pågick under åren 2011 och 2012 och riktade sig mot både privata och kommunala fastighetsbolag. Inventeringen utfördes av medarbetare med kunskap om tillgänglighetsfrågor och resulterade i att så gott som ett helt bostadsområde, Vilbergen, samt att tre fastigheter i området Såpkullen inventerades. Inventeringen gav goda kunskaper om vilken tillgänglighetsnivå de olika bostäderna och flerbostadshusen befann sig på.

Resultat och fortsatt arbete

TIBB upplevs vara ett enkelt verktyg som ger tydliga indikationer om tillgängligheten och projektledaren för projektet i Norrköpings kommun är överlag positivt inställd till att använda TIBB, men ser att vissa justeringar skulle kunna göras för att förbättra verktyget ytterligare. Projektledaren var även positiv till att de i och med användning av TIBB fick tydliga besked om vilka åtgärder som skulle kunna göras för att höja tillgängligheten. Efter utförd inventering gjordes en redovisning av resultaten till fastighetsägarna.

Tack vare tillgänglighetsinventeringen har Norrköpings kommun fått en nulägesbild av ett antal fastigheters tillgänglighet. Utifrån inventeringen har det inte skett några större åtgärder i flerbostadshusbeståndet, utan det har främst blivit uppmärksammat att det finns brister i bostäderna. En förklaring till detta uppges vara att det bland fastighetsägarna inte finns förståelse om att tillgängliga bostäder är en investering för framtiden. En annan förklaring som ges är att det för närvarande råder näst intill full beläggning på flerbostadshusmarknaden, vilket gör att fastighetsägarna inte ser meningen med att tillgänglighetsanpassa sina flerbostadshus ur ett företagsekonomiskt perspektiv. Detta kan komma att förändras i framtiden och genom att vara förberedd inför kommande demografiska utmaningar kan fastighetsägarna behålla sina hyresgäster längre.

Kommunen har förutom projektet Bo vital, teknik för äldre även ett samarbete med Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Norrköpings kommun och på kommunens hemsida har organisationen en egen flik med information om tillgängliga bostäder i kommunen och för vem de är anpassade för. Det finns även en bostadssamordning som förmedlar tillgängliga bostäder. I och med det minskar också kommunens kostnader för nya anpassningar och kostsamma återställningar av redan anpassade lägenheter.

Housing Enabler

Kommunfakta

Tema: Inventeringstyp,
Housing Enabler
Län: Skåne
Befolkningsantal (2012):
80 507
Landareal km²: 1 252
Invånare / km²: 62
**Lägenheter i
flerbostadshus** (2011): 16
140
**Lägenheter i
flerbostadshus,
kommunala
bostadsbolag:**
8 366

Källa SCB

Boverkets kommentar

Boverket uppmuntrar ett tvärsektorielt samarbete.

Kristianstads kommun har beslutat om en uppföljning av Housing Enabler.

Kristianstads kommun

Metod och syfte

Kristianstads kommun ingick under åren 2004- 2005 i samverkansprojektet ”Min bostad och jag”. Projektet riktade sig mot kommunens arbete med bostadsanpassningar och syftet var att demonstrera och implementera vetenskaplig metodik för bedömning och analys av fysisk miljö i samband med bostadsanpassningar i kommunal verksamhet. Vidare var syftet att generera information om tillgänglighetsproblem i boendet på kommunnivå för att utveckla underlag för beslut om kommunal bostadsförsörjning för personer med funktionsnedsättning.

Ansvarig för projektet var den Medicinska fakulteten vid Lunds Universitet och i projektet deltog även företaget Slaug Data Management AB, vilket har copyright på programvaran som tillhör Hosuing Enabler.

Innehåll och utförande

Målet med projektet var att införa Housing Enabler i kommunal hantering av bostadsanpassningsärenden. Projektet var uppdelat i tre delar:

- en projektförberedande fas där diskussioner ägde rum
- en pilotstudie där de gjorde ett antal bedömningar
- och till sist datainsamling där de gjorde inventeringarna, där en workshop ägde rum för att utvärdera de aktiviteter och åtgärder som genomförts.

I Kristianstads kommun var det kommunens arbetsterapeuter som till största delen utförde intyg om behov av bostadsanpassning, de fick därför en viktig roll i projektet då de under projektet inventerade bostäder där bostadsanpassningsbidrag söktes med hjälp av Housing Enabler. Bostädernas tillgänglighet bedömdes och fördes in i en kommungemensam databas som succesivt byggdes upp under projektets gång.

Resultat och fortsatt arbete

Under projektets gång hanterades 56 procent av kommunens aktuella bostadsanpassningsärenden enligt Housing Enabler. Projektet resulterade i nya målsättningar om att Kristianstads kommun ska fortsätta arbeta med Housing Enabler och att det på sikt ska påverka om- och nybyggnationen av tillgänglighetsanpassade bostäder för alla kommunens medborgare. Kommunen fattade även beslut om att fortbilda nya användare och att upprätthålla den kommunövergripande databasen som byggts upp under projektet.

Utvärderingen av projektet gjordes genom en enkät till arbetsterapeuterna som utfört inventeringarna och responsen på Housing Enabler var överlag positivt. Erfarenheten av projektet är att sådana här projekt tar tid och medför en hel del utmaningar, då det bland annat krävs utbildning i verktygets funktioner och ett brett samarbete med flera aktörer.

Checklista

Kommunfakta

Tema: Inventeringstyp,
Checklista
Län: Halland
Befolkningsantal (2012):
93 231
Landareal km²: 1 014
Invånare / km²: 91
**Lägenheter i
flerbostadshus**(2011):22
804
**Lägenheter i
flerbostadshus,
kommunala
bostadsbolag:**
8 564

Källa: SCB

Halmstads kommun

Metod och syfte

Halmstads kommun har utefter en checklista inventerat hela sitt flerbostadshusbestånd i tätorten och Halmstads stadskontor har tillsammans med HFAB och Halmstads hemvårdsförvaltning inventerat hyres- och bostadsrätter i Halmstads kommun. Inventeringen riktades mot tillgängligheten för äldre personer i syfte att minska behovet av att behöva flytta till särskilt boende i förtid, men även mot personer med funktionsnedsättning.

Innehåll och utförande

Stadskontoret anställde en projektledare för att utföra inventeringen och sedan var hemvårdsförvaltningen och HFAB behjälpliga med att få fram information och förslag till kriterier som skulle kunna användas vid inventering. Kriterierna diskuterades i samråd med olika aktörer innan de fastställdes. Målet var att få en översiktlig bild över tillgängligheten, med fokus på att komma till och in i huset, att fungera i lägenheten, samt service. Nedan följer en sammanfattning av de punkter som Halmstads kommun använde sig av vid sin inventering.

Boverkets kommentar

Halmstads kommun har tagit fram ett tillgänglighetsregister vilket är ett bra sätt att redovisa resultatet från inventeringen av flerbostadshusbeståndet.

Att dela informationen genom ett tillgänglighetsregister som olika aktörer kan ta del av, ökar förutsättningarna att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning.

Halmstads kommun har vid inventeringen undersökt:
Finns det bra lägenheter för äldre i Halmstad?
Var finns dessa lägenheter?
Räcker lägenheterna till antal personer i behov av tillgängliga lägenheter?
Passar boendena till olika plånböcker?

Punkter som Halmstads kommun undersökte vid inventeringen:	
Att komma till huset	närområde, parkering, kollektivtrafik och gatan
Att komma in i huset	möjligheten att komma in i huset fram till den egna lägenhetsdörren
Att fungera i lägenheten	enkel bedömning om lägenhetens förutsättningar, dock ingen invändig besiktning
Tillgång till service	servicen i området är översiktligt beskriven, dock inget underlag för bedömning av fastighetens tillgänglighet

Utifrån dessa frågeställningar har Halmstads kommun sedan kunnat bedöma tillgängligheten utifrån om den var bra tillgänglig, med svårighet tillgänglig eller om den inte var tillgänglig alls.

Resultat och fortsatt arbete

Inventeringen redovisas sedan i ett register som är kopplat till GIS-programmet Solen. Solen är ett GIS-verktyg som utgår från en kartbild där information om fastigheter kan hämtas, till detta system har sedan kommunens tillgänglighetsregister kopplats. Detta tillgänglighetsregister kan samköras med både fastighets- och befolkningsregistret. På så vis kan information om antal tillgängliga lägenheter tas fram och man kan även få information om hur många äldre inom ett visst åldersspann som bor i samma område. Solen ger basfakta för planering på olika nivåer och inkluderar både samhälls-, företags- samt individperspektivet och verktyget förvaltas, utvecklas och ajourhålls av byggnadskontoret. Övriga förvaltningar som är i behov av information om tillgänglighet i bostadsområden kan också använda Solen i sin verksamhet. Sedan den första inventeringen gjordes år 2006 har antalet tillgängliga bostäder ökat från 17 till 19 procent.

Enkätundersökning för att inventera tillgängligheten

Karlskrona kommun

Kommunfakta

Tema: Inventeringstyp, enkätundersökning
Län: Blekinge
Befolkningsantal (2012): 63 691
Landareal km²: 1 042
Invånare / km²: 62
Lägenheter i flerbostadshus(2011): 15 092
Lägenheter i flerbostadshus, kommunala bostadsbolag: 3 552

Källa: SCB

Boverkets kommentar

Inventeringen resulterade i en webbkarta med information om tillgängliga bostäder samt annan service. I webbkartan redovisas information om bland annat hiss, trappsteg och entré.

För mer information, besök hemsidan www.seniorbo.nu

Metod och syfte

Karlskrona kommun är medveten om att kommunens befolkning blir äldre och att denna grupp ökar i antal. Behovet av bostäder med god tillgänglighet kan inte lösas enbart genom att bygga nytt, i stället måste lösningen sökas tillsammans med de som i dag har fastigheter i kommunen. I Karlskrona kommun genomfördes en inventering av flerbostadshusbeståndet under åren 2009-2010 med hjälp av en enkät. Inventeringen var ett samarbete mellan kommunens äldreförvaltning och Seniorhusföreningen Karlskrona. Syftet var att lokalisera och lyfta fram de flerbostadshus som var tillgängliga och samtidigt ge både kommunen och bostadsföretagen bättre förutsättningar att effektivt kunna planera för det framtida boendet i Karlskrona.

Innehåll och utförande

Inventeringen initierades av kommunens politiker, vilka ville ha en nulägesrapport om tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet. I samband med detta ville även Seniorhusföreningen i Karlskrona göra en inventering av flerbostadshusbeståndet. Inför arbetet med inventeringen sammanställdes en referensgrupp med företrädare för Boverket, Fastighetsägarna Syd, fastighetsmäklarna, Karlskronahem, Hyresgästföreningen, kommunens handikapp- och samhällsbyggnadsförvaltning samt enheten med statistikansvar. Inventeringen av tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet utfördes sedan gemensamt av Karlskrona kommuns äldreförvaltning och Karlskrona Seniorhusförening. Inventeringen grundade sig på enkäter som skickades ut till samtliga fastighetsägare i Karlskrona kommun. Enkäten var inriktad på frågor som berör den äldre delen av befolkningen

och frågorna handlade bland annat om hur man kunde ta sig från gatan till sin lägenhetsdörr, enkäten behandlade inte tillgängligheten i den enskilda bostaden.

Resultat och fortsatt arbete

Kommunen skickade enkäter till cirka 600 fastighetsägare, varav cirka 65 procent svarade. Inventeringen resulterade i att kommunen har fått en nulägesbild av hur tillgängliga flerbostadshusen i kommunen är. Samtidigt som inventeringen har uppmärksammat fastighetsägarna om hur deras bostäder kan möta en växande kundgrupps behov.

Seniorhusföreningen beviljades även medel från Hjälpmedelsinstitutet för att kunna redovisa resultatet av inventeringen i en webbapplikation. Denna webbapplikation redovisar hus som innehåller bostäder, vilka stämmer med de lokalt valda kriterierna för ”god tillgänglighet”. Fastighetsägarna har själva godkänt att finnas med i den interaktiva kartan. Att finnas med en markering på den interaktiva kartan innebär att fastigheten har en kvalitetsstämpel, vilket är värdefullt för äldre, som söker en långsiktigt ändamålsenlig bostad och för fastighetsägare, som gärna har äldre hyresgäster. Även om enkäten var en engångsföreteelse lever webbapplikationen vidare och uppdateras fortlöpande då fastighetsägarna kontinuerligt har möjlighet att ansluta sig till applikationen eller revidera sina uppgifter. Seniorhusföreningen uppdaterar informationen om fastigheters tillgänglighet, samt övrig tillgänglig samhällsservice.

T-märkning

Göteborgs stad

Kommunfakta

Tema: Inventeringstyp,
T-märkning
Län: Västra Götaland
Befolkningsantal(2012):
526 089
Landareal km²: 451
Invånare / km²: 1 110
**Lägenheter i
flerbostadshus (2011):**
206 949
**Lägenheter i
flerbostadshus,
kommunala
bostadsbolag:** 69 696

Källa: SCB

Boverkets kommentar

Göteborgs stads mall består av en tydlig och konsekvent checklista. Den innehåller både definitioner/förklaringar och mått, vilket ger användaren av checklistan tydliga direktiv.

Metod och syfte

Göteborgs stad tog år 2007 fram en mall, ”Tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd” för att inventera sitt flerbostadshusbestånd.

De kommunala fastighetsägarna har sedan dess integrerat tillgänglighetsarbetet i sin ordinarie verksamhet och arbetar med att inventera enligt T-märkning.

Göteborgs stad arbetar med tydliga mål och de arbetar efter en vision om rätt bostad till rätt individ för att öka möjligheten att bo ändamålsenligt i det ordinarie bostadsbeståndet.

T-märkningen används också i kommunens statistikblad ”äldrebladet” som uppdateras årligen och på så sätt underlättas planeringen av bostadsbyggandet, till exempel i områden som saknar tillgängliga bostäder men samtidigt har många äldre invånare. T-märkningen kan också ses som en kvalitetsstämpel av bostaden.

Innehåll och utförande

Det är viktigt att ha en definition att samlas kring för att kartlägga var bostäderna finns som kan vara lämpliga för de som har behov av en funktionell bostad. Alla berörda ska arbeta utefter att kommunens fastighetsägare har ett ansvar att bostäderna har en hög tillgänglighetsnivå för att bli så ändamålsenliga som möjligt.

Syftet med T-märkningen är att ge konsumentupplysning till bostadssökande på Boplats Göteborg som är en marknadsplats för fastighetsägare och på så sätt öka möjligheten att rätt lägenhet ska gå till rätt hyresgäst.

T-märkningen har tre kriterier som ska uppfyllas för att bostaden ska anses T-märkt, dessa är:

- Bostaden har hiss eller att bostaden är i markplan. Finns det trappor vid entrén och/eller till hissen skall antalet steg redovisas.
- Bostaden har inga eller låga trösklar.
- Bostaden skall innehålla ett rymligt badrum. Man skall kunna komma in och vända med rollator i badrummet.

T-märkning motsvarar endast krav på tillgänglighet för en person som använder rullator. T-märkningen har arbetats fram i samverkan mellan privata och kommunala aktörer. Fastighetskontoret ansvarar för arbetet med att informationen sprids till stadens olika fastighetsägare.

Det finns även en checklista som kan användas vid inventering av bostadsbeståndet. Se exempel i tabellen nedan.

Marklägenhet/Hiss	Hisskorgen ska vara minst 1,4m x 1,1 m. Finns trappor ska antal steg redovisas
Trösklar	Trösklar vid hygien och balkong ska redovisas i höjd, i övrigt får de inte vara högre än 20mm
Badrum	Ska kunna komma in och vända med en rullator
Ledstång	Ska finnas i trappa eller ramp, kontrasterande mot bakgrund
Dörröppnare	Om dörröppningsautomatik finns ska den vara placerad så att en person i rullstol lätt ska kunna nå den och inte vara i vägen för dörrslagningen
Belysning	Ska vara jämn och bländfri vid entré och i allmänna utrymmen
Kontrastmarkering	Framkanten på nedersta plansteget och framkanten vid översta sättsteget i varje trapplopp får en ljushetskontrast, markeringarna skall vara gjorda på ett konsekvent sätt inom byggnaden
Tillgänglig balkong	Tillräckligt stor för att manövrera en rullator fram till balkongmöbel. Ange nivåskillnader i cm, fritt passagemått vid balkongdörr ska vara minst 70 cm
Tillgänglig utemiljö	Finns det promenadmöjligheter bör dessa ha kompletterade ramper där det finns trappor, rampen får inte vara brantare än 1:12 och inte ha större höjdskillnad än 0,5m

Resultat och fortsatt arbete

Göteborgs stad ser fördelar med att stadens bostäder i så hög grad som möjligt är tillgängliga och funktionella då alla någon gång under livets gång kan ha behov av en fungerande bostad. Sedan inventeringen började har 65 000-70 000 lägenheter inventerats. Hittills är ca 12 procent av kommunens bostäder T-märkta och genom detta kan lägenhetssökande få en bra konsumentupplysning när de söker lägenhet på Boplats Göteborg.

Analys av inventeringsverktygen och dess användning

Sammanfattning

Rapporten och exempelsamlingen har haft i syfte att visa i vilken utsträckning kommunerna i landet tillgänglighetsinventerar sitt flerbostadshusbestånd samt inspirera och lyfta fram olika verktyg som kommuner kan använda sig av i detta arbete. Det finns fler verktyg och metoder än de som Boverket har valt att presentera i denna rapport. Det finns även fler kommuner än de utvalda som inventerar sitt flerbostadshusbestånd och som använder sig av de verktyg vi presenterat.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att det befintliga kommunala flerbostadshusbeståndet i landets kommuner hittills inte har inventerats i någon större utsträckning. Antalet kommuner som i Bostadsmarknadsenkäterna mellan åren 2011-2013 uppger att de någon gång har tillgänglighetsinventerat är totalt 45 kommuner och av dessa är det 17 kommuner som uppger att de inventerade sitt flerbostadshusbestånd under åren 2011-2012. Detta kan delvis bero på att det inte finns några lagkrav angående tillgänglighetsinventeringar, men också på grund av kommunernas olika geografiska, demografiska eller ekonomiska förutsättningar.

Att inventera det kommunala flerbostadshusbeståndet är en stor uppgift för kommunerna och inventeringen är angelägen ur tillgänglighetssynpunkt. I Sverige står det befintliga flerbostadshusbeståndet för ungefär en fjärdedel av Sveriges totala bostadsbestånd (SCB). Det innebär att en stor del av Sveriges befolkning bor i ett flerbostadshus. Utifrån en begränsad undersökning om i vilken omfattning flerbostadshusbeståndet inventeras framgår att en del kommuner som svarar på Bostadsmarknadsenkäten tillgänglighetsinventerar bostadsrätter såväl som hyresrätter, medan andra inventerar hyresrätter både i form av privata och allmännyttiga och i vissa fall enbart de allmännyttiga. Det gör det svårt att avgöra i vilken utsträckning det kommunala flerbostadshusbeståndet faktiskt inventeras.

En problematik som bör uppmärksammas i relation till delmål 3 är att det inte finns någon generell metod eller något verktyg för hur en

inventering ska gå till, vad den ska omfatta eller i vilken grad uppföljning ska ske. Det är även relevant att uppmärksamma att det finns olika behov på tillgänglighet beroende på om det är en äldre person eller en person med funktionsnedsättning som inventeringen och åtgärderna riktar sig mot. Det finns även variationer i vilken omfattning kommunerna väljer att inventera sitt flerbostadshusbestånd, vissa inventerar inomhusmiljön medan andra inventerar utomhusmiljön, eller både och. Utifrån ett tillgänglighetsperspektiv är det viktigt med ett helhetsperspektiv. Ett helhetsperspektiv innebär, att flerbostadshuset, såväl som den närliggande miljön och kompletteringsbyggnader inventeras samt att olika aktörer, så som kommuner, förvaltare, boende och användare integreras i arbetet.

I de kommuner som utför inventeringar av sina flerbostadshus ur en tillgänglighetssynpunkt har det uppmärksammats att kommunen står inför demografiska utmaningar vilket gör att bostadsbeståndet måste anpassas därefter, men även att en tillgänglig bostad någon gång i livet efterfrågas av de flesta invånarna, samt att nybyggnation är alltför kostsam. De kommuner som Boverket har varit i kontakt med ser också ekonomiska fördelar med att inventera bostadsbeståndet och åtgärda vissa brister då det i preventivt syfte minskar utgifter för framtida bostadsanpassningar.

Inventering av flerbostadshusbeståndet

För att inventera det befintliga flerbostadshusbeståndet finns det flera verktyg att välja mellan. Verktygen resulterar i att kommunerna får kunskap om sitt flerbostadshusbestånd ur tillgänglighetssynpunkt. Vad denna kunskap och information sedan mynnar ut i hos de olika kommunerna varierar, delvis på grund av kommunernas egen målsättning med inventeringen men också i vilken grad verktygen initierar förändring.

Olika verktyg – olika resultat

I rapporten, vilken baserar sig på Bostadsmarknadsenkäten, telefonkontakt med representanter från kommunerna och studier av kommunala hemsidor och dokument framgår det att vissa kommuner har arbetat fram egna verktyg för sin inventering, medan andra följer befintliga verktyg. De olika verktygen som finns resulterar i olika effekter. I vissa fall ökar tillgängligheten på grund av att tillgänglighetsåtgärder genomförs efter att en tillgänglighetsinventering har belyst vissa brister. I andra fall ökar inte tillgängligheten i sig, utan kommunen får kunskap och information om tillgängliga bostäder vilket gör att de enklare kan förmedlas till boende med särskilda behov. Verktygen omfattar även olika områden och är mer eller mindre detaljerade, samtidigt som de även riktar sig mot olika målgrupper.

De olika varianterna av inventeringsverktyg betyder att det är svårt att få en övergripande bild av läget i Sveriges kommuner gällande hur noggrann och omfattande en inventering är utförd. En inventering garanterar inte att flerbostadshusbeståndet är eller blir fullt tillgängligt.

Inventeringens omfattning

Alla de presenterade verktygen innefattar en bedömning av tillgängligheten i såväl inom- och utomhusmiljö, dock med olika detaljeringsgrad. Housing Enabler hanterar tillgänglighet på en övergripande såväl som en mer detaljerad nivå. Genom att använda TIBB följs en klar mall som fokuserar på tillgängligheten i utemiljön, yttre entréer och trapphus. Vidare kan T-märkning användas för en övergripande såväl som en detaljerad inventering då kommunen själv kan specificera kraven som ska uppnås för att ett flerbostadshus ska T-märkas. Checklisten liksom enkätundersökningen kan även den vara ett sätt för kommunen att få en helhetsbild över det befintliga bostadsbeståndet eftersom de kan vara inriktade på både utomhus- och inomhusmiljö.

För vem görs inventeringen

De olika verktygen är inriktade på olika former av tillgänglighet, vilket gör att vissa funktionshinder riskerar bortses vid användning av vissa verktyg.

TIBB fokuserar på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och synförmåga, framkomligheten är i fokus och den är riktad mot personer med rollator. Housing Enabler kan användas både på individ såväl som på gruppnivå och riktar sig mot personer med nedsatt kognitiv-, rörelse – och syn och hörsel-förmåga. Den checklista som publicerats av Statens folkhälsoinstitut riktar sig mot personer med nedsatt syn- och rörelseförmåga.

När Halmstad inventerade sitt flerbostadshusbestånd med hjälp av sin checklista fokuserade de på tillgängligheten för äldre och för personer med funktionsnedsättning. Den T-märkning som Göteborgs stad utför riktar sig mot personer som har nedsatt rörelse- och synförmåga och är inriktad mot framkomlighet med rollator och delvis rullstol, medan den enkätundersökning som Karlskrona kommun i samarbete med föreningen Seniorhus utfört riktar sig mot äldre. Det är viktigt att uppmärksamma dessa skillnader mellan verktygen då det finns många variationer av funktionsnedsättningar och därmed också olika behov av tillgänglighet. Med kunskap om variationerna mellan verktygen ökar kunskapen om hur tillgängligt flerbostadshusbeståndet är och för vem.

Mätning eller skattning

I de utvalda verktygen görs både mätningar och skattningar, eller enbart skattningar, detta gör att informationen från de olika verktygen delvis är subjektiva. Subjektiviteten gör det svårt att dra några slutsatser om den faktiska tillgängligheten i kommunernas flerbostadshusbestånd. Vid användning av dessa verktyg är det viktigt med tydliga instruktioner och att den som inventerar har kunskap om hur det är att exempelvis leva med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Åtgärder och användning av inventeringens resultat

Inte sällan är en inventering något som ses som attraktivt för kommunen, men det är en kostsam process. Det finns även tendenser till att kommunerna gör tillgänglighetsinventeringar som sedan inte används, det

är därför viktigt att kommunerna har ett syfte med sin inventering, till exempel att de använder sin tillgänglighetsinventering i den övergripande samhällsplaneringen eller i sin bostadsförmedling. Vissa av verktygen ger både en nulägesrapport såväl som förslag på hur förbättringar kan initieras för att öka tillgängligheten. Beroende på vilket ändamål kommunen har med sin inventering kan därför olika verktyg användas.

För att få en nulägesrapport om tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet som sedan kan användas för att exempelvis förmedla rätt bostad till personer med särskilda behov kan exempelvis T-märkning, enkätundersökning eller checklista användas. Dessa är ett stöd för inventeringen, men erbjuder inte någon åtgärdsplan. Exempelvis tillämpar Göteborgs stad T-märkning som en del av deras kommunala bostadsförmedling och kan därigenom förmedla tillgängliga bostäder till de med behov.

Halmstads kommun har genom sin inventering fått kunskap om tillgängligheten i sitt flerbostadshusbestånd vilken de använder i den allmänna samhällsplaneringen då de utifrån inhämtad kunskap om tillgängliga bostäder och befolkningsstatistik exempelvis kan planera för framtida bebyggelseutveckling.

Om kommunen utifrån en nulägesanalys ämnar utföra förändringsarbete efter en genomförd inventering kan verktygen TIBB eller Housing Enabler användas. TIBB kan användas som ett underlag till förbättringsarbetet av fastighetsbeståndet då det kan redovisa för åtgärder som krävs för att nå upp till en högre standard än den befintliga. Genom att använda Housing Enabler kan kommunen få information om vilka åtgärder som är viktigast att åtgärda för att uppnå tillgängligheten beroende på vilken grupp inventeringen riktar sig mot.

Fortsatt arbete år 2014

I den årliga Bostadsmarknadsenkäten framgår att det är få kommuner inventerar sitt flerbostadshusbestånd ur tillgänglighetssynpunkt. I exempelsamlingen har vi lyft fram några exempel på de inventeringar som utförs med hjälp av olika verktyg och att de utifrån kommunernas olika mål och syften har varit framgångsrika.

Som en del i arbetet med delmål 3 kommer Boverket under år 2014 ge ut en vägledning som riktar sig till kommuner. Syftet är att vägleda och motivera fler kommuner till att inventera sitt flerbostadshusbestånd ur tillgänglighetssynpunkt.

Länklista

Allmän information om verktyget TIBB

www.hi.se/tibb (2012-07-05)

FHI, *Handledning till inventeringsprotokoll för nulägesanalys*

<http://www.fhi.se/Documents/Vart-uppdrag/Fler-uppdrag/Handledning-for-inventeringsprotokoll.pdf> (2013-06-19)

Göteborg, *Tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd*

[http://www.boendeportalen.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/boendeportal/dalis2.nsf/vyFilArkiv/Tillganglighet09.pdf/\\$file/Tillganglighet09.pdf](http://www.boendeportalen.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/boendeportal/dalis2.nsf/vyFilArkiv/Tillganglighet09.pdf/$file/Tillganglighet09.pdf)
(2012-07-13)

Housing Enabler <http://www.enabler.nu/svensk/download.html> (2012-07-05)

Karlskrona, webbkarta

<http://www.seniorbo.nu/karlskrona> (2012-06-22)

Referenslista

Elektroniska källor

Bostadsmarknaden 2013-2014- *med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013.*

<http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2013/BME-2013.pdf> (2013-06-28)

Bostadsmarknaden 2012–2013– *med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2012.*

<http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2012/BME-2012.pdf> (2012-07-25)

Bostäder för äldre. *En inventering av tillgängligheten i flerbostadshus i Halmstad.*

http://www.halsoteknik.com/public/file.php?REF=42e7aaa88b48137a16a1acd04ed91125&art=405&FILE_ID=20081209101551_1_11.ppt. (2013-08-12).

Boverket, *Regelsamling för byggande, BBR*

<http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2011/Regelsamling-for-byggande-BBR.pdf> (2012-06-27)

Fänge Agneta & Iwarsson, Susanne. (2007). *Min bostad och jag. Ett demonstrationsprojekt för kvalitetsutveckling av bostadsanpassningar.* Lund.

http://portal.arb.lu.se/forskn/siw_forskargrp/dokument/Min_Bostad_och_Jag_Slutrapport%20.pdf (2012-07-20)

Göteborg, *T-märkning.*

<http://www.boendeportalen.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/boendeportal/dalis2.nsf/vyPublicerade/4079E45B70E9440AC125784C004574B4?OpenDocument> (2012-07-05)

Handisam, *Funktionshinderpolitiken*.

<http://www.handisam.se/Funktionshinderspolitiken/> (2012-06-13)

Helsingborgs stad, *Ännu bättre bostäder*.

http://www.helsingborg.se/ImageVaultFiles/id_22544/cf_2/basanpassningsprogram_flerbostadshus_sbf.PDF (2013-06-13)

Hjälpmedelsinstitutet, *Om TIBB*

<http://www.hi.se/sv-se/hjalpmedelstorget/tillgangligtboende/-/TIBB/Om-TIBB/> (2012-06-27)

Hjälpmedelsinstitutet, *TIBB ett verktyg för inventering av tillgänglighet*.

<http://www.hi.se/sv-se/hjalpmedelstorget/tillgangligtboende/-/tibbon/> (2012-06-27)

HSO Norrköping- *Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Norrköpings kommun*.

<http://hso-norrkoping.org/> (2012-07-23)

Norrköpings kommun, *Riktlinjer för en tillgänglig och användbar utemiljö*. http://www.norrkoping.se/organisation/pdf/mal-regler/riktlinjer/stadsplanering/Riktlinjer_utemiljo_080208.pdf (2013-06-19)

Senior hus Karlskrona. *Inventering av tillgänglighet*.

http://seniorhus.se/?page_id=70/ (2013-06-19)

Socialstyrelsens termbank

<http://app.socialstyrelsen.se/termbank/> (2012-07-26)

Statens folkhälsoinstitut, *Bostadsområdet – en hälsofrämjande arena*. (R 2010:18)

<http://www.fhi.se/Documents/Vart-uppdrag/Fler-uppdrag/Handledning-for-inventeringsprotokoll.pdf> (2012-06-18)

Statens Folkhälsoinstitut, *Handledning för inventeringsprotokoll*.

<http://www.fhi.se/Documents/Vart-uppdrag/Fler-uppdrag/Handledning-for-inventeringsprotokoll.pdf> (2012-07-18)

Tryckta källor

Hjelm, Sirpa (red.) (2012). *Projektredovisning, Senior Bokväm i Karlskrona*. Karlskrona kommun: Äldrenämnden

Idegård, Katarina, Fehler, Joanna & Lindahl, Lisbeth (2012).

Tillgänglighetsinventering av bostäder – vilka verktyg finns? FoU i Väst

Iwarsson, S. & Slaug, B. (Andra, reviderad upplagan). (2010). *Housing Enabler — Metodik för bedömning och analys av tillgänglighetsproblem i boendet. Manual för fullständigt instrument och screeningverktyg*. Lund & Staffanstorp, Sverige: Vetem & Skapen HB och Slaug Enabling Development

Svensson, Lennart (red.) (2007). *Tillgänglighet i bostäder. Redovisning av inventering av hyres- och bostadsrätter med avseende på tillgänglighet för äldre och funktionshindrade*. Halmstads kommun: Hemvårdsförvaltningen, Stadskontoret, HFAB



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona

Besök Karlskrona: Drottninggatan 18

Besök Stockholm: Norrlandsgatan 11

Telefon: 0455-35 30 00

Webbplats: www.boverket.se