



Micasa fastigheters ramprogram nyproduktion seniorbostäder

Ett boende att se fram emot

Version 2021-04-05



Tidigt förslag till gestaltning av Micasa Fastigheters nya seniorbostäder med aktivitetscenter i kv Hemsystern i Hagsätra som är i planeringsskedet.

Kvarteret innehåller också ett nytt vård- och omsorgsboende.

Bild: Sweco/Tovatt arkitekter



Innehåll

1. Inledning	4
2. Ramprogrammets syfte och mål.....	5
3. Sammanfattning av Micasa Fastigheters koncept för seniorbostäder	5
3.1 Att stödja ett självständigt liv	5
3.2 Att stödja social gemenskap och gemensamma aktiviteter	6
3.3 Att främja en god arbetsmiljö för hemtjänsten.....	7
3.4 Att hålla nere byggkostnader och hyresnivåer	8
4. Bakgrund till ramprogrammet.....	9
4.1 Befintligt bostadsbestånd och behov av anpassat boende för seniorer9	
4.2 Stadens övergripande äldreboendeplan	9
4.3 Micasa Fastigheters plan för utbyggnad av seniorbostäder	10
4.4 Micasa Fastigheters seniorbostäder	10
4.5 Bakgrundsutredningar	11
4.5.1 Swecorapporten	11
4.5.2 Evidensutredningen.....	11
5. Micasa Fastigheters riktlinjer för seniorbostäder	13
5.1 Att stödja ett självständigt liv	13
5.1.1 Tillgänglighet	13
5.1.2 Självständighet och kvarboende	13
5.2 Trygghet och gemenskap	14
5.2.1 Trivselråd	16
5.3 Byggnaden som helhet / Gemensamma utrymmen.....	16
5.3.1 Entrén - platsen för spontana möten	16
5.3.2 Trapphus, hiss och förråd.....	17
5.3.3 Syn, färgsättning och belysning	18
5.3.4 Hörselmiljöer	19
5.3.5 Digital teknik	19
5.3.6 Hushållsavfall, matavfall och källsortering	19
5.4 Den enskilda bostaden	21
5.4.1 Generella faktorer för tillgänglighet	21
5.4.2 Badrum	22
5.4.3 Sovrum	23



5.4.4 Hall23

5.4.5 Kök24

5.4.6 Vardagsrum..... 25

5.4.7 Förvaring 25

5.4.8 Fönster och dagsljus 26

5.5 Utemiljö..... 27

5.6 Aktivitetscenter /alternativt gemensamhetslokal 29

5.7 Gästlägenhet 30

5.8 Miljö och hållbarhet 31

Bilagor: 32

Referenser m m: 33

1. Inledning

En nyproducerad seniorbostad hos Micasa Fastigheter skiljer sig från en nyproducerad bostad i det ordinarie beståndet. Bostäderna har en hög grad av tillgänglighet och genomtänkt planering för möjlighet till kvarboende hela livet. Det finns tillgång till lokaler för social gemenskap och en vacker utemiljö som stödjer ett aktivt liv. Med kunskap om seniorers önskemål och behov skapar Micasa seniorbostäder med genomtänkta detaljer som ger god livskvalitet, trygghet och underlättar livet på äldre dagar.

I maj 2021 beslutade kommunfullmäktige om handlingsplan för en äldrevänlig stad. Handlingsplanen ska bidra till att stadens verksamheter har en gemensam målbild om att göra staden attraktiv att bo och verka i för äldre. Detta ramprogram är en del av stadens arbete med att göra Stockholm till en mer äldrevänlig stad. Begreppet äldrevänlig kan sammanfattningsvis beskrivas som en tillgänglig och inkluderande stad med en miljö som främjar ett aktivt liv – hela livet. Stockholms stad har högt ställda mål för tillgänglighet och alla nämnder och styrelser arbetar också efter ”Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023”, antaget av kommunfullmäktige 2018-05-28.



Aktivitet vid ett seniorboende i Stockholm



2. Ramprogrammets syfte och mål

Micasa Fastigheter har antagit följande mål för bolagets seniorbostäder i nyproduktion:

- Seniorbostädernas utformning ska stödja ett självständigt liv och kvarboende hela livet och därför ha en hög grad av tillgänglighet och trygghet
- Seniorbostäderna ska stödja möjlighet till social gemenskap och gemensamma aktiviteter
- Seniorbostädernas utformning ska främja en god arbetsmiljö för hemtjänsten
- Byggekostnader och hyresnivåer ska hållas nere så att bostäderna blir möjliga att hyra för så många Stockholmare som möjligt.

Programmet ska fungera som vägledning för fastighetsutvecklare, projektledare och arkitekter i enskilda projekt i tidiga skeden (detaljplanearbete) och ge en samlad bild av vilka värden och utformningsprinciper bolaget eftersträvar för seniorbostäder i nybyggnadsprojekt. Syftet med specifikationerna i ramprogrammet är att i första hand att tillse att nödvändiga ytor, rumssamband m m beaktas i tidiga skeden och att gemensamma kvaliteter som eftersträvas i alla projekt finns med från början. Gestaltning, detaljutformning och materialval kan variera i de enskilda projekten och specificeras under projektets gång. Inredning och mått som inte behöver beaktas i detaljplanearbetet är med endast undantagsvis där det är av vikt för att beskriva t ex tillgänglighetsaspekter eller där det är en standardhöjning i förhållande till BBR:s krav. I övrigt hänvisas till Micasa Fastigheters projekteringsanvisningar och övriga styrdokument.

3. Sammanfattning av Micasa Fastigheters koncept för seniorbostäder

3.1 Att stödja ett självständigt liv

Micasa Fastigheters hus och utemiljöer ska ha stödjande miljöer för seniorer med en hög grad av tillgänglighet. Det ska vara lätt att orientera sig och röra sig även för den som har funktionsnedsättningar och kanske har behov av hjälpmedel som rollator och rullstol. Lägenheterna ska ha god tillgänglighetsstandard både vad gäller fria ytor och genomtänkt inredning. Det ska vara lätt att få vardagen att fungera. Målet är att man ska kunna bo kvar i sin seniorbostad hela livet.

Några nyckelfaktorer som bolaget strävar efter i alla projekt är:

- goda rumssamband med bl a närhet mellan sovrum, badrum och entré/hall
- ett väl utformat badrum med utrustning som underlättar för boende att klara sig själv
- ett yteffektivt kök med ändamålsenlig inredning
- bra förvaring och plats för hjälpmedel som rollator i bostaden
- en rymlig balkong som förlängning av utemiljön i den egna lägenheten
- indragen fiberoptik både i enskilda lägenheter och gemensamma utrymmen för att underlätta för digital teknik och IT

Bolagets riktlinjer för lägenheter och gemensamma ytor beskrivs närmare i avsnitt 5.3, Byggnaden som helhet, och avsnitt 5.4, Den enskilda lägenheten.

3.2 Att stödja social gemenskap och gemensamma aktiviteter

Möjlighet till social gemenskap är en hörnsten i seniorbostäderna och bidrar till trygghet och livskvalitet. Ett rikt socialt liv utpekas ofta som en faktor för god hälsa.



Gemensamma ytor i Micasa Fastigheters seniorbostäder på fastigheten Väduren 16.



I Micasa Fastigheters seniorbostäder stöds möjligheten till social gemenskap och aktivitet främst genom:

- en välkomnande entré i huset som fungerar som mötesplats mellan grannar
- en vacker och trivsamt utemiljö för möten och aktiviteter
- stöd av Micasa Fastigheter för att bilda ett trivselråd för att öka gemenskapen i boendet
- ett aktivitetscenter som förhys av stadsdelsförvaltningen och är öppet för alla seniorer i området alternativt en gemensamhetslokal som de boende själva disponerar och hanterar via ett trivselråd
- en gästlägenhet som boende kan hyra för övernattande anhöriga och som administreras via de boendes trivselråd

3.3 Att främja en god arbetsmiljö för hemtjänsten

Flera av de som flyttar in i en seniorbostad har redan hemtjänst, och fler kan förväntas få det när de blir äldre. Bostaden blir därmed även en arbetsplats för hemtjänstens personal. Det är viktigt att bostaden utformas så att arbetsmiljön blir god för att underlätta för hemtjänstens personal att ge en så bra service och omvårdnad som möjligt. Eftersom målet är att man ska kunna bo kvar länge kan hemmet även bli en plats där rehabilitering eller öppenvård med sjuksköterska blir aktuell. En överenskommelse mellan staten och Sveriges kommuner och regioner 2021 (God och nära vård) innebär ett förändrat arbetssätt inom hälso- och sjukvård med utveckling av den nära primärvården, vilket kan innebära ökad sjukvård i hemmet.

Där det är möjligt att ha markparkering inom kvartersmark i nyproduktion kommer Micasa Fastigheter att reservera en parkeringsplats för vårdpersonal och hemtjänst. Detta för att underlätta för omvårdnadspersonal att enkelt och snabbt nå den person de ska besöka.

En boende med hemtjänst kan i lägenheten behöva hjälp med hygien, dusch, på/avklädning, förflyttning, matlagning, städning, tvätt och hantering av kläder. Vidare ska mat och andra varor som levereras av hemtjänst eller andra utomstående personer kunna hanteras på ett bra sätt. För att erhålla en god standard och främja en hög grad av självständighet för den boende är både diskmaskin och tvättmaskin/torktumlare standard i lägenheterna i bolagets nyproduktion. Det underlättar även för hemtjänst om man behöver det.



Det mest kritiska rummet för möjlighet till kvarboende och för att det ska fungera med hjälp och vård i hemmet är badrummet, och därefter sovrummet. Micasa Fastigheter lägger därför extra vikt att studera måttkedjor och möblerbarhet i dessa rum. Även hallen/entrén är ett viktigt rum då den blir en leveranspunkt för hemtjänstens förbrukningsvaror och utrymme för förvaring bör finnas där. Stor vikt läggs även på nära samband mellan sovrum, badrum och hall/entré.

3.4 Att hålla nere byggkostnader och hyresnivåer

Micasa Fastigheter eftersträvar ett rationellt och kostnadseffektivt byggande med välgrundade val av gestaltning, lägenhetsstorlekar, lägenhetsutformning, byggmetoder och produktval. Gestaltning och lägenhetsutformning tas fram i samråd med arkitekt för varje projekt utifrån projektspecifika förutsättningar. Lägenhetsutformningen ska avspegla de kvaliteter som efterfrågas och den betalningsvilja som finns hos bolagets målgrupp.

För att Micasa Fastigheters seniorbostäder ska bli möjliga att hyra av så många Stockholmare som möjligt strävar bolaget efter att bygga så yteffektiva bostäder som möjligt i lägenhetsstorlekar som motsvarar efterfrågan hos målgruppen. Många som söker sig till en seniorbostad väljer att byta från en större bostad till en mindre. Bolagets enkätundersökning visar att den mest efterfrågade storleken för en seniorbostad är 2 r o k. Bolagets utgångspunkt för lägenhetsfördelning i ett projekt är:

1 r o k – ca 15-25%

2 r o k –ca 45-55%

3 r o k –ca 25-35%

Erfarenhet från befintligt bostadsbestånd visar att det i mycket hög utsträckning är enpersonshushåll som flyttar in i bolagets tvåor. Befolkningens medellivslängd ökar stadigt och snabbast har ökningen varit för män. Swecos rapport om framskrivning av äldreomsorgsbehovet visar att andelen äldre som bor ensamma minskar och en bakomliggande orsak kan vara den minskande skillnaden mellan mäns och kvinnors medellivslängd. På sikt kan den sjunkande trenden av ensamstående påverka efterfrågan av större lägenheter. En del av tvåorna bör därför ha ett sovrum avsett för två personer. Andelen ensamboende varierar dock kraftigt mellan olika stadsdelsområden vilket kan påverka ett projekts förutsättning.

Lägenhetsfördelningen avgörs i varje enskilt projekt och ska ta hänsyn till projektets geografiska läge, bedömning av efterfrågan och övriga projektspecifika förutsättningar. Lägenhetsfördelningen bör även ta hänsyn till bolagets närliggande ombyggnationer av seniorbostäder i befintliga



fastigheter. Vid en ombyggnation av ett servicehus till seniorbostäder kan andelen små lägenheter vara mycket hög och då kan ett nybyggnadsprojekt behöva anpassa sin lägenhetsfördelning med en högre andel större lägenheter.

Även bostadsstorlekar (kvm per lägenhetstyp) har betydelse och studeras inom respektive projekt för att uppnå hög yteffektivitet.

Vid materialval tar bolaget stor hänsyn till framtida kostnader för underhåll, driftsaspekter och miljöpåverkan. Hjälpmedel för förflyttning som rollatorer och rullstolar kan orsaka extra slitage på dörrkarmar, innerdörrar, köksskåp m m vilket ska beaktas vid materialval.

4. Bakgrund till ramprogrammet

4.1 Befintligt bostadsbestånd och behov av anpassat boende för seniorer

I Stockholm finns det fortfarande många befintliga bostäder som är otillgängliga på olika sätt. Det kan dels vara små badrum och små rum i övrigt eller avsaknad av hiss. Ibland finns det trappsteg till entréer eller hissar vilket gör det svårt eller omöjligt att röra sig in och ut ur byggnaden när man är i behov av olika hjälpmedel. Många äldre upplever också otrygghet och ensamhet, och det kan förstärkas av att man har svårt att röra sig i huset och gårdsmiljön.

De flesta seniorer bor kvar i en bostad på den reguljära bostadsmarknaden hela livet. En liten andel behöver så mycket hjälp att man behöver söka sig till ett biståndsbedömt vård- och omsorgsboende i livets slutskede, framför allt om man har stora kognitiva problem. Men det finns också ett stort intresse för bostadsformer som seniorbostäder som erbjuder mer trygghet och större tillgänglighet och social gemenskap än en reguljär bostad.

4.2 Stadens övergripande äldreboendeplan

Stockholms stad har en stadsövergripande äldreboendeplan med utblick mot år 2040 som revideras årligen. Äldreförvaltningen samordnar arbetet som sker i samverkan med berörda regioner (västerort, innerstaden, västra söderort och östra söderort), stadsledningskontoret, Micasa Fastigheter, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Planen redovisar förändringar, efterfrågan och behov av särskilt boende men omfattar även efterfrågan och behov av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen. Den inkluderar även känd nyproduktion av seniorbostäder. Boendeplanen ska ligga till grund för efterföljande års markanvisningar för särskilt boende och seniorbostäder.



4.3 Micasa Fastigheters plan för utbyggnad av seniorbostäder

Micasa Fastigheter har tagit fram en plan för nybyggnad av seniorbostäder 2018-2040 som godkändes av styrelsen 2017-10-26. Enligt planen ska bolaget bygga 1100 seniorlägenheter i nyproduktion fram till år 2040. Därutöver planerar bolaget att bygga om ca 500 lägenheter i bolagets befintliga bestånd till seniorbostäder fram till 2030. Planen för nybyggnad innehåller en analys av befolkningsutvecklingen, bedömning av antalet tillgängliga seniorbostäder, bedömning av efterfrågan på seniorbostäder samt plan för utbyggnad med betoning på lokalisering och övergripande krav. Målet är att hitta centrala lägen nära spårbunden kollektivtrafik i de stadsdelar där andelen otillgängliga bostäder idag är stort, i första hand ytterstadens smalhusområden och tunnelbaneorter byggda på 1950-talet eller tidigare. Planen kommer att revideras och fördjupas under 2021-2022.

4.4 Micasa Fastigheters seniorbostäder

Inom Micasa Fastigheter finns en mångårig kunskap och en stor omsorg om de seniorer som efterfrågar en seniorbostad. Bolaget ansvarar för att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder med rimliga hyror till stadens äldre.

Det finns ingen generell definition av begreppet seniorbostad. Enligt boverkets definition är en seniorbostad en helt vanliga bostad på den ordinarie bostadsmarknaden, där det enda utmärkande ibland är att alla som bor i huset är över en viss ålder, medan andra boenden erbjuder service och aktiviteter. Inom många kommuner används begreppet trygghetsbostad för boendeanternativ för att ge äldre personer större gemenskap och mer trygghet. Boverket beskriver trygghetsbostäder som en så kallad mellanboendeform som överbryggar glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsoomsorg. Även bland trygghetsbostäder finns en stor variation även om den gemensamma nämnaren för många av dem är trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal.

Inom Stockholms stads bolag används inte begreppet trygghetsboende utan endast seniorbostäder. Micasa Fastigheters seniorbostäder är en icke bostadsbedömd boendeform och är tillgängliga för personer mantalsskrivna i minst två år i Stockholms stad från 65 år och förmedlas utifrån kötid via bostadsförmedlingen. En andel av lägenheterna förmedlas till köande 85+ och personer 65+ som bor otillgängligt eller upplever otrygghet eller ensamhet får prioritet. Otillgänglighet eller otrygghet/ensamhet styrks med intyg från bostadshandläggare, vårdpersonal inom primärvården eller rehabilitering (ej samma sak som bostadsbeslut). Seniorbostäderna innehåller gemensamhetslokaler eller bemannat aktivitetscentra.



4.5 Bakgrundsutredningar

Det har gjorts flera undersökningar och utredningar om vad dagens seniorer önskar av en framtida seniorbostad. Några av dessa ligger till underlag för Micasa Fastigheters plan för utbyggnad, och handlar i hög grad om lokalisering/lägesfaktorer, lägenhetsstorlekar och generell tillgänglighet. Bolaget har även gjort en egen undersökning med hjälp av Sweco under 2018 och deltagit i en studie som SKR initierade och som genomfördes av Evidens under 2020.

4.5.1 Swecorapporten

För att få ett bättre underlag till utformningen av kommande nyproduktion har Micasa med hjälp av Sweco genomfört fokusgruppsundersökningar med boende i några av bolagets seniorbostäder, köande i bostadsförmedlingens kö samt personer från bostadsförmedlingens kö som erbjudits en lägenhet hos Micasa Fastigheter 2018 men tackat nej till erbjudandet.

Fokusgrupperna kompletterades med en enkätundersökning under 2018 till 600 personer köande hos bostadsförmedlingen. Syftet var bl a att undersöka vilka faktorer i bostaden som är viktiga för äldre, och hur betalningsviljan är för olika funktioner och kvaliteter. Antal svarande på enkäten var 345 personer. Undersökningarna är tillsammans med en analys av marknadsdjupet för seniorbostäder samlade i rapporten *Seniorbostäder – efterfrågan i och behov 2019-10-25*. En sammanfattning av resultatet finns också redovisat i bilaga 1.

Viktigaste faktorer generellt i lägenheten är trygghet, boendekostnad, hemkänsla och tillgänglighetsanpassning. När det gäller faktorer som man är villig att betala högre boendekostnader för är tillgång till balkong det som ger högst betalningsvilja, följt av snabbt bredband, badrum av hög standard och diskmaskin. Den mest önskade bostadstypen är 2 r o k. De allra flesta önskar en seniorbostad i den region där man bor idag (innerstaden, söderort eller västerort).

4.5.2 Evidensutredningen

Syftet med utredningen var att få bättre kunskap om seniorbostadsmarknaden, hur rörligheten bland äldre ser ut och vilka implikationer olika tänkbara styrinstrument kan ha på rörligheten (push- och pullfaktorer). Flera andra kommuner och regioner i landet deltog. Utredningen bygger på tillgänglig statistik och en enkätundersökning med drygt 4 600 svar från hela landet. Av dessa kommer ca 600 från Stockholms kommun.

I grova drag visar utredningen att äldre i hög grad är nöjda med sitt nuvarande boende. Många äldre har bott länge i sin bostad och har haft många år på sig att hitta det boende man önskar. Låga kostnader för



nuvarande boende, men också bristen på alternativ gör att kvarboendet bland äldre är högt.

Av de som vill flytta är anledningarna för sammanboende att de vill ha ett mindre, mer lättskött och funktionellt boende. Ensamboende drivs av att de blivit ensamma, och då är kostnadsfaktorn också en viktig anledning. Stockholm följer i hög grad samma tendenser i boendepreferenser som riket. En sak som skiljer Stockholm från övriga Sverige är att det finns en betydligt högre andel boende i både bostadsrätter och hyresrätter än i småhus. I hela landet har äldre boende i småhus de lägsta boendeutgifterna. De flesta seniorer som flyttar från småhus i Stockholm väljer att flytta till bostadsrätt.

Utredningen konstaterar också att en mycket hög andel äldre klarar alla normala hushållsbestyr själva. Visserligen sjunker den andel som klarar sig helt själva efter 80 års ålder från ca 90% till ca 65%, men nästan 20% kan då påtala hjälp från barn, släkt eller vänner. Det är vidare relativt många äldre som upplever ensamhet. I gruppen 80+ upplever över 20% både i riket och i Stockholm ensamhet. Av ensamstående som har flyttplaner inom 2 respektive 5 år är det en mycket hög andel som efterfrågar framför allt seniorboende men även i viss utsträckning trygghetsboende. I rapporten har seniorboende definierats som bostadsrätt och trygghetsboende som hyresrätt.



Många boende i Micasa Fastigheters seniorbostäder uppskattar möjligheten till aktiviteter eller att bara kunna fika ihop



Rapporten avslutar med en diskussion hur rörligheten bland äldre skulle kunna öka. Där nämns bl a högre bostadsbidrag till hushåll med låga inkomster och att investeringsstödet till hyresrätter skulle kunna utvecklas. Utvärderingar av nuvarande investeringsstöd visar att det gynnat både hushåll och kommuner relativt slumpmässigt. Som helhet ger dock rapporten stöd för att det är av intresse både för kommuner och enskilda hushåll att tillförsäkra att äldre kan bo kvar i en bostad där man klarar sig på egen hand men har större möjlighet till gemenskap än vad många har idag. Önskemål om bostadstyp och bostadskvaliteter stämmer väl överens med resultatet i den utredning Micasa Fastigheter genomfört med hjälp av Sweco 2018-19.

5. Micasa Fastigheters riktlinjer för seniorbostäder

5.1 Att stödja ett självständigt liv

5.1.1 Tillgänglighet

En hög grad av tillgänglighet är en grundpelare i bolagets seniorbostäder. Det gäller både den enskilda bostaden, de gemensamma utrymmena och utemiljön, så som entréer, plats för avfallshantering, parkering, övriga bostadskomplement. Samtliga bostäder ska vara anpassade med särskild hänsyn för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. För detaljer kring grundutföranden, passagemått, dimensionerande vändmått, öppningsmått, mått på lutningar, placeringsmått på inredning m m hänvisas till Micasa Fastigheters ramprogram för tillgänglighet och till projekteringsanvisningar. Där det är möjligt strävar bolaget efter utökad tillgänglighet enligt SS 91 42 21 höjd nivå, i andra hand om möjligt delvis utökad tillgänglighet. Hänsyn måste tas till projektets förutsättningar och bedömda hyresnivåer.

5.1.2 Självständighet och kvarboende

En genomtänkt utformning med den äldres perspektiv i fokus ger möjlighet att skapa ett boende som medger en hög grad av självständighet och en god livskvalité. Där bostadens, byggnadens och utemiljöns tillgänglighet kompletteras av detaljer som underlättar och berikar det vardagliga livet.

Självständighet underlättas dels genom att egna bostaden utformas med hänsyn till behov av hjälpmedel som rollator/rullstol och med funktioner så som stödhandtag i badrum som är till hjälp när balans och kraft sviktat.



För att göra det möjligt att bo kvar hela livet behöver bostaden fungera bra även när omvårdnadsbehovet blir stort. En väl planerad bostad, med möjligheten till kvarboende i fokus, gör stor skillnad för både den boendes livskvalité och möjligheten att ge god vård.

Som en del i att ge goda förutsättningar för kvarboende kommer Micasa Fastigheters seniorbostäder planeras utifrån en studie framtagen av forskare på Chalmers, "Potential för kvarboende". De har i sin studie tagit fram en analysmodell som belyser tre faktorer som påverkar möjligheten att bo kvar vid stora omvårdnadsbehov. De tre faktorerna är: 1. Sovrumskapacitet - möjlighet att möblera sovrummet så att det fungerar i en vårdsituation. 2. Rumslig närhet - avståndet mellan de funktioner som är berörda i en vårdsituation i hemmet; sovrum, badrum, entré och förråd. 3. Funktionell autonomi - möjlighet för en frisk partner att vara ostörd och självständig i bostaden när den andra partnern är i behov av vård

Analysmodellen bedömer hur väl en bostad sammantaget tillgodoser dessa tre faktorer och ger därav fyra olika kvalitetsklasser, 0-3, där kvalitetsklass 3 enligt studien ger bäst förutsättningar till kvarboende. Micasa Fastigheter strävar efter att alla bolagets nyproducerade seniorbostäder ska uppnå minst kvalitetsklass 2.

5.2 Trygghet och gemenskap

Begreppet trygghet måste ses i ett brett perspektiv och är på många sätt en subjektiv upplevelse. Trygghet omfattar dels faktorer i den fysiska miljön, men även personkontakter, vilket tabellen nedan visar. Micasa Fastigheter har som mål att den faktiska och upplevda tryggheten i bolagets fastigheter ska vara hög.

I äldrecentrums rapport "Bostäder anpassade för äldre (2017:4 ISSN 1401-5129)" som bl a bygger på en enkät fick de svarande frågan om vad som fick dem att känna trygghet i boendet. Följande faktorer var viktigast (fler svarsalternativ kunde anges):

• Säkerhetsdörr med titthål	64%
• Barn och släktingar nära	53%
• Kontakt med grannar	50%
• Hemtjänst	49%
• Trygghetslarm	44%
• Kontakt med distriktssköterska	29%
• Annat	9%

Micasa Fastigheter eftersträvar att skapa seniorboenden med god och genomtänkt arkitektur som främjar sociala möten och möjlighet till gemensamma aktiviteter. Genom en omsorg i gestaltningen av bostäderna finns det möjlighet att skapa en förebyggande förvaltning där de boende kan känna en stolthet över ”sin” byggnad. Är de boende själva stolta över sitt boende tar man mer ansvar för gemensamma ytor och trygghetseffekterna håller i sig.



Social gemenskap och aktiviteter med grannar värderas högt av många äldre (Credit: Philippe Leone, Unsplash, bilden är något beskuren)

Micasa Fastigheters nyproduktion ska ha en omsorgsfullt utformad gestaltning av bostäder och utemiljö så att hela miljön känns trygg. Entréer, trapphus och gångvägar ska ha god överskådlighet. Inga ”gömmor” som otrygga mörka prång ska finnas i byggnader eller i utemiljön. Gemensamma utrymmen som cykel- och rullstolsförråd/mobilitetsförråd, källsorteringsrum m m ska kännas trygga att gå till. Säkerhet till den enskilda lägenheten (säkra lås) och byggnaden som helhet (skalskydd) är



viktigt, liksom brandsäkerhet och förvaltningsfrågor. Micasa Fastigheter ska normalt ha säkra trapphus (TR2 trapphus) som standard i nyproduktion av seniorbostäder. Det möjliggör evakuering via trapphus istället för stegbil från balkong eller fönster.

5.2.1 Trivselråd

I alla Micasa Fastigheters seniorbostäder har de boende möjlighet att med stöd av bolaget bilda trivselråd. Trivselrådet ska tillvarata de boendes önsknings och intressen för att öka gemenskapen och det sociala innehållet i boendet samt att tillmötesgå hyresgästernas rätt till medbestämmande. Man anordnar bland annat trivselaktiviteter för de boende, till exempel trevligheter som pubkvällar, föreläsningar och fikastunder. Trivselrådet håller kontinuerlig kontakt med ansvarig bostadsförvaltare på Micasa Fastigheter och bjuder in bostadsförvaltaren till två samrådsmöten om året. Trivselrådet anordnar även minst ett bostadsmöte årligen. Till Bostadsmötet bjuds samtliga hyresgäster, boende i fastigheten, samt Micasa Fastigheter in. Till stöd för trivselaktiviteter utgår ett bidrag från Micasa Fastigheter varje år.

5.3 Byggnaden som helhet / Gemensamma utrymmen

5.3.1 Entrén - platsen för spontana möten

Flera deltagare i bolagets genomförda fokusgruppsundersökningar har lyft fram att entrémiljön är viktig. Vad man får för första intryck av bostadshuset när man går på lägenhetsvisning kan vara avgörande för beslutet att flytta.

En välkomnande och estetiskt tilltalande entré med sittmöjlighet, konst och genomtänkta materialval inbjuder till att stanna till och prata med grannen och kan på så sätt även bli en informell mötesplats och lobby för de boende. Där det finns säkra trapphus är det möjligt att ha möbler i entréutrymme. Entréplanet bör ha högre ytskiktsstandard än övriga våningsplan och det är bra om det finns dagsljus vid sittgrupp.



Bild från Micasa Fastigheters seniorbostäder Tunet

I entrén kommer också postfack/postboxar finnas. Postfack ska vara placerade i rätt höjd för rullstol. Kompletteras med utdragbar avlastningshylla och ev bänkskiva.

En samlingspunkt i entrén kompletterar aktivitetscentret och utemiljön. Gemenskap uppstår inte av sig själv men olika platser för möten är en förutsättning. Mötesplatsen i entrén kan vara ett stöd för att på ett enkelt sätt lära känna grannar och planera gemensamma aktiviteter. Hit kanske man kan ta sin kaffekopp, dela tidningsprenumeration med grannen och ta initiativ till ett boulespel på gården.

Entréer ska vara tillgängliga i enlighet med stadens program för tillgänglig utemiljö "Stockholm en stad för alla".

5.3.2 Trapphus, hiss och förråd.

Trapphusen ska vara trygga och omsorgsfullt utformade. Trapphusen ska i första hand utformas med raka trapplöp. Då är det lättare att gå i trappan, vilket är en bra aktivitet om man orkar det. Alla fria mått vid hissar och entréer ska medge användning och svängning av elrullstol med vändmått 1500 x 1500 mm. Man ska även kunna transportera en liggande person i trapphuset. Det ska finnas sittmöjlighet i hiss. Det ska finnas sittbänk i entré inomhus och väderskydd vid entré utomhus för de som t ex väntar på färdtjänst.

Plats för elrullstol med laddningsmöjlighet ska finnas i rum i anslutning till entré. Hur många avgörs av projektets storlek, men minst en plats per 40 lägenheter och/eller en per huskropp. Detta kan lämpligen samordnas med cykelrum till ett mobilitetsrum, men elrullstol måste kunna förvaras i eget



låsbart utrymme inom detta rum. Lägenhetsförråd ska finnas med minst 1 kvadratmeter per bostadsrum. Lägenhetsförråd bör i första hand placeras i lägenhet. Om de placeras utanför lägenhet ska de ha en så trygg och tillgänglig placering som möjligt, nära hiss.



Hiss med sittplats i Micasa Fastigheters seniorbostäder i Axelsberg

5.3.3 Syn, färgsättning och belysning

En god ljusmiljö är viktig då man normalt är mer synsvag som äldre. Högre standardbelysning än normalt rekommenderas i allmänna utrymmen och fast armatur som kan ingå i kök och badrum. Belysning ska vara bländfri och jämn. Placering av eluttag och strömbrytare ska göras med omsorg i bekväm höjd, 1000 mm över färdigt golv.



Färgsättning och kontraster i ytskikt och inredning underlätta för personer med nedsatt syn. Färgsättning inomhus ska vara relativt ljus för att reflektera ljuset bättre och samverka med ljussättning och materialval. Ytskikt ska vara matta för att undvika bländning. Mörka markeringar i golv som kan misstas som nivåskillnader får inte finnas. Även golv med iögonfallande mönster ska undvikas.

5.3.4 Hörselmiljöer

Hörselnedsättning är vårt vanligaste funktionshinder och förekomsten ökar med stigande ålder. I Sverige beräknas var tionde person vara drabbad och av dessa är åtta av tio över 60 år. Ett antal studier påvisar att för personer i de allra högsta åldrarna är det mer vanligt att ha nedsatt hörsel än att ha normal hörsel.

Grundförutsättningen för en god ljudmiljö är att byggnad och lokaler har bra akustiska egenskaper. Akustiken påverkas till exempel av golv- och takbeläggning. Placering och avskärmning av ventilation och andra störande ljudkällor ses över så de alstrar minimalt med ljud. Om det finns gemensamhetslokal ska den vara utrustad med hörselslinga.

Micasa Fastigheter men strävar efter ljudklass B där det är möjligt.

5.3.5 Digital teknik

Utvecklingen inom digital teknik går snabbt och många äldre är redan vana användare av IT och digitala teknik. Även vård via digital teknik blir allt vanligare. Micasa Fastigheter har som mål att utveckla digitaliseringen i sina fastigheter. Inte minst har pandemin 2020-2021 skyndat på äldres användande av digital teknik för att handla, boka tjänster, kommunicera och umgås via datorer och läsplattor.

Bolaget drar in nät för bredband baserad på fiberoptik i all nybyggnad, både till enskilda lägenheter och till gemensamhetslokaler. Fiber erbjuder snabbt internet och tillgång till framtida tjänster som förutsätter bredband. Det är sedan valfritt för hyresgästen att beställa önskade fibertjänster. Gratis basutbud för TV ingår i hyran för bolagets hyresgäster.

Inom bolaget pågår vidareutveckling av fastigheternas digitalisering inom bl a styr- och reglerteknik, låssystem, individuell mätning av varmvatten m m.

5.3.6 Hushållsavfall, matavfall och källsortering

I alla projekt provas avfallshanteringssystem enligt Stockholms stads prioriteringsordning: stationär sopsug, bottentömmande behållare, mobil sopsug, kärllhämtning. Tillgång till lämning av grovavfall är obligatoriskt



för bostäder antingen via avfallsrum eller via plats för container inom kvartersmark.

Micasa Fastigheter har egna krav på källsortering och ska erbjuda en god källsorteringsstandard i alla sina fastigheter. Bolaget erbjuder sina hyresgäster möjligheten att källsortera ett stort antal fraktioner; glas, matavfall, metallförpackningar, pappersförpackningar, plast, returpapper, wellpapp och batterier samt vid källsorteringsrum inomhus även mindre elavfall och glödlampor. För att underlätta för äldre ska vägar till avfallsinkast och avfalls- och källsorteringsrum vara lättframkomliga. Kärll och inkast ska ha utrymme som gör att man kan komma åt dessa från en rullstol. Mer detaljerad information om utrymmesmått och utformning finns tillgänglig hos bolaget.



Micasa Fastigheter erbjuder sina hyresgäster möjligheten att källsortera ett stort antal fraktioner

5.4 Den enskilda bostaden

5.4.1 Generella faktorer för tillgänglighet

Micasa Fastigheters seniorbostäder ska hålla en hög nivå av tillgänglighet. Det ska vara lätt att röra sig i lägenheten och i allmänna utrymmen och utemiljöer. All rörelse och aktivitet är hälsofrämjande och utformningen av bostaden ska därför stödja möjlighet till rörelse och delaktighet. En hög grundstandard i vissa utformningsdetaljer senarelägger ett eventuellt behov av bostadsanpassning. Behov av bostadsanpassning sker ofta gradvis, men tar tid att utföra. Det underlättar för den boendes självständighet att enkla hjälpmedel finns på plats från början när man kanske inte har några stora rörelsehinder. Det betyder bl a att bostäderna ska ha inga eller minimala trösklar, vissa stödhantag i badrum, att eluttag är lätta att komma åt och att alla handtag och vred är lätta att hantera.

Utformningen ska också stödja personer med kognitiva nedsättningar. Gemensamma utrymmen och utemiljöer ska ha en placering och utformning så att de är lätta att hitta till och vara överblickbara för att stödja orienterbarheten. Planlösningen i lägenheter ska vara lätt att förstå och ha rumssamband som underlättar orienteringen. Teknik i fastigheten och lägenheten ska vara lätt att förstå.

Ett exempel på planlösning i en lägenhet som summerar de viktigaste faktorerna för god tillgänglighet, ett självständigt liv och möjlighet till kvarboende finns i bilaga 2.



Tröskellöst och eluttag i bekväm höjd i Micasa Fastigheters seniorbostäder i Hammarbyhöjden



5.4.2 Badrum

Badrummet är utöver sovrummet det rum som avgör hur stor kvarboendemöjligheten är om den boende har hjälp av hemtjänst och hemsjukvård. Utöver grundkrav på normal tillgänglighet bör möjligheten till utökad tillgänglighet för att underlätta för hjälpare eftersträvas.

Samtidigt kan stora badrum med långa avstånd mellan t ex wc-stol och handfat upplevas osäkra att röra sig i för den som fortfarande klarar sig helt själv, men kanske har minskad rörlighet och balans och har stöd av rollator. När rörlighet och balans sviktar tar man ofta stöd i väggar, dörrar och fast inredning. Detta kan underlättas genom genomtänkt placering av wc-stol, handfat och dusch, och extra hjälp av noggrant placerade stödhandtag. I bolagets badrum ska från början finnas en hög nivå av tillgänglighet för den som klarar sig själv med visst stöd. Det innebär en trygghet från första dagen man flyttar in, och man slipper håltagning i väggar i efterhand.



*Badrum med integrerade stödhandtag i inredning
i Micasa Fastigheters seniorbostäder Reimersudde*



Bolaget ska sträva efter utökad tillgänglighet enligt SS 91 42 21 höjd nivå i badrummen, i andra hand om möjligt delvis utökad tillgänglighet. Hänsyn måste tas till projektets förutsättningar och bedömda hyresnivåer. Med god rumsform och placering av WC-stol, tvättställ, dusch och tvättmaskin i ett badrum med normal tillgänglighetsnivå klarar en person med rollator att navigera runt självständigt.

Badrum placeras så nära sovrum som möjligt.

Exempel på utformning som ska vara standard i alla projekt:

- Stödhandtag vid dusch
- Handfat med inbyggt handtag i framkant
- Förstärkt duschstängen som klarar att användas som stödhandtag
- uppfällbar duschstol
- Tvättmaskin och torktumlare, helst som kombimaskin
- WC-stol ska ha 700 mm avstånd från stolens framkant till vägg för att möjliggöra senare komplettering med insats för förhöjning

5.4.3 Sovrum

Sovrummet är utöver badrummet det rum som avgör hur stor kvarboendemöjligheten är om man blir beroende av hemtjänst och hemsjukvård. Utöver grundkrav på normal tillgänglighet bör man beakta möjligheten till utökad tillgänglighet vid säng för att underlätta för hjälpare. Chalmers studie om potential för kvarboende utgår ifrån ett sovrum med måtten 300x310 cm för att klara en uppställning med vårdsäng med fria långsidor på båda sidor om sängen och plats för utrustning och passage vid fotänden. Enligt studien är det acceptabelt att minska måttet med upp till 30 cm i något av måtten, men inte båda. Det föreslagna måttet i studien ska ett sovrum per lägenhet ha i Micasa Fastigheters nyproduktion. Det innebär en utökning av SIS:s minimikrav för sovrum avsedda för enkelsäng som är 270x270.

Sovrum placeras nära badrum för att underlätta orientering nattetid.

5.4.4 Hall

En hög andel av äldre över 80 år har behov av gånghjälpmedel som rollator både inomhus och utomhus. Oftast har man då en separat utomhus- och inomhusrollator. Hallen ska därför vara rymlig nog att förvara utomhusrollator i. De flesta äldre behöver också sitta ner när man tar på sig utomhusskor och hallen ska därför ha sittplats. För god yteffektivitet i kombination med förvaring av rollator är det bäst att ha en fast, uppfällbar sittplats, vilket ska vara standard i bolagets nybyggnadsprojekt.

Kapphylla ska vara monterad på skena för möjlighet att ändra höjd för tillgänglighet för den som använder rullstol.



Entrédörr till lägenhet ska vara säkerhetsdörr klass S2 med tittöga/dörrkik som är lätt att öppna och låsa.



Kapphylla på skena i Micasa Fastigheters Seniorbostäder Hammarbyhöjden

5.4.5 Kök

Kök ska utformas så yteffektivt som möjligt med inredning enligt SS 914221. Utformningen ska underlätta för förflyttning med rollator och rullstol. Stor vikt ska läggas vid detaljer för tillgänglighet, bekvämlighet och säkerhet. Matplats dimensioneras i enlighet med BBR för det antal personer bostaden är avsedd för plus två personer.

Utformning som bör vara standard i alla projekt:



- avställningsyta vid kylskåp/frys och ugn
- ugn med gejdarr och sidolucka i bekväm arbetshöjd
- diskmaskin
- lätthanterliga vred för spis
- underskåp ska ha utdragbara lådor
- alla skåp, lådor och ugn ska ha bygelhandtag med plats för hela handen
- spisvakt kopplad till brandvarnare i tak, ej sprinkler utan ljudlarm
- 800 mm arbetsyta mellan spis och diskho för enkel rullstolsanpassning

För övriga detaljer utformning och standard hänvisas till projekteringsanvisningar.



Ugn med sidolucka och avställningsyta i kök i Micasa Fastigheters seniorbostäder I Hammarbyhöjden

5.4.6 Vardagsrum

Låg bröstning om 600 m.m. vid fönster ska vara standard i vardagsrum. Det ger bra utblickar för den som är ofta sittande eller rullstolsburen och ger ökat ljusinsläpp. Utgång till balkong bör vara från vardagsrum eller kök.

Genomtänkt möbleringsmöjlighet med bra placering av TV.

5.4.7 Förvaring

Gott om förvaring efterfrågas av många äldre som byter ner sig till en mindre bostad. I första hand planeras lägenhetsförråd in i lägenheten. Det ger god tillgänglighet och det är också en trygghet i att inte behöva ta sig till externt placerat förråd och hämta sina tillhörigheter.



Placering och utformning av garderober ska göras med omsorg. Skjutdörrar och manuellt sänkbar klädstång är detaljer som ska övervägas för att förbättra tillgänglighet och ge ökad yteffektivitet. Städsåp ska vara sockellösa, för att dammsugare enkelt ska kunna hanteras. SIS:s minimikrav är 120 cm tillgänglig klädförvaring i högsåp eller stånglängd och städsåp. Micasa Fastigheter strävar efter att samtlig klädförvaring ska vara tillgänglig.

5.4.8 Fönster och dagsljus

En god ljusmiljö med bra dagsljus är viktig i bostaden. En 60-åring behöver 3-4 ggr mer ljus än en 20-åring. Fönsterplacering och fönsterutformning är centralt för att skapa ljusa och trivsamma lägenheter. Fönster ska vara lätta att öppna. Rejäla fönsterbänkar, gärna i sten, är kvalitetshöjare för små lägenheter och för personer som tillbringar mycket tid hemma. Solskydd eller solavskärmning ska finnas i lägenhet mot söder och väster .

5.4.9 Balkong/uteplats

En rymlig och gärna insynsskyddad balkong är högt värderad av Micasa Fastigheters målgrupp. Många äldre tillbringar mycket tid hemma, och balkongen blir ett uppskattat komplement till annan utemiljö.

Balkongen får gärna vara så stor som projektekonomi och gestaltning tillåter. Som minimum ska den inrymma sittplats och bord för två personer. Rullstol ska kunna vända. Möjlighet till inglasning ska beaktas. En delvis genomsiktig balkongfront för att kunna se ut när man är sittande är en kvalitet.

Tillgänglighet ut till balkong/uteplats ska säkerställas. Det största problemet vid balkonger är att klara tröskellöshet vilket kan lösas med trall eller ramp. Om trall läggs ska höjden på balkongräcke anpassas.



Tillgänglig balkong i Micasa Fastigheters seniorbostäder Hammarbyhöjden

5.5 Utemiljö

En vacker och tillgänglig utemiljö är en grundpelare i Micasa Fastigheters seniorbostäder. Bolaget har idag hög kundnöjdhet för gårdar och utemiljöer och bolaget eftersträvar att bibehålla detta. Många äldre tillbringar stor del av tiden i sin bostad eller på bostadsgården.

Växter och planteringar ska ge upplevelser för alla sinnen och göra gården attraktiv alla årstider. Det ska finnas mötesplatser med sittplatser både i sol och skugga. Det ska finnas platser för rörelse och vila, platser att sitta tillsammans och mer avskilt. Efterfrågade kvaliteter för gemensamma aktiviteter i undersökningar är bl a boulebana och grillplats.

Swecos målgruppsundersökning visar på lägre intresse för utegym och odling, men detta kan komma att ändras med kommande generationer då intresset för båda dessa aktiviteter ökar starkt i samhället. Daglig fysisk aktivitet är en viktig parameter för god hälsa på äldre dagar.



Boulespel vid Micasa Fastigheters seniorbostäder Svärdet

Micasa Fastigheters ramprogram för utemiljö ska användas vid planering och projektering. Därutöver följer bolaget stadens program för tillgänglig utemiljö "Stockholm en stad för alla"

Vid utformning av gård och utemiljö ska bl a följande beaktas:

- hög tillgänglighet
- överblickbarhet/orienterbarhet
- underlätta för sociala möten
- lätt att röra sig med rullstol och rollator på gångvägar
- tillgänglighet i lutningar, vid entréer m m.
- bra och genomtänkt belysning som är jämn och bländfri
- angöringsvägar ska dimensioneras för färdtjänst
- extra breda gångvägar med lutning max 1:20 på gångvägar



Hälsoträdgården vid Micasa Fastigheters seniorbostäder i Rågsved

5.6 Aktivitetscenter /alternativt gemensamhetslokal

I äldreboendeutredningens delrapport, som beslutades i kommunfullmäktige i oktober 2016, föreslogs inriktningen att bolagets senior- och trygghetsboenden omvandlas till trygghetsboende med aktivitetscenter. I kommunfullmäktiges budget år 2017 anges att trygghetsboende med aktivitetscenter ska inrättas och att stadsdelsnämnderna ska ansvara för de aktivitetscenter som ska finnas i boendena och hyra de lokaler som behövs för ändamålet. I budget 2018 förtydligas att seniorboende ska vara den enhetliga benämningen för alla icke bostadsbedömda boendeformer inom bolaget samt att stadsdelsnämnderna utifrån sina lokala förutsättningar ansvarar för att skapa aktivitetscenter i anslutning till så många seniorboenden som är möjligt.

Ett aktivitetscenter är öppet för både boende i seniorbostäderna och andra seniorer i området. Det förhys av och är bemannat dagtid vardagar av stadsdelsförvaltningen. De boende kan låna lokaler de tider inte stadsdelsförvaltningen har verksamhet, t ex kvällstid och helger för egna aktiviteter.



Gemensamhetslokaler i Micasa Fastigheters Seniorbostäder Reimersudde

För aktivitetscenter utarbetas ett lokalprogram i samråd med stadsdelsförvaltningen. En riktlinje kan vara ca 200 kvm med kök motsvarande ett mottagningskök, ett större rum, ett eller fler mindre grupprum. Aktivitetscentret ska erbjuda möjligheter att äta gemensamt i viss utsträckning, t ex via matlagningsaktiviteter som kurser, soppluncher m m. Vanliga aktiviteter är fika till självkostnadspris, kulturella aktiviteter, olika kurser, utflykter och möjlighet till träning.

Om ett aktivitetscenter av någon anledning inte ska ingå ska seniorbostäderna ha en egen gemensamhetslokal som dimensioneras utifrån projektets storlek. Ett riktvärde är ca 1 kvm per lägenhet, minimum är en lokal på ca 40 kvm inklusive köksinredning för enklare kök och RWC. Teleslinga ska finnas i både aktivitetscenter och gemensamhetslokal. Övrig utrustning specificeras i kompletterande projekteringsanvisningar.

5.7 Gästlägenhet

Alla seniorbostadsprojekt ska innehålla en gästlägenhet som är möjliga att hyra för övernattning för boendes anhöriga. Det är en extra kvalitet för den som kanske byter från en större bostad till en mindre och skapar möjlighet att bibehålla social gemenskap med familj och vänner på annan ort. Gästlägenheten administreras av trivselsrådet. Inkomsten som gästlägenheten inbringar går direkt till trivselskapande aktiviteter för de boende via trivselsrådet.



Gästlägenhet ska vara utformad som en liten etta med kokvrå med normal tillgänglighetsstandard och ha plats för en 120 cm säng och tvåsitssoffa eller fåtöljer med bord. WC med dusch med normal tillgänglighetsstandard.

5.8 Miljö och hållbarhet

Micasa Fastigheter eftersträvar att skapa seniorbostäder som är socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbara. Bolaget bedriver ett målstyrt, systematiskt och proaktivt miljöarbete i syfte att förebygga och ständigt minska negativ miljöpåverkan. Alla bolagets fastigheter ska ha en god inomhusmiljö och fastigheterna ska vara klimatsäkra. God energiprestanda är ett särskilt utpekat fokusområde. Bolaget kommer att pröva träbyggnad i lämpliga projekt.

Vid nybyggnation ska bolaget erhålla nivå Silver i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Bedömningskriterier i Miljöbyggnad som är aktuella att beakta i tidiga skeden är t ex solvärmelast, radon, termiskt klimat vinter respektive sommar och dagsljus. I tidiga skeden ska också alltid möjligheten att använda solceller i byggnaden studeras för att uppnå en hållbar energianvändning.

Byggvarubedömningen (BvB) ska användas som loggbok och för bedömning av alla produkter och material som projekteras för och används i byggnaden. En projektanpassad miljöplan upprättas vid all nyproduktion. De krav som Stockholms stad ålägger bolaget vid markanvisning ska följas. Beräkning av grönytefaktor (GYF) görs i alla projekt. Lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas i enlighet med Stockholms stads riktlinjer.

Inom ramen för stadens projektspecifika mål för parkeringstal bil och cykel och miljöanpassade transporter kommer bolaget utreda möjligheten att inkludera tillgång till elscooter anpassade för äldre för de boende.



Bilagor:

1. Rapport om efterfrågan och behov av seniorbostäder. Micasa Fastigheters sammanfattning av resultatet av fokusgrupper och enkätundersökning 2019
2. Exempel bostadsutformning med faktorer för tillgänglighet, ett självständigt liv och möjlighet till kvarboende



Referenser m m:

Deltagande i framtagande av ramprogrammet:

Ansvariga för framtagande av ramprogrammet har varit Larisa Freivalds och Signelill Björk, avdelningen för Fastighetsutveckling på Micasa fastigheter 2021.

I arbetet har Stella Lindstam, David Neuschütz och Victoria Theander från Sweco Arkitekter deltagit.

Från Micasa Fastigheter har en intern referensgrupp deltagit i arbetet: Robert Assfahany, Carina Falk och Emelie Karlsson, Fastighetsavdelningen Madeleine Elmquist, Martin Holmberg, Gunnar Kempe, Kenneth Lindahl, Hanna Markkula och Johan Winder, avdelningen för Fastighetsutveckling Catherine Mäkinen, Ekonomiavdelningen Lena Videgren, Avdelningen för verksamhetsstöd Även övriga sakkunniga inom bolaget har bistått i arbetet.

Referenslitteratur och utredningar:

Andersson Morgan, Granath Kaj och Nylander Ola: Aging-in-Place: Resident's Attitudes and Floor Plan Potential in Apartment Buildings from 1990 to 2015 (2021)

Boverket (2021). *Lågt förväntat tillskott av seniorbostäder de närmaste två åren*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/aldre/seniorbostader/> Hämtad 2021-10-06

Evidens: Bostadsmarknaden för äldre – boende, rörlighet och boendepreferenser (2021)

Hjalmarson Ingrid och Österman, Jenny: Bostäder anpassade för äldre – önskemål om boende för äldre och utformningen av trygghetsboende med aktivitetscentra i Stockholms stad, Rapporter/Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum 2017:4 ISSN 1401-5129 (2017)

Krynicka Storskog, Ewa: Riktlinjer för planering av demensboenden – byggnader som blir ett språk och stöd för kommunikation då sinnena sviktar (2012)

Kärnekull Kerstin och AB Svensk Byggtjänst: "Bygga för seniorer" (2011)

Micasa Fastigheter: Plan för utbyggnad av seniorboende 2018-2040 (2018)



SOU (2015:85) Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer

SOU (2008:113) Bo bra hela livet

SPF Seniorerna: Bostadspatrullen – SPF Seniorernas verktygslåda för fler seniorbostäder och bättre tillgänglighet (2016)

Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum 2000:10 Hörselproblem i åldrandet

Stockholms stad: Boendeplan 2022 med utblick mot 2040 (2021-05-06)

Sveriges Kommuner och Landsting: Femtio funderingar om äldres boende (2012)

Sweco: Seniorbostäder – efterfrågan och behov (2019)

Sweco – Äldreomsorgsprognos 2020 - framskrivning av äldreomsorgsbehovet 2021-2040

Vinnova och Malmö högskola (VI2013:03): Solding, Lotta och Isaksson, Ola: Inspirationskatalog – trygghetsbostäder för äldre

Deltagande i kunskapsutbyten och konferenser:

Skypemöte med Tage Koverberg, bostadsanpassningen stadsbyggnadskontoret Stockholm 2020-03-18

Webbkonferens Ability Partner: Framtidens boende för äldre 2020-09-23 – 2020-09-24. Deltagande och föredragande

Webbinarium Sweco: Framtidens äldreboende del 2 2020-09-29. Deltagande och föredragande

Webbinarium Sveriges Allmännytt: Framtidssäkert boende – bra bostäder för äldre 2021-01-25

Webbinarium CBA (Centrum för Boendets Arkitektur) Chalmers: Potential för kvarboende – en studie om möjligheten att bo kvar i bostaden även vid stora omvårdnadsbehov, 2021-03-31. Motsvarande webinarium hölls även för Micasa Fastigheter 2021-09-14.

Webbinarium CASE (Centre for Ageing and Supportive Environment, Lunds universitet: Boende för den åldrande befolkningen 2021-05-03 och 2021-05-10



Webbinarium Karolinska institutet /Linnéuniversitetet/Ikano bostad:
Framtidens hem för de många äldre – Valfärdsteknikens möjligheter och
hinder 2021-06-02

Skypemöte med Agneta Malmgren Fänge, universitetslektor Lunds
universitet om betydelsen av bostadsanpassningar 2021-06-07



Credit: Micheile, Unsplash

Rapport om efterfrågan och behov av seniorbostäder. Sammanfattning av resultatet av fokusgrupper och enkätundersökning 2019

Bakgrund

Under våren och sommaren 2019 genomförde Micasa Fastigheter ett utredningsuppdrag med hjälp av Sweco i syftet är att få en fördjupad kunskap om efterfrågan på seniorboende och behov hos företagets kundgrupp. Uppdraget syftade dels till att undersöka vilka kvaliteter i bostaden och närmiljön man efterfrågar i en nyproducerad seniorlägenhet, dels att undersöka marknadsdjupet för seniorbostäder.

Fyra fokusgrupper (gruppdiskussioner) genomfördes:

1. Personer som köar hos Stockholms Bostadsförmedling 75 år eller äldre
2. Boende från några av Micasas befintliga seniorbostäder 80 år eller äldre och som bott minst två år på seniorboendet
3. Köande hos Stockholms Bostadsförmedling som erbjöds bostad i något av Micasa två ombyggda seniorboenden 2018 men som tackat nej
4. Deltagare från arkitektkontor, hemtjänsten (Silviasyster) och Micasa Fastigheter

Efter fokusgrupperna skickades en enkät ut till 600 köande hos bostadsförmedlingen 65 år eller äldre för att verifiera och kvantifiera önskemål och synpunkter som framkommit i fokusgrupperna. 345 svar inkom, vilket enligt Sweco är en fullt tillfredsställande svarsandel.

Här följer en sammanfattning och kort analys av de tre första fokusgrupperna och enkätundersökningen. Diskussionen i fokusgrupp 4 fokuserade mindre på enskilda faktorer i bostäder men ligger till grund för utarbetandet av frågor till enkätundersökningen. För fullständigt resultat hänvisas till Swecos rapport *Seniorbostäder – efterfrågan och behov*.

Fokusgrupper

Viktiga faktorer i en bostad för alla fokusgrupperna

- Geografiska läget är allra viktigast, med närhet till service och kommunikationer.
- Rymlig balkong, gärna avskärmad mot grannar
- Kök med lättåtkomlig förvaring och ugn i bra höjd. Många kan inte nå överskåp i befintligt boende. Helst separat kök och inte öppen planlösning
- Badrum man kan komma in i med rollator eller rullstol. Gärna med stödhandtag och högre toalett. Även golvbelysning lyfts fram som mycket positivt.
- God förvaring



Bilaga 1

- Bra tillgänglighet generellt, avsaknad av trösklar och elkontakter i lättillgänglig höjd
- Några deltagare har partner som har större vårdbehov och två sovrum önskas av dessa personer.
- Gemensamhetslokal viktig
- Utemiljön ska vara inbjudande, men behöver inte ha mycket aktiviteter eller egen odling. Sittplatser och möjlighet till umgänge viktigast
- Personlig service i form av allttiallo önskas av många

Skillnader/Likheter mellan fokusgrupperna

Det är svårt att urskilja några stora skillnader i önskemål kring boende mellan de som köar för en seniorbostad och de som redan bor i en seniorbostad. De som redan flyttat in i en seniorbostad har gjort flytten för att man inte längre klarade en otillgänglig bostad, och bytte då samtidigt till en mindre bostad. De betonade vikten av goda förvaringsmöjligheter p g a detta.

Redan boende betonar också närhet till naturmiljö runt själva bostadshuset som viktig, då man tillbringar mycket tid hemma och rörligheten är begränsad. En del har tidigare haft gemensamhetslokal som disponerats av hyresgästerna själva, men som nu gått över till aktivitetscenter som stadsdelen bedriver. De flesta var mycket nöjda med det. Dels för att det gav möjlighet till en aktivare gemenskap med stöd av stadsdelen, men också för att detta gett en minskning av hyran. Redan boende är överlag mycket engagerade i den sociala aspekten i ett seniorboende, men man är också mycket kostnadsmedvetna. Man vill ha möjlighet till gemenskap men inte extra utrymmen som fördyrar boendet.

Köande som tackat nej till erbjuden bostad

Denna grupp har stor insikt om att de vill och behöver flytta till en tillgänglig bostad medan orken finns där. Många söker också en gemenskap med grannar i ett seniorboende. En del upplever utbudet av seniorbostäder som alltför begränsat. Många uttrycker en oro för alltför höga hyror i nybyggnation.

Varför man tackat nej:

- För mycket institutionskänsla i boendet
- För mycket korridorer med sjukhuskänsla
- Boendet inte tillräckligt fräscht, tråkiga golv (linoleummattor) och slitna väggar
- Steril närmiljö med för lite grönska



Bilaga 1

Enkätundersökningen

Om de köande

Drygt hälften av de svarande bor idag i en bostad med trappsteg, och nästan en fjärdedel har andra tillgänglighetsproblem. Av personer 75 år eller äldre använde 30% hjälpmedel utomhus (merparten rollator), och 15% även inomhus. Ungefär en fjärdedel av svarande över 75 år har också hemtjänst och färdtjänst. Huvudanledningen till att man köar för ny bostad är att den nuvarande bostaden är dåligt anpassad för äldre.

Önskad storlek på bostad och geografiskt läge

Majoriteten, 60% önskar 2 r o k. 26% önskar 3 r o k. 25% önskar 1 r o k, varav de flesta då en etta med sovalkov.

De allra flesta önskar ett seniorboende i den region där man bor idag (innerstaden, söderort eller västerort). Bor man i söderort eller västerort finns också ett ganska stort intresse för att bo i innerstaden.

Viktigast i ett boende

Området och månadskostnaden är de viktigaste faktorerna vid val av bostad. Närhet till service, affärer, apotek/vårdcentral, natur och att området är lugnt och tryggt har mycket stor betydelse för de flesta.

Faktorer som är viktiga i själva bostaden

- Lägenheten: Viktigast är trygghet, boendekostnad, hemkänsla och tillgänglighetsanpassning
- Bostadens utformning i sig: Allra viktigast är planlösningen.
- Kök: förvaringsmöjligheterna är viktigast tätt följt av planering och därefter avlastningsytor, tillgång till matplats och fullstor kyl och frys
- Badrum: standard är viktigast, men tillägg över normal standard (som höj- och sänkbar toalettstol och handfat) hade svalt intresse.
- Balkong mycket viktigt, men svalare intresse för inglasad balkong
- Gott om förvaring är betydelsefullt

Alla faktorer utanför den egna bostaden har generellt lägre betydelse. Högst betydelse har tillgång till besöksparkering följt av gemensam uteplats. Lägst intresse har tillgång till cykelrum, och även tillgång till rum för rollator utanför den egna bostaden och garage hade lågt intresse.



Bilaga 1

Nuvarande boendekostnad och betalningsvilja

I genomsnitt betalar de svarande idag 5 800 kr för sitt boende. När det gäller betalningsvilja för en nyproducerad bostad var majoriteten beredda att betala 6 000 kr för en enrummare. För en tvåa är majoriteten beredd att betala 7 000 kr, nästan hälften (46%) är beredda att betala 8000 kr, och en fjärdedel (25%) är beredda att betala 9000 kr. För en trea är majoriteten beredd att betala 9 000 kr, nästan hälften (49%) är beredda att betala 10 000 kr, och mer än en fjärdedel (28%) är beredda att betala 11 000 kr.

För vad finns hög betalningsvilja?

När det gäller faktorer som man är villig att betala högre boendekostnader för är tillgång till balkong det som ger flest kryss, följt av snabbt bredband, badrum av hög standard och diskmaskin. För gård är grönska och sittplatser viktigast. Aktivitetsytor och utegym har lägre intresse, och är inte heller något man är villig att betala en högre boendekostnad för.

Gemenskap och intresse för seniorbostäder

Många har en mycket positiv bild av seniorlägenheter, hela 90% kan tänka sig att flytta till ett seniorboende idag eller senare. Över hälften av de svarande angav att man bedömer att man behöver en ny bostad inom fyra år. Den allra största negativa faktorn med nuvarande bostad var att den var otillgänglig/dåligt anpassad för äldre.

Möjlighet till gemensamma aktiviteter värderades generellt lägre än faktorer som hade med den egna lägenheten att göra. Intresset finns dock där. 26% är intresserade av att såväl delta som att arrangera aktiviteter själva, och ytterligare 48% är intresserade av att delta i aktiviteter.

I enkäten fanns också en fråga om inställningen till att dela bostad med en vän. Intresset för det var relativt svalt, 68% av alla svarande var inte intresserade alls. Intresset var något större hos de yngre (under 75 år), där svarade 37% ja eller kanske till möjligheten att dela bostad, jämfört med 21% av de som var över 75 år.

Sammantaget resultat av fokusgrupper och enkätundersökning

Enkätundersökningen bekräftar de faktorer i bostaden som lyftes fram som viktiga av fokusgrupperna. Likaså bekräftas bilden av kostnadsmedvetenhet. Det är få faktorer man är villig att betala en högre boendekostnad för. Normal god tillgänglighet och trygghet verkar vara de grundpelare man eftertraktar. Att det är en åldersgrupp som kanske inte tar sig fram med varken egen bil eller cykel längre slår igenom på



Bilaga 1

betalningsviljan för garage och cykelrum. Däremot är en bra nära utemiljö viktig, både genom balkong och en grön gård. Det är också tydligt att den äldre generationen är digital; ett snabbt bredband är efterfrågat. Något som skiljer sig något mellan enkäten och fokusgrupperna är att den sociala gemenskapen med aktiviteter betonades som mycket viktig av de som deltog i fokusgrupperna, medan de som svarade på enkäten inte värdesatte detta lika högt. Med tanke på den boendekostnad man har idag bedöms ändå betalningsviljan vara relativt hög för en nyproducerad lägenhet.

Kommande ramprogram för seniorbostäder

Resultatet från fokusgrupperna och enkätundersökningen kommer att ligga till grund för Micasa Fastigheters ramprogram för seniorbostäder. Många av de som köar för en seniorbostad idag har en låg boendekostnad. Det är därför viktigt att fånga in de faktorer som är viktigast och mest attraktiva för målgruppen, samtidigt som bostäderna utformas kostnadseffektivt. För de allra flesta äldre är tillgängligheten den största enskilda faktorn för att efterfråga ett nytt boende. Eftersom alla nybyggda bostäder har hög tillgänglighet så är den sociala aspekten något som särskiljer seniorbostaden från nybyggda bostäder i det ordinarie beståndet, det vill säga tryggheten i att bo med andra äldre och möjligheten att delta i gemensamma aktiviteter där man bor. Viktiga tillgänglighetsdetaljer i utformning för att få en enklare vardag kommer också att analyseras. Likaså hur bostäderna fungerar om man behöver hjälp av hemtjänstpersonal i vardagen.

Ramprogrammet planeras att färdigställas under 2021.

Exempel bostadsutformning

Tillgänglighet, ett självständigt liv och möjlighet till kvarboende

