

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd
Storgatan 11
753 31 UppsalaHandläggare:
Daniel Karlsson äldreförvaltningen,
Lotti Hammar kommunledningskontoret

Svar på synpunkter från Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd.

- 1. Kommunen upprättar en handlingsplan för äldres boende som uppfyller bostadsförsörjningslagen (lag 2000:1 383 och vad som kommer ut av SOU 2018:35). Ett helhetsgrepp innefattande hela boendekedjan är nödvändigt. Grunden är en återkommande analys av äldres behov och efterfrågan på ordinarie, anpassade och särskilda boenden**

Ett nytt bostadsförsörjningsprogram som tar hänsyn till olika gruppers särskilda behov ska arbetas fram under hösten och vintern 2019/2020. Kommunens arbete med ett nytt bostadsförsörjningsprogram kommer bl.a. att bestå av en behovs- och marknadsanalys som ska innehålla statistik och analyser av den demografiska utvecklingen, bostadsbeståndet, hushållens bostadsbehov och efterfrågan samt marknadens förutsättningar. Analysen kommer att utgöra arbetsunderlag för att kommunen sedan ska formulera mål och planerade insatser för att nå dessa mål. Bostadsförsörjningsprogrammet beräknas antas i kommunfullmäktige före sommaren 2020.

Nya kriterier för bostadsförsörjning ska arbetas fram under hösten och vintern 2019/2020. En bostadsförsörjningsplan tas sedan fram som tar hänsyn till olika gruppers särskilda behov. Det kan handla om allt från hyresnivåer till infrastruktur och samverkan mellan olika verksamheter för att skapa ett boendeklimat som vänder sig till alla grupper inom kommunen. Där är de äldre en grupp med behov av goda kommunikationer och service på rimliga avstånd samt god tillgänglighet i den offentliga miljön liksom i bostaden. Dessutom finns ett pågående arbete med handlingsplanen för äldrevänlig kommun och en fördjupad översiktsplan för södra staden. Den fördjupade handlingsplanen tar hänsyn till behov av olika slag för att kunna bygga den goda staden.

När det gäller anpassade boendeformer för äldre, inklusive de nuvarande senior- och trygghetsbostäderna i kommunen pågår ett arbete med att utveckla nya moderna boendeformer för äldre.

Att analysera behoven av trygghets och seniorbostäder är ett pågående uppdrag som ska resultera i nya kriterier för stödet till trygghetsbostäder samt en beskrivning över vad som ska ingå i en bostad för äldre och vad detta ska kallas. Det för att bli tydligare mot de personer som eftersöker ett sådant boende.

Behovet av särskilda boenden i kommunen belyses årligen genom "Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg av äldre". Behovsprognosen görs på kort sikt som ett underlag i arbetet med kommunens mål och budget och innefattar även en utblick på längre sikt. Från och med årets plan ingår även en delgeografisk prognos över utbudet och behovet av platser inom kommunens olika lokalförsörjningsområden.

2. Social konsekvensanalys av plandokument innefattar konsekvenser för äldre boende.

En ständig utveckling sker av verktygen för social konsekvensanalys. Även där fullständiga sociala konsekvensanalyser inte görs på grund av planärendets detaljeringsnivå eller avgränsning samråds planer som påverkar äldre frågor med äldrenämnden/äldreförvaltningen. Utöver de formella samråden så samverkar plan- och byggnadsnämnden och kommunstyrelsen med äldrenämnden/äldreförvaltningen för att säkerställa äldre perspektivet i arbetet med översiktsplan, fördjupad översiktsplan, programarbete och detaljplaner.

3. Kommunen styr tillkomsten av anpassade och särskilda boenden. Begreppet seniorboende ges en precis definition och skall inte bara innefatta åldersgräns, detta för att den som söker bostad skall veta vad som finns att tillgå och för att bostadsförmedlingen ska kunna ge besked.

Äldreförvaltningen har inte rådigheten över tillkommande utbyggnad av anpassade boenden, såsom trygghets- eller seniorboenden. Det är lägenheter som hyrs ut eller säljs på den fria marknaden. Om äldreförvaltningen skulle ha rådigheten över bostäderna krävs någon form av avtal med fastighetsägaren där bostäderna beställs och ett blockhyresavtal tecknas. I det fallet står fastighetsägaren inte för risken om boendet skulle bli tomt. I dagsläget är det i stället upp till fastighetsägaren att uppföra trygghets- alt. seniorbostäder och själva sälja eller hyra ut dessa bostäder.

Kommunen som helhet har inflytande över utbyggnaden enbart genom sina kontakter med fastighetsägare på den fria bostadsmarknaden och sitt planmonopol. Vid markanvisningar i samband med försäljning av mark kan kommunens mark- och exploateringsenhet välja företag som bygger trygghets- eller seniorbostäder, vilket skulle kunna öka antalet anpassade bostäder. I samband med att ett exploateringsavtal tecknas kan även äldrenämnden/kommunstyrelsen föra en dialog med fastighetsägare och teckna avtal/stöd för en träffpunkts-/gemensamhetslokal.

Att analysera behoven av trygghets- och seniorbostäder är ett pågående uppdrag som ska resultera i nya kriterier för stödet till trygghetsbostäder samt en beskrivning över vad som ska ingå i en bostad för äldre och vad detta ska kallas. Detta för att bli tydligare mot de personer som eftersöker ett sådant boende. Informationen på exempelvis kommunen hemsida behöver också utvecklas och förtydligas för att underlätta för dessa personer.

Bostadsförmedlingen kan vara ett alternativ som fastighetsägaren väljer att använda sig av. Bostadsförmedlingen offentliggör lediga lägenheter digitalt, i samband med detta finns en kort beskrivning över lägenheten som t ex om huset har eller saknar hiss. Därefter är det upp till var och en i kön att skicka en intresseanmälan för den lediga bostaden. Om det handlar om en trygghetsbostad kontrollerar bostadsförmedlingen att ålderskriteriet är uppfyllt.

Begreppet seniorboende har ingen tydlig definition i dagsläget utan är ett samlingsbegrepp som används för bostäder som har äldre som målgrupp. Den undre åldersgränsen är oftast 55 år men även andra åldersgränser förekommer. Bostäder och allmänna utrymmen har ibland, men inte alltid, högre tillgänglighet än vad som följer av kraven i lagstiftningen. Ibland finns även gemensamhetsytor för de boende.

I det arbete som pågår så har kommunen ambitionen att tydligt definiera de olika anpassade boendeformerna för äldre som uppbär stöd av kommunen. Kommunen saknar dock möjligheter att hindra privata företag att benämna sina bostäder seniorbostäder om de så önskar.

Investeringsstöd för ny- eller ombyggnation av bostäder för målgruppen äldre går att söka hos Boverket som använder definitionen "Bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden" som ett samlat begrepp för bl.a. senior- och trygghetsbostäder.

Tillkomsten av särskilt boende styrs delvis utifrån det behov som tas fram i "Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg av äldre" varje år. En del av behovet tillgodoses genom LOV, dvs. Lagen och valfrihetssystem, vilket i Uppsala kommun drivs av privata entreprenörer och fastighetsägare i samverkan. Kommunen har inte rådigheten över dessa lokaler. Fram till 2025 förväntas ett överskott på platser i särskilt boende inom kommunen.

4. Kommunen kräver anpassningsåtgärder i ordinärt boende för att förbättra tillgängligheten för äldre och handikappade. Uppsalahem får i uppdrag att gå igenom hela sitt bestånd att förbättra tillgängligheten. I hus utan hiss med 3 eller fler våningar byggs hiss.

BBR, d.v.s. Boverkets byggregler, reglerar tillgängligheten i vanliga lägenheter. Om anpassning ska göras utöver BBR behöver anpassningen beställas av en förvaltning som därmed även står för särproduktionskostnaden. Det finns ingen rutin för när en förvaltning ska gå in i ordinarie boenden och ställa krav på utformning, detta görs endast i särskilt boende. Oftast räcker tillgänglighetskraven från BBR för att säkerställa en god boendemiljö i bostaden. Om något behöver tillgänglighetsanpassas i efterhand kan bostadsanpassning göras. Att ge Uppsalahem i uppdrag att inventera sitt bestånd för att därefter öka tillgängligheten, som t ex installera hiss i fastigheter som saknar hiss, är ett omfattande uppdrag som behöver sammanställas och lämnas som ett nytt direktiv till bolaget från kommunfullmäktige. En viss inventering av befintligt bestånd genomfördes i Eriksberg och Stenhagen 2015.

5. Behandling av detaljplan och byggnadslov i samband med renovering och ombyggnad ger ett tillfälle till motsvarande krav på tillgänglighet som i övriga bostadsbestånd. Bostadsförmedlingen ges i uppdrag att klassificera förmedlade bostäder utifrån tillgänglighet.

I samband med ombyggnader finns bygglagstiftningen BBR som reglerar t ex tillgängligheten i fastigheterna. Den yttre planeringen och sambandet mellan byggnader, kommunikationer och service finns inte vid upprustningar på samma sätt som när en ny detaljplan tas fram och hela kvarter planeras utifrån hållbarhet.

Om Bostadsförmedlingen ska klassificera förmedlade bostäder utifrån tillgänglighet krävs en inventering av bostadsbeståndet utifrån ett nytt direktiv till bolaget. En rimlig utgångspunkt vore i så fall att börja med en inventering av kommunens trygghets- och seniorbostäder.

6. Styrbarheterna finns inte bara på mark ägd av kommunen. Översikts- och detaljplanearbetet måste infatta både boendekedjan och servicelokaleringen.

Service och infrastruktur på övergripande nivå hanteras i fördjupade översiktsplaner och program. Det kan exempelvis handla om utformning av huvudstråk och etablering av vårdverksamhet såsom vårdcentraler och vård- och omsorgsboenden. I t.ex. den nya fördjupade översiktsplanen för Bergsbrunna med 30 000 bostäder finns ett helhetsperspektiv utifrån boende, service och infrastruktur. I detaljplaneskedet tas sedan hänsyn till befintliga och nya bostadsområden/detaljplaner i närområdet för att säkerställa helheten i detaljplaneringen.

Att fortsätta utveckla den befintliga kommunala samverkan i planeringen av boende, service och infrastruktur i de olika leden av planarbetet är därför viktigt för att säkerställa äldreperspektivet i utbyggnaden av nya bostadsområden.