



CHALMERS
UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



Boende för funktionshindrade personer

- ett fokus på tillgänglighet samt byggbeställarens processer

Kandidatarbete

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

ALICE BENGTSSON
OLGA FOLKESSON

Institutionen för Arkitektur
Avdelning Byggnad
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, Sverige 2016



CHALMERS
UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



Boende för funktionshindrade personer

- ett fokus på tillgänglighet samt byggbeställarens processer

ALICE F. BENGTSSON

OLGA C. FOLKESSON

Avdelning Byggnad
Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2016

Accommodation for disabled persons

- a focus on accessibility and the construction purchaser's processes

ALICE F. BENGTSSON, 1994

OLGA C. FOLKESSON, 1994

© ALICE F. BENGTSSON, OLGA C. FOLKESSON

Division Building design

Department of Architecture

Chalmers University of Technology

SE-412 96 Göteborg

Sweden

Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:

Fokus på tillgänglighet i boenden för funktionshindrade personer, där bland annat planlösningar utvärderas och undersöks. Det centrala i arbetet är att jämföra byggprocessen mellan olika aktörer och det är byggbeställarens processer som observeras. För utförligare information hänvisas läsaren till arbetet.

Chalmers

Göteborg, Sweden 2016

Sammanfattning

Institutionen för Arkitektur
Chalmers Tekniska Högskola

I dagens samhälle är det svårt för funktionshindrade personer att finna ett boende som passar deras behov. Det är en lång och komplicerad process att bygga nya boenden, både för kommuner och privata aktörer, till denna grupp av människor. Det beror på att personer med funktionshinder eller funktionsnedsättning behöver en viss standard på sin bostad. Ett samlingsnamn för dessa typer av boenden är *bostäder med särskild service*. En bostad med särskild service kan vara utformad som en gruppboende eller en serviceboende. För dessa boendeformer gäller att bostaden ska vara fullvärdig, att den är den enskildes permanenta hem och att den inte har institutionell prägel.

Syftet med arbetet är att jämföra hur byggprocessen för boende till funktionshindrade skiljer sig åt mellan kommuner och privat förening. I detta sammanhang innebär byggprocessen från idé till färdigt boende och det är byggbeställarens processer som observeras. De aktörer som jämförelsen kommer spegla är Boendekooperativet Duetten, Karlskrona kommun samt Göteborgs stad. Detta för att undersöka om det finns någon skillnad i aktörernas tankesätt och upplägg samt hur de går till väga för att åstadkomma ett komplett boende för funktionshindrade personer. Det kommer inte avgränsas till någon specifik boendeform, utan inkluderar de boendeformer som finns för funktionshindrade personer. Arbetet kommer utöver analysen av byggprocesserna även undersöka ett projekt som respektive aktör har utfört. När det kommer till kommunerna som undersökts, har fokus legat på när byggnationen sker i egen regi eller vid inhyrning i nyproduktion.

Arbetet utförs på Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. De frågeställningar som arbetet kommer utgå ifrån är: hur byggprocessen ser ut för de olika aktörerna samt en jämförelse med den generella byggprocessen, hur utformningen ser ut för en tillgänglig planlösning, vilka möjligheter finns det att förbättra planlösningen och vilka möjligheter finns det att förbättra byggprocessen när det kommer till tidsaspekten.

Arbetet uppvisar att det finns både skillnader och likheter när det kommer till byggprocessen för de olika aktörerna. Upplägget kan i viss mån överensstämma med varandra för att sedan skilja sig åt beroende på hur omfattande aktörens processer är. För att bygga tillgängligt är det viktigt att följa de svenska lagarna som behandlar byggnation av bostäder med särskild service. För att anpassa planlösningen utefter tillgänglighetskraven kan aktörerna följa ramprogram eller få input från anhöriga som har erfarenhet och kompetens inom området. När det kommer till beslutsprocessen om boende för funktionshindrade personer är den inte lika effektiv som den borde vara, vilket resulterar i att det kommer ta tid innan samhället är i fas med att uppfylla behovet som finns.

Sökord: Boendekooperativet Duetten, Karlskrona kommun, Göteborgs stad, byggprocess, byggskede, BmSS, funktionshinder, funktionsnedsättning

Abstract

In today's society, there is a difficulty for disabled people to find a place that suits their needs. It is a long and complicated process to build new homes, both for local authorities and private participants, to this group of people. That is because people with disabilities need a certain standard in their home. A collective name for these types of accommodations are *residences with special service*. A residence with special service can be designed as a group home or sheltered housing. For these types of homes, it applies that the residence meets the standard, that it is the individual's permanent home and that it does not have an institutional character.

The purpose of this report is to compare how the construction process of residences for disabled persons differ between municipalities and a private company. In this context, the construction process means from idea to finished residence and it is the construction purchaser's processes that are observed. The participants that the comparison will reflect are Boendekooperativet Duetten, Karlskrona municipality and the City of Gothenburg. This is to determine if there is any difference in the participants' way of thinking and to establish how they proceed to achieve a complete residence for disabled people. It will not be limited to any specific type of accommodation, but includes the residential facilities available for disabled people. In addition to the analysis of the construction process, the report will examine a project that each participant has executed. When it comes to the municipalities surveyed, the focus has been on when the construction is done in-house or by hiring in new production.

The report is carried out at Chalmers University of Technology in Gothenburg. The issues the report will focus on are: how the construction process looks for the different participants and a comparison with the general construction process, how the design looks for an available layout, what opportunities there are to improve the layout and what opportunities there are to improve the construction process when it comes to the time approach.

The report shows that there are both differences and similarities when it comes to the construction process of the various participants. The structure can to some extent cohere with each other and then differ depending on how extensive the participants' processes are. To build available, it is important to follow the Swedish laws that deal with the construction of residences with special service. To customize the layout after the accessibility requirements, the participants can follow framework programs or get input from family members who have experience and expertise in the field. When it comes to the decision-making process on accommodation for people with disabilities it is not as effective as it should be, resulting in that it will take time before society is in phase to meet the need that exist.

Keywords: Boendekooperativet Duetten, Karlskrona municipality, the City of Gothenburg, construction process, construction phase, disability

Förord

Detta arbete är ett resultat av ett examensarbete som varat under vårterminen 2016 på Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Examensarbetet ingår som avslutande moment i vårt teknologie kandidatexamen.

Ett stort tack vill vi först och främst rikta till alla de individer som varit delaktiga under denna period och bidragit med sin kompetens för att kartlägga byggprocessen för boende till funktionshindrade personer. De individer som vi vill tacka lite extra för all hjälp och stöd är: Lena Svensk som är byggbeställare för Boendekooperativet Duetten, tjänstemannen på funktionsstödsförvaltningen i Karlskrona kommun, Anders Kumlin som är fastighetschef på Karlskrona kommun samt Helena Renström på lokalsekretariatet i Göteborgs stad.

Vi vill även rikta ett speciellt tack till vår handledare på Chalmers Tekniska Högskola, Inga Malmqvist, för hennes stöd och engagemang i detta examensarbete samt för god vägledning under arbetets utveckling.

Göteborg den 7 juni 2016

Alice Bengtsson

Olga Folkesson

Ordlista

Boendekooperativet Duetten - En privat förening som startades av två föräldrar för att kunna erbjuda sina barn ett särskilt boende med personlig assistans.

Boendeprojektet - Ett projekt för att skapa flexibla boendeformer med gemenskap för personer med personlig assistans. Resultatet av projektet medförde i boken *Boendeprojektet*.

Byggbeställare - Är den person som sätter igång ett byggprojekt genom att det finns en idé eller ett behov. Beställaren innehar huvudansvaret för projektet och har som uppgift att på bästa sätt genomföra och färdigställa det. Beställaren ska stödja brukarens krav och önskemål.

Byggherre - Den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren kan vara densamme som fastighetsägaren, men måste inte.

Bygglov - Ges av kommunens byggnadsnämnd som ger tillstånd att exempelvis bygga till.

Fastighetsägare - Har det ekonomiska och förvaltningsmässiga ansvaret för bostaden. Ägaren kan vara kommun, bolag eller privatperson. Fastighetsägaren kan vara densamme som byggherren, det beror på byggprojektets upplägg.

GIL - Är ett kooperativ som ägs av sina medlemmar och som drivs utan ekonomiskt vinstintresse. GIL arbetar med frågor som ska skapa förbättrade anpassningsmöjligheter för personer med funktionsnedsättning när det kommer till tillgänglighet, diskriminering och bemötande.

Projektledare - Den aktör som leder projektgruppen och har som huvuduppgift att leverera slutresultatet till beställaren. För beställarens räkning ska projektledaren planera, koordinera och kontrollera projektet hela vägen från koncept till resultat.

Tillgänglighet - När funktionshindrade personer kan röra sig fritt i sitt eget hem. Det ska inte finnas några trösklar, badrummet ska rymma en stor yta och det ska finnas tillgång till de hjälpmedel som krävs för att uppfylla behovet och stödet.

Trumgatan - En gruppbostad som Göteborgs stad uppfört i egen regi. Boendet erbjuder hyresgästen egen lägenhet och service dygnet runt.

Västra Gärde - Gruppboende uppfört av Karlskrona kommun, till ungdomar med autism. Boendet erbjuder lägenheter som är planerade enligt LSS och Boverket.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Abstract.....	2
Förord.....	3
Ordlista.....	4
Innehållsförteckning.....	5
1 Inledning.....	7
1.1 Bakgrund.....	7
1.2 Syfte.....	8
1.3 Avgränsningar.....	8
2 Metod.....	10
2.1 Studiebesök.....	11
2.2 Intervjuer.....	11
2.3 Litteratur.....	11
3 Funktionshinder & funktionsnedsättning.....	12
4 Olika boendeformer.....	13
4.1 Bostad med särskild service (BmSS).....	13
4.2 Gruppboendestad.....	13
4.3 Serviceboendestad.....	13
4.4 Boendekooperativ.....	13
5 Lagar.....	15
5.1 Lagen om stöd och service till funktionshindrade (LSS).....	15
5.2 Socialtjänstlagen (SoL).....	15
5.3 Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	15
5.4 Plan- och bygglagen (PBL).....	16
5.5 Boverkets byggregler (BBR).....	16
5.6 Svensk standard.....	16
5.7 Lagen om bostadsanpassning.....	16
5.8 Lag om offentlig upphandling.....	16
6 Byggprocessen generellt.....	17
7 Byggprocessen Boendekooperativet Duetten.....	19
7.1 Förarbete.....	19
7.2 Planering.....	20
7.3 Byggskede.....	20
7.4 Boendets utformning.....	20

8	Byggprocessen Karlskrona kommun.....	22
8.1	Förarbete	22
8.2	Planering	22
8.3	Byggskede	23
8.4	Boendets utformning.....	24
9	Byggprocessen Göteborgs stad	27
9.1	Förarbete	27
9.2	Planering	27
9.3	Byggskede	29
9.4	Boendets utformning.....	29
10	Framtiden	32
10.1	Framtiden för Karlskrona kommun.....	32
10.2	Framtiden för Göteborgs stad	33
11	Resultat.....	35
12	Diskussion	36
13	Referensförteckning	40
13.1	Litteratur.....	40
13.2	Elektroniska källor	40
13.3	Muntliga källor	43
14	Bilagor	44
14.1	Bilaga A.....	44
14.2	Bilaga B.....	46
14.3	Bilaga C.....	50
14.4	Bilaga D	54
14.5	Bilaga E.....	56
14.6	Bilaga F	59
15	Processer	61
16	Ritningar	66

1 Inledning

Funktionshindrade personer har inte haft det speciellt lätt i samhället när det kommer till flera aspekter. Fram till 1980-talet bodde de flesta funktionshindrade personer på stora institutioner. Boendemiljöerna på den tiden var ofta enkla och bristfälliga och ingen hänsyn togs till tillgängligheten för de funktionshindrade (Nordiska museet, 2016). Under 1970-talet kom något som kallas boendeservice vilket innebär att funktionshindrade fick möjligheten att skaffa eget boende (Svenska kommunförbundet, 2004). Sedan dess har en rad olika lagar och regler införts för att underlätta för personer med funktionshinder, både genom tillgången till boenden samt att det ska vara tillgänglighetsanpassat.

Idag har varje kommun ett ansvar för bostadsplanering samt ett särskilt ansvar när det kommer till boenden för funktionshindrade personer. Kommunen ska inrätta bostäder med särskild service till de personer som är i behov av denna typ av boende, enligt *socialtjänstlagen* (SoL) och *lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade* (LSS). Dessa är två, av många lagar, som styr när det kommer till bostäder för funktionshindrade personer (Svenska kommunförbundet, 2004). Det krävs idag också att alla nya bostäder ska innefatta en planlösning som följer de generella tillgänglighetskraven. Dock måste en person som har en funktionsnedsättning eller ett funktionshinder¹, ansöka om bidrag för bostadsanpassning hos sin egen kommun. De krav som påverkar tillgängligheten i en planlösning är: entrén, passager, placering av dörrar, toalett, kök samt badrum. I *Svensk standard* finns de mått som krävs för att bland annat passager, badrum, sovrum ska vara anpassade så att en funktionshindrad person som är till exempel rullstolsbunden ska kunna ta sig fram. Det innebär att alla nya lägenheter idag byggs endast efter de generella tillgänglighetskraven, bortsett från de fall där en person med funktionsnedsättning samt funktionshinder har ansökt om lägenhet med bostadsanpassning. Detta har genererat i en del svårigheter för funktionshindrade när det kommer till att flytta hemifrån, då det oftast är väldigt besvärligt att finna en lägenhet som passar den enskildes behov (Boverket, 2014, a).

1.1 Bakgrund

Bakgrunden till arbetet grundas i att det i dagens samhälle finns ett större beaktande när det kommer till boende för funktionshindrade personer. Kommunerna är skyldiga att ta hänsyn till *bostäder med särskild service* för funktionshindrade personer och det finns även privata föreningar som bygger bostäder i denna kategori. I Karlskrona kommun finns det ett underskott av särskilda boenden enligt Abrahamsson (2015), och behovet av bostäder till denna grupp människor bedöms heller inte vara uppfyllt inom de närmsta åren. I Göteborgs stad ser situationen för bostäder med särskild service bristfällig ut. Verdicchio (2016) tar upp att Göteborgs stad har fått betala vite till staten på grund av att kommunen inte verkställt beviljade bostäder till funktionshindrade personer inom en rimlig satt tid. En del av detta grundar sig att det är brist på tomter och att det ställs höga krav på att bygga bostäder med

¹ Funktionsnedsättning innebär när en person har en nedsättning av psykisk, fysisk eller intellektuell funktionsförmåga

Funktionshinder innebär när en person har en begränsning i förhållande till omgivningen

särskild service. I en studie av Boverket (2016) visade det sig att 150 kommuner i Sverige med över 25 000 invånare har underskott av bostäder med särskild service till funktionshindrade personer. Det visade sig också att Sveriges kommuner står som byggbeställare för 40 procent av bostäder med särskild service medan privata byggbeställare står för 13 procent (Boverket, 2016, b).

Arbetet går därmed ut på att undersöka hur byggprocessen ser ut, om den kan bli bättre i förhållande till tid och om tillgängligheten kan utvecklas mer. I detta arbete kommer det belysas och jämföras hur byggprocessen ser ut generellt samt för den privata föreningen Boendekooperativet Duetten, Karlskrona kommun och Göteborgs stad. Det kommer att undersökas hur byggprocessen går till mellan de olika aktörerna, från att en idé uppstår tills det blir ett färdigt boende. Valet av de olika aktörerna beror på att författarna kommer från respektive stad och vill fördjupa sig inom deras byggprocesser när det kommer till boende för funktionshindrade personer. Boendekooperativet Duetten är en privat förening som erbjuder kooperativt boende till funktionshindrade personer och som ansågs var intressant att undersöka närmare. Anledningen till jämförelsen av dessa tre aktörer är för att se vad som skiljer dem åt samt vilka aspekter som de olika aktörerna prioriterar när det ska byggas till funktionshindrade personer.

De kurser som är kopplade till arbetet från programmet *Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggt teknik* på Chalmers Tekniska Högskola är samhällsplanering, marknadsföring samt juridik. Samhällsplanering kommer anknytas genom den kunskap författarna har om hur tillgänglighetskraven ska tas hänsyn till samt vilka mått som gäller för olika ytor. Denna kunskap kommer användas när ritningarna av boendena studeras samt när det sker en fördjupning på hur en tillgänglig planlösning kan se ut. Under arbetet kommer det att göras ett antal intervjuer. Med hjälp av kursen marknadsföring har författarna fått ta del av hur ett bra intervjuupplägg ska se ut. Den kännedomen kommer användas då intervjufrågorna planeras. I kursen juridik har många olika lagar belysts. De lagar som kommer användas i detta arbete från kursen är *plan- och bygglagen*, *Boverkets byggregler* och *Svensk standard*.

Dock kommer ytterligare lagar belysas som ej använts i kursen. Dessa lagar berör funktionshindrade och deras rättigheter till bostad. Lagarna är *lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, *lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade* (LSS), *lagen om bostadsanpassning*, *lag om offentlig upphandling* samt *socialtjänstlagen* (SoL).

1.2 Syfte

Syftet med arbetet är att jämföra hur byggprocessen för boende till funktionshindrade skiljer sig åt mellan en privat förening och två kommuner. De aktörer som jämförelsen kommer spegla är Boendekooperativet Duetten, Karlskrona kommun samt Göteborgs stad. Detta för att undersöka om det finns någon skillnad i aktörernas upplägg och om byggprocessen skiljer sig gentemot den generella när det kommer till ett komplett boende för funktionshindrade personer.

1.3 Avgränsningar

Arbetet fokuserar på byggprocessen för boenden för funktionshindrade personer. Arbetet kommer inte vara begränsat till någon speciell boendeform, utan behandla boenden generellt

för funktionshindrade personer. Avgränsningen kommer att inriktas på byggprocessen hos Boendekooperativet Duetten och byggprocessen generellt hos Karlskronas kommun samt Göteborgs stad. Det kommer även undersökas ett projekt utfört av respektive aktör: Boendekooperativet Duetten förordnade *Boendekooperativet Duetten*, Karlskrona kommun föreslog *Västra Gärde* och Göteborgs stad tillhandahöll *Trumgatan*. Inom byggprocessen kommer det ske en avgränsning till byggnation i egen regi och inhyrning i nyproduktion samt byggbeställaren processer: från att en idé uppstår till ett färdigt boende. En annan avgränsning som sker är att i kapitlet *Framtiden* kommer inte Boendekooperativet Duetten analyseras. Detta på grund av att denna aktör skapades enbart i syfte att bygga boendet Boendekooperativet Duetten, vilket innebär att föreningen inte arbetar med byggprojekt på heltid. Detta gör att det blir svårt att analysera dess framtid men dock kan åsikter från Boendekooperativet Duetten vägas in. Arbetet kommer också inriktas på hur en tillgänglig planlösning kan se ut för att passa de funktionshindrades behov. För att arbetet inte ska bli för omfattande har författarna valt att inte fokusera på hela boendet för att det skulle kräva en egen studie. Författarna av arbetet har valt att förklara ordet tillgänglighet, i detta sammanhang, när funktionshindrade personer kan röra sig fritt i sitt eget hem. Det ska därmed inte finnas några trösklar, badrummet ska rymma en stor yta och det ska finnas tillgång till de hjälpmedel som krävs för att uppfylla behovet och stödet.

Nedan finns de frågeställningar som arbetet utgår ifrån:

- Hur byggprocessen ser ut för de olika aktörerna samt en jämförelse med den generella byggprocessen
- Hur utformningen ser ut för en tillgänglig planlösning
- Vilka möjligheter finns det att förbättra planlösningen
- Vilka möjligheter finns det att förbättra byggprocessen när det kommer till tidsaspekten

2 Metod

I arbetet har olika former av data samlats in. Det finns två olika typer av information: primär- samt sekundärdata. Primärdata är information som ursprungligen är insamlad för den undersökning som står i fokus för arbetet och är i denna rapport den informationsmetod som använts främst. Med sekundärdata menas den information som redan finns insamlad men för ett annat syfte än den föreliggande undersökningen. Anledningen till att sekundärdata inte använts i någon större utsträckning i denna undersökning är av den orsaken att inga tidigare studier har hittats om byggprocessen för två av de valda aktörerna.

Det finns två sätt att samla och bearbeta information. Dessa kan delas in i kvalitativ och kvantitativ data. Kvalitativ data innebär analys av lågt strukturerade data och har som mål att återge en helhetsbeskrivning om hur, vad och varför saker och ting sker. Kvantitativ data medför mätningar vid datainsamlingen och ger resultat i form av statistik. En vanlig jämförelse är att den kvantitativa metoden går på bredden medan den kvalitativa fokuserar på djupet (Axelsson, Agndal, 2013).

I detta arbete har primärdata i form av intervjuer använts och dessa intervjuer har varit en kvalitativ datainsamling. Intervjuerna har främst utgått från förutbestämda frågor, där likadana frågor har ställts till olika aktörer. Anledningen till valet av primärdata är på grund av byggbeställarens processer är svåra att finna via andra källor och valet av kvalitativ data är för att jämförelsen ska bli likvärdig mellan aktörerna. En positiv aspekt har då varit att inga givna svarsalternativ har figurerat, vilket resulterar i att den intervjuade fått svara fritt. En nackdel med detta kan vara att frågan blir för stor och för bred att svara på. Med hjälp av bland annat studiebesök hos GIL och Boendekooperativet Duetten samt möten med andra viktiga aktörer har intervjuerna fått sitt underlag. Studiebesök kan vara ett ovärderligt verktyg och i detta fall resulterade de i att rapportskrivningen tog fart och att författarna av rapporten fick mer kött på benen. En fördel är att frågor kan ställas och få svar på direkt, utan onödiga avbrott. En nackdel är om den intervjuade inte har förberett sig inför frågorna och därmed inte kan svara så utförligt som en skulle önska. Valet av antalet intervjuer var nödvändigt, då de bidrog med omfattande material om byggprocesserna som annars inte var lättillgängliga att komma underfund med. Intervjuerna medförde även till ett helhetsintryck när det kommer till alla aktörer som varit delaktiga runt omkring. En negativ aspekt som alltid ska tas hänsyn till är partiskhet och risken för vinkling till sitt eget företag eller de åsikter en har.

Studiebesöken och intervjuerna tillsammans med litteratur, som *Boendeprojektet* av Ingrid Nordström (2011) samt *Boendekooperativet Duetten* av Lena Svensk och Britt Nedestam (2010), ligger till grund för genomförandet av arbetet. Litteraturen var till stor hjälp vid byggprocessen för Boendekooperativet Duetten och tillsammans med studiebesöken och intervjuerna erhåller de stor reliabilitet och giltighet.

De olika metoder som använts i undersökningen är:

- Studiebesök (observationer)
- Kvalitativa intervjuer
- Litteratur

2.1 Studiebesök

Den fjärde februari 2016 var författarna av rapporten på studiebesök hos privatföretaget GIL som var en drivande aktör i Boendeprojektet, ur Boendekooperativet Duetten växte fram. Författarna fick möjlighet att intervjua GILs VD Anders Westgerd om deras roll i Boendeprojektet. Under studiebesöket insamlades kunskap om hur GIL tänker om kooperativt boende och om deras tankar kring funktionshinder samt tillgänglighet.

Första april 2016 tog författarna sig till Boendekooperativet Duetten. Där bemöttes Lena Svensk som var en av de två som startade Boendekooperativet Duetten och som även deltagit i Boendeprojektet. Med hennes hjälp klargjordes bland annat var behovet kom ifrån och vilka aktörer som haft vilket ansvar. Författarna fick också en inblick i hur Boendekooperativet Duetten var utformad och vad byggbeställarna hade för tankar när planlösningen planerades.

2.2 Intervjuer

Ett flertal strukturerade intervjuer har ägt rum för att samla tillräcklig mycket med information för utformningen av detta arbete. Då en privat förening, Karlskrona kommun samt Göteborgs stad legat till grund för upplägget, krävdes kommunikation med flera förvaltningar inom de olika verksamheterna. Intervjun med GILs VD finns att läsa i bilaga A. En telefonintervju med Lena Svensk genomfördes för att få mer information angående Boendeprojektet och Boendekooperativet Duetten, vilket hänvisas till bilaga B. För att undersöka byggprocessen i Karlskrona kommun intervjuades bland annat en tjänsteman från funktionsstödförvaltningen, Ola Robertsson som är chef för mark- och exploateringsavdelningen samt Anders Kumlin som är chef på fastighetsavdelningen. Dessa intervjuer skedde både över telefon och via mejl och finns att hitta vid bilagorna C-E. I Göteborgs stad har det främst varit Helena Renström som arbetar på lokalsekretariatet som bidragit med sin kunskap när det kommer till byggprocessen i staden. Kontakten har där skett mestadels via mejl och kan läsas i bilaga F.

2.3 Litteratur

Arbetet är till viss del baserat på sekundärdata genom litteratur. Faktainsamlingen har fortlöpt genom hela projektets gång, dock mest omfattande i början av arbetet då vår kunskap behövde vidgas inom de anvisade områdena. Olika sorters information är tagen från böcker och Internet. *Boendeprojektet* av Ingrid Nordström mfl, från 2011 har varit en viktig källa, likaså *Boendekooperativet Duetten* skriven av Lena Svensk och Britt Nedestam (2010). Centrala internetsidor har varit Svenska kommunförbundet för att få information om särskilda boendeformer för funktionshindrade samt viktiga lagar inom området, och Boverket för deras upplysning om byggregler och hur utformningen av tillgängliga rum ska se ut.

3 Funktionshinder & funktionsnedsättning

Begreppen funktionsnedsättning samt funktionshinder har breda definitioner och kan vara svåra att få grepp om och skilja åt. Funktionsnedsättning är när en person har en nedsättning av psykisk, fysisk eller intellektuell funktionsförmåga. Detta kan uppstå vid en sjukdom, olycka eller vid födseln samt vara bestående eller gå över. Funktionshinder är den begränsning som en person kan ha i förhållande till omgivningen. Personen behöver hjälp med sitt vardagliga liv eller hjälp med att ta sig fram i samhället för att det är svårt med tillgängligheten. En utvecklingsstörning har samma innebörd som funktionsnedsättning (Folkhälsomyndigheten, 2013).

De personer som kan få särskilt boende enligt *lagen om stöd och service (LSS)*² är:

- Personer med begåvningsmässigt funktionshinder som är betydande eller bestående. Ska ha uppkommit från hjärnskada i vuxen ålder
- Personer med autism, autismliknande tillstånd samt utvecklingsstörning
- Personer med varaktigt tillstånd som är fysiskt eller psykiskt. Funktionshinder ska orsaka svårigheter i det vardagliga livet

De personer som har rätt till särskilt boende enligt *socialtjänstlagen (SoL)*³ är:

- Personer med utvecklingsstörning
- Autism eller en sjukdom som liknar autism
- Hjärnskador
- Psykiska funktionshinder
- Rörelsehinder

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade har en mer preciserad beskrivning om vilka som ska få boende medan *socialtjänstlagen* mer tar hänsyn till behovet som ovanstående funktionshinder och funktionsnedsättning medför. SoL beskriver att om en person har någon form av hjärnskada är det behovet som styr eftersom hjärnskador kan utspela sig olika. Därför tar SoL hänsyn till behovet och uppger att det är det som styr om ett boende ska tillges eller ej. Något som ska tilläggas är att en person kan ha flera olika typer av funktionshinder (Svenska kommunförbundet, 2004).

² För vidare information om denna lag, se avsnitt 4.1

³ För vidare information om denna lag, se avsnitt 4.2

4 Olika boendeformer

Personer med funktionsnedsättning ska ha tillgång till en bostad som är anpassad efter deras behov och där stöd finns om det behövs. Idag finns det ett varierat utbud av olika former av boenden såsom BmSS, vilket syftar på gruppboendestäder och serviceboendestäder med särskild service, samt finns möjligheten att bo i en vanlig bostad med tillgång till stöd och tillsyn. Boendena drivs, utöver i kommunens regi, i olika driftsformer exempelvis föräldrakooperativ, av stiftelser eller av privata företag och föreningar (Svenska kommunförbundet, 2004).

4.1 Bostad med särskild service (BmSS)

BmSS är vanligtvis av kollektiv karaktär, där flera personer bor tillsammans eller i närheten av varandra med tillgång till gemensamma utrymmen (Kunskapsguiden, 2013).

Boendekooperativ är en annan typ av boendeform som är aktuell för personer med funktionsnedsättningar då den är anpassad efter individen och ger hyresgästen maximalt inflytande över sin egen bostad (Franck, mfl, 2011).

BmSS är en samlingsbeteckning för gruppboendestäder (tillgång till nära stöd) och serviceboendestäder (lite mer självständigt, men alltid bemannat) (Renström, Bilaga F, 2016). För de båda boendeformerna finns tre viktiga kriterier:

- Bostaden ska vara fullvärdig
- Bostaden är den enskildes permanenta hem
- Bostaden ska inte ha en institutionell prägel

4.2 Gruppboendestad

Gruppboendestad är ett boendevalternativ för personer som är i stort behov av omvårdnad och tillsyn, och där ständig närvaro av personal är en nödvändighet. Service ska kunna ges dygnet runt för att täcka de boendes hela stödbehov. Gruppboendestaden består av små antal lägenheter som är grupperade kring de gemensamma utrymmena, där dessa fungerar som en samlingsplats för de boende. Fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter ingår som en del av insatsen. Syftet med gruppboendet är att vuxna personer med funktionshinder som inte klarar att bo själva men ändå vill flytta från föräldrahemmet och bilda ett eget hem ska ha möjlighet till det (Svenska kommunförbundet, 2004).

4.3 Serviceboendestad

En serviceboendestad består av ett antal lägenheter som ofta ligger samlade i samma hus eller kringliggande hus. De boende har tillgång till gemensam service och fast anställd personal. Den enskildes behov ligger till grund för lägenheternas utformning och omvårdnad, fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter ingår i boendeformen. Serviceboendestaden är ett boendevalternativ som hamnar mitt emellan ett självständigt boende i egen lägenhet och en lägenhet i gruppboendestad (Svenska kommunförbundet, 2004).

4.4 Boendekooperativ

Boendekooperativ är en form av boende som är anpassad efter individens behov. I ett kooperativ har individen chans att leva självständigt med personlig assistans, samtidigt som det finns möjlighet till en självvald social samvaro i kooperativets gemensamma lokaler. Ett

boendekooperativ tillhandahåller möjligheten att påverka den fysiska utformningen och tillgängligheten, ha kvar sin personliga assistans samt styra över sin egen vardag då det inte finns några yttre beroendefaktorer att ta hänsyn till (Franck, mfl, 2011).

5 Lagar

Det är många lagar och regler som ska följas, både när det kommer till byggnadsprocessen men också till funktionshindrades rätt till bostad. I detta avsnitt behandlas de viktigaste lagarna och reglerna inom området.

5.1 Lagen om stöd och service till funktionshindrade (LSS)

LSS är en rättighetslag som ska garantera personer med omfattande och varaktiga funktionshinder goda levnadsvillkor, att de får den hjälp de behöver i det dagliga livet och att de kan påverka vilket stöd och vilken service de får. Målet är att den enskilde individen ska få möjlighet att leva som andra. I lagen ska det anges vilka insatser de personer som omfattas av lagen har rätt till. En av de insatser som regleras i lagen är vuxnas rätt till bostad med särskild service eller annan särskilt anpassad bostad. Även barn och ungdomar omfattas av lagen och kan ha rätt till en bostad med särskild service anpassad efter deras behov. LSS tar upp att kommunen inte har rätt att neka den funktionshindrade bostad med särskild service. Kommunen ska därmed kontinuerligt följa upp vilka personer som omfattas av lagen och vilka deras behov av stöd och service är. Det är därför av stor vikt att kommunen ständigt letar verksamheter och planerar, så att en bostad med särskild service kan verkställas vid behov. Det en skyldighet från kommunens sida att hela tiden planera för att kunna tillgodose framtida behov av insatser (Svenska kommunförbundet, 2004).

5.2 Socialtjänstlagen (SoL)

Lagen belyser kommunens skyldigheter och vilken hjälp som finns att få i vissa behovssituationer. Kommunen har det yttersta ansvaret att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. Genom socialtjänsten kan den som behöver ansöka om bistånd och stödinsatser (HSOSkåne, 2016). Socialnämnden ska arbeta för att människor med fysiska, psykiska eller andra betydande svårigheter i sitt liv, har den möjlighet att leva som andra och delta i den gemenskap som samhället erbjuder. Socialnämnden har även som mål att den enskilde ska få bo på ett sätt som är anpassat efter den berördes behov och det stöd som därmed krävs. Behövs det bostäder med särskild service är det kommunens uppdrag att upprätta sådana boenden. I planeringen för uppförandet av dessa bostäder tar kommunen hjälp av landstinget samt andra samhällsorgan och organisationer (Svenska kommunförbundet, 2004).

5.3 Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lagen syftar på att varje kommun ska planera bostadsförsörjning till alla invånare som är skrivna i kommunen och att dessa ska bo i goda bostäder. Om det behövs ska kommunen samråda med andra kommuner som berörs av planeringen av bostadsförsörjningen. Lagen tar också upp att kommunen ska tillse att åtgärder kan göras för bostadsförsörjningen. Dessa åtgärder ska både förberedas och genomföras om det kommer på tal. Det är kommunfullmäktige för varje mandatperiod som ska anta de riktlinjer för bostadsförsörjningen (Svenska kommunförbundet, 2004).

5.4 Plan- och bygglagen (PBL)

PBL innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten där regleringen av markens användning och av bebyggelsen inom kommunen sker genom detaljplaner. Lagen syftar till, med hänsyn till den enskilda människans frihet, att enkelt avhjälpta hinder mot tillgängligheten ska avlägsnas. Det ska finnas jämlika och goda levnadsförhållanden och en livsmiljö som är hållbar och långsiktig för människorna i dagens samhälle. Bestämmelserna gäller byggnader, andra anläggningar, skyltar och ljusanordningar och allmänna platser. Kraven på byggnadsverk är olika beroende på om det gäller nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring (HSOSkåne, 2016).

5.5 Boverkets byggregler (BBR)

I *Boverkets byggregler* finns tillämpningsföreskrifter till *plan- och bygglagen* som gäller vid en nybyggnation, ombyggnation samt ändrad användning. BBR syftar på att byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar. Även tomter och allmänna platser ska göras tillgängliga (Boverket, 2015, c).

5.6 Svensk standard

Boverkets byggregler hänvisar till den *Svenska standarden* som innehåller exempel på dimensionerande mått i bostäder utifrån antal personer. Standarden visar exempel på bland annat hygienrum som uppfyller kraven på både bostadsutformning och tillgänglighet. Det är viktigt vid planering av ett särskilt boende att kunna uppvisa att kraven i föreskriften är uppfyllda. De tillgänglighetskrav som belyses i rapporten är grundläggande tillgänglighet och utökad tillgänglighet. Grundläggande anger den normalnivå som behövs för tillgänglighet och användbarhet i bostäder, medan utökad tillgänglighet är en höjd nivå på mått som förbättrar tillgängligheten för funktionshindrade personer (Boverket, 2016, d).

5.7 Lagen om bostadsanpassning

Genom bidrag till anpassning av bostäder, har denna lag som mål att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet till ett självständigt liv i eget boende. Bostadsanpassningsbidrag lämnas till den enskilde individen som äger en bostad för permanent bruk, eller som innehar en sådan bostad med hyres- eller bostadsrätt. Det är kommunen där den funktionsnedsatta bor som ansvarar för att bidrag lämnas till anpassning och återställning av bostäder, enligt bestämmelserna i denna lag. Boverket har tillsyn över kommunernas bidragsverksamhet (HSOSkåne, 2016).

5.8 Lag om offentlig upphandling

Denna lag gäller för offentlig upphandling av bland annat byggtreprenader och byggkoncessioner. I enlighet med lagen bör tekniska specifikationer göras med hänsyn till de kriterier som finns avseende tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning eller utformning med tanke på samtliga användares behov (HSOSkåne, 2016).

6 Byggprocessen generellt

När ett boende ska byggas till funktionshindrade personer, är det en rad olika processer som ska uppfyllas innan en idé blir till färdigt boende. I detta avsnitt kommer den generella byggprocessen i Sverige tas upp. För att få en överskådlig bild av processerna, titta i avsnittet *Bilder, Bild 1 Byggprocessen generellt*.

Byggprocessen börjar med att en **idé** tas fram. Initiativet kan komma från enskilda företag eller den berörda kommunen. De företag som bygger för egen räkning kallas för byggherre. Byggherren har möjligheten att antingen bygga själv eller anlita en byggentreprenör. Byggherren kan sedan när bygget är klart, välja att sälja det eller hyra ut det. Ägaren av det färdiga boendet kallas för fastighetsägare. Nästa steg i processen är att finna lämplig mark till byggprojektet och det kan göras på två sätt. Det ena sättet är att byggherren redan äger marken, men det vanligaste är att **mark köps** inför ett byggprojekt. I många fall kan kostnaden för mark utgöra halva kostnaden för byggprojekt. Det andra sättet är om marken redan ägs av kommunen, då görs en ansökan om **markanvisning** vilket syftar på ett tillstånd till ensamrätt till särskild mark under vissa villkor. Om kommunen tagit initiativet kan markanvisningarna fördelas med anbud. Därefter inleds en **förstudie** som innefattar att byggherren börjar med förberedelserna om vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda i det särskilda boendet och i området. I samband med förstudien sker en undersökning om markförhållandena samt områdets omgivning. Det är även i detta skede bedömningar görs för att beräkna hur kostsamt bygget kommer att bli (Byggipedia, 2014).

Efter att de första stegen är genomförda börjar nästa steg i processen och det är att ta fram en **idéskiss** på hur boendet skulle kunna se ut samt vilka funktioner som behöver finnas. I detta steg anlitas en arkitekt som kommer vara delaktig i att ta fram alltmer detaljerade ritningar. Efter att idéskissen är klar och byggherren bestämt hur boendet ska byggas, lämnas ett **förslag till kommunen**. För att gå vidare med projektet måste det finnas en detaljplan för området. Om det inte finns någon detaljplan kan kommunen besluta att starta en ny detaljplanprocess. Det är då olika tjänstemän inom kommunen som granskar förslaget och bedömer om det är lämpligt att ta fram en ny detaljplan. Granskningen kallas **förprövning** och används som underlag när byggnadsnämnden fattar beslut. Kommunpolitikerna i byggnadsnämnden ger kommunens stadsbyggnadskontor i uppdrag att starta detaljplaneprocessen för att sedan besluta om uppdraget. Standardutförandet för detaljplaneprocessen ser jämförelsevis likadan ut när det kommer till Sveriges kommuner. Ett **förslag till program** utarbetas, där mål och tänkta förutsättningar redovisas. Genom ett programsamråd ges myndigheter, föreningar, fastighetsägare samt boende en möjlighet att i ett tidigt skede bidra med synpunkter om boendet. Om byggnadsnämnden **godkänner programmet** kan arbetet gå vidare. Genom ett plansamråd kan myndigheter, föreningar, fastighetsägare, boende och andra intressenter komma med synpunkter. Därefter utarbetas ett **planförslag**, där tekniska och miljömässiga utredningar ligger som underlag. Efter vissa bearbetningar och justeringar presenteras det **slutgiltiga förslaget** för byggnadsnämnden, som sedan beslutar om det ska tas vidare för granskning. Ett beslut om detaljplanen ska antas, vilket antingen kan fattas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige och om det inte skett någon överklagan av

beslutet vinner detaljplanen laga kraft. I detaljplanen anges det bland annat en genomförandetid och hur området ska bebyggas (Byggipedia, 2014).

När detaljplanen vunnit laga kraft kan **byggskedet** starta. Det börjar med att i **programskedet** definieras slutprodukten, målen, kraven och egenskaperna, vilka redovisas i programhandlingarna. Byggherren ansöker sedan i **bygglovsskedet** om bygglov hos kommunen. Bygglovshandlingarna ska översiktligt beskriva bygget. I **projekteringsskedet**, som förekommer både innan och efter bygglovsskedet, arbetar arkitekt, konstruktör och installationsprojektör med mera tillsammans för att samordna handlingarna så att de uppfyller både bygglagstiftningen och byggherrens krav. Detaljerade bygghandlingar tas fram, vilka blir underlag för byggnads- och installationsarbetena. Innan **produktionsskedet** kan ta vid, planerar byggherren hur produktionen ska genomföras för att bygget ska slutföras i tid, med kvalitet och inom den satta prisnivån. När det särskilda boendet är klart görs en **slutkontroll och besiktning** för att se om det har byggts i enlighet med överenskommelserna. Är slutbesiktningen godkänd **överlämnas boendet** till byggherren eller fastighetsägaren och **inflyttningen** kan börja ske. För att ett boende ska bibehålla sitt värde, är det viktigt att fastighetsägaren **förvaltar** det väl (Byggipedia, 2014).

7 Byggprocessen Boendekooperativet Duetten

I detta avsnitt beskrivs hur Boendekooperativet Duetten, en privat aktör, gick tillväga från att en idé skapades till ett färdigt boende för funktionshindrade personer. De aktörer som var inblandade i projektet var byggbeställarna Boendekooperativet Duetten, GIL, Härryda kommun och Derome Mark & Bostad AB. Boendekooperativet Duetten är en förening som startades av Lena Svensk och Britt Nedestam år 2008. För att få en överskådlig bild av byggprocessen, titta i avsnittet *Bilder, Bild 2 Byggprocessen Boendekooperativet Duetten*.

7.1 Förarbete

Det är många delar som ska på plats innan själva byggskedet kan starta. Det första steget i processen är att **identifiera behovet** som ska tillfredsställas med hjälp av det särskilda boendet. Behovet kan uppstå från olika håll. Det kan bland annat vara en person som har autism, en person som är rullstolsbunden eller en person som har en psykisk funktionsnedsättning (Franck, mfl, 2011). När det gäller Boendekooperativet Duetten visste redan Lena Svensk och Britt Nedestam vad behovet var men hade ingen klar idé om boendet. GIL hade en stor inverkan i början av projektets del, då idén skulle växa fram. GIL är en privat förening som har som mål att stödja samt vidareutveckla kooperativ verksamhet (Svensk, Bilaga B, 2016). Det GIL gjorde var att ansöka om pengar från Allmänna Arvsfonden till Boendeprojektet. Genom Boendeprojektet kunde enskilda personer träffas för att byta idéer och erfarenheter med varandra, för att förbättra kooperativt boende. Det var genom Boendeprojektet som Lena Svensk och Britt Nedestam träffades, för att sedan tillsammans utveckla idén om ett kooperativt boende. Svensk och Nedestam ansökte om pengar från Boendeprojektet för att kunna träffas vid möten och konferenser. Det var under dessa event som idén Boendekooperativet Duetten växte fram. När de kommit fram till idén, började processen mot ett boende och det första steget var att **starta en förening**: Boendekooperativet Duetten (Svensk, 2016).

Boendekooperativet Duetten är baserad på en organisationsform som innebär att den enskilda individen har en direkt påverkan på verksamheten i organisationen och därmed förhoppningsvis kan uppnå största möjliga nytta (Franck, mfl, 2011). Anledningen till att starta en förening är för att hyresgästen då kan hyra av den ekonomiska föreningen på samma villkor som en vanlig hyresrätt (SABO, 2016). Det finns också andra fördelar med att skapa en förening. Det ser mer seriöst ut än att endast erbjuda ett projektförslag, föreningen kan ingå avtal och till exempel söka pengar för projektstart. Det finns olika sorters föreningar: aktiebolag, ekonomisk förening eller ideell förening. När föreningsform har valts ska den registreras hos Bolagsverket (Franck, mfl, 2011).

Nästa steg i processen är att **ta kontakt med kommunens** berörda förvaltningar och nämnder som fokuserar på samhällsbyggnad samt de som ansvarar för boendesociala frågor för funktionsnedsättning. Anledning till detta är att projektförslaget oftast bearbetas i dessa två förvaltningar hos kommunen (Franck, mfl, 2011). När det kommer till Boendekooperativet Duetten presenterade de sin idé om boendet till kommunen som direkt blev intresserade. Härryda kommun står för återställningskostnaderna när det kommer till ändringarna av de ordinarie bostäderna interiört samt ersättningen för Duetten. Kommunen får även i gengäld av

Boendekooperativet Duetten, förtur på lägenheterna om de som bor där vill flytta ut (Svensk, Bilaga B, 2016).

7.2 Planering

När förarbetet är klart börjar byggplaneringen. I det första steget i detta skede är det viktigt att tidigt **planera boendet**. Det kan vara allt från vilka hjälpmedel som ska finnas samt husets utseende. Centralt i detta projekt var att Derome Mark & Bostad AB redan hade färdiga ritningar på ett boende, vilka sedan användes till Boendekooperativet Duetten. För att boendet skulle vara anpassat för rullstolsbundna personer, var Svensk och Nedestam med och reviderade ritningarna när det kom till innermått (Svensk, Bilaga B, 2016). I Boendekooperativet Duetten var det viktigt att planera vilka som ska vara delaktiga i byggprocessen och när byggskedet ska dra igång. Planeringen utgörs av en inventering av de som ska medverka i byggnationen, och det kan vara allt från byggarbetsledare, byggfirmor, kommunens bostadsanpassning till producenter av hjälpmedel. Det gjordes även en projektplanering för att lägga in viktiga tidpunkter, i form av byggmöten. Det också viktigt att det finns en kontaktperson när frågor dyker upp under processen (Franck, mfl, 2011).

Nästa steg är att **söka mark** för att placera boendet på. I detta projekt tog byggbeställarna kontakt med Härryda kommun, som hänvisade de till Derome Mark & Bostad AB. Denna aktör hade redan en lämplig plats till förfogande att placera boendet på. När marken är funnen kommer nästa steg i processen och det är att välja en passande **byggfirma och fastighetsägare**. Eftersom byggbeställarna, i detta fall, redan inlett ett samarbete med Derome Mark & Bostad AB var det naturligt att de övertog rollen som byggfirma och fastighetsägare. Detta resulterade i att Derome Mark & Bostad AB var de som finansierade Boendekooperativet Duetten (Svensk, 2016).

7.3 Byggskede

När alla bitar är på plats, drar **byggskedet** igång. Det är Derome Mark & Bostad AB som är byggherre samt fastighetsägare för boendet och det är då de som står för **projekteringen och produktionen** av boendet (Franck, mfl, 2011). Under projektets gång hade byggbeställarna samt byggherren/fastighetsägaren en del byggmöten. Under dessa möten diskuterades viktiga frågor såsom att liftarna måste installeras på rätt ställe med mera (Svensk, 2016). När boendet är färdigställt krävs en **slutbesiktning** som måste godkännas. När boendet är godkänt och **överlämnat** till fastighetsägaren Derome Mark & Bostad AB så kan hyresgästerna **flytta in** i Boendekooperativet Duetten, där boendet sedan **förvaltas** (Franck, mfl, 2011).

7.4 Boendets utformning

Boendet är ett enplans radhus med tre lägenheter, varav den som befinner sig i mitten kallas Duetten. Respektive lägenhet är 49 m², vilket utgör en totalarea på 147 m² för hela radhusets innermått. Vid entrén möts hyresgästen av en öppen planlösning, där köket är placerat till vänster och badrummet till höger. Det stora vardagsrummet är placerat rakt fram från entrén och har i anslutning en egen uteplats. Sovrummet är beläget nära toaletten samt vardagsrummet (Nedestam, Svensk, 2010). Angående sovrumsrummet var det viktigt i detta projekt att tänka på att liftar skulle få plats (Franck, mfl, 2011).

Färgsättningen i lägenheten är enkel, med vita fasader och ett ljust trägolv. Enligt intervjun med Lena Svensk fick de vara med och tycka till om hur lägenheten skulle se ut. Därför fick lägenheten det utseende som byggbeställarna önskade när Derome Mark & Bostad AB skulle bygga (Svensk, Bilaga B, 2016). Vid entrén finns det ett förråd som enkelt kan nå utifrån. Fasaderna är projekterade i en träfasad med liggande, långa träplank. Färgsättningen på radhuset är röd medan några av fondväggar är brunfärgade. Taket är i tegel och har en färgsättning av grå/svart. Boendet smälter bra in i området som har mycket natur omkring sig (Studiebesök, Boendekooperativet Duetten, 2016).

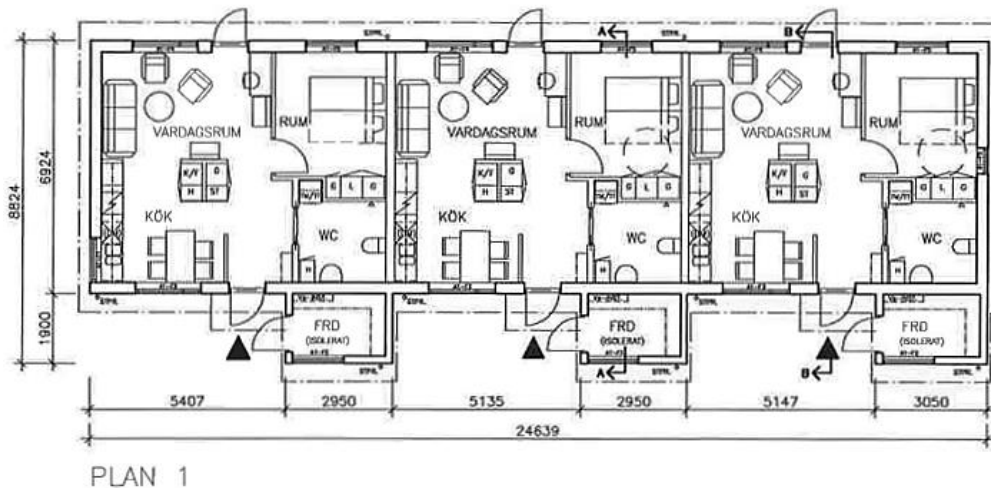


Bild 1, Plan 1 (Härreda kommun, 2016)

8 Byggprocessen Karlskrona kommun

Karlskrona är en stad som är placerad i Blekinge län och har en folkmängd på 65 380 (Karlskrona kommun, 2016, a). I kommunen finns det en avdelning som har hand om frågor kring boenden för funktionshindrade och byggprocessen runt dessa frågor. Denna avdelning är funktionsstödsförvaltningen och kommer vara den centrala förvaltningen i detta kapitel. Staden är relativt liten och dess processer när det kommer till boende för funktionshindrade speglar detta. Oavsett om processerna är mindre än om det är en större kommun, kommer nedan beskrivas hur allt går till för att åstadkomma boende till funktionshindrade. För att få en överskådlig bild av byggprocessen, titta i avsnittet *Bilder, Bild 4 Byggprocessen Karlskrona*.

8.1 Förarbete

Innan byggprocessen inleds är det viktigt att urskilja behovet för boendet som ska byggas. Därför innefattar det första steget i processen att **identifiera behovet** till särskilt boende samt planering av boendet. Behovet kommer fram på olika sätt, antingen genom en boendeplaneringsgrupp eller av en ansökan från en enskild person till kommunen. Boendeplaneringsgruppen utgörs av verksamhetschefer, handläggare, verksamhetsföreträdare och boendesamordnare (Tjänsteman, Karlskrona kommun, 2016). I en intervju med Karlskrona kommuns funktionsstödsförvaltning förklarade tjänstemannen hur handläggaren för boendeplaneringsgruppen arbetar för att finna behovet. När personen med funktionsnedsättning är i åldern 16-17 år, tar handläggaren kontakt med personen eller med föräldrarna. Där diskuteras framtiden om boende och vad för behov som finns hos personen. Detta är viktigt för att kunna planera långsiktigt i kommunen om vilka boenden samt behov som kommer uppstå. Efter att handläggaren diskuterat detta, tas det till funktionsstödsförvaltningen för vidare arbete och planering (Tjänsteman, Bilaga C, 2016).

Ett annat sätt att få fram behov är genom att den enskilde individen genomför en ansökan till kommunen om boende till funktionshindrade personer. Det första steget är att ta kontakt med en handläggare på funktionsstödsförvaltningen, där beslut fattas om vilket stöd som behövs för personen med funktionsnedsättning. Därefter görs en ansökan från personen som söker där bland annat stödet som behövs beskrivs. Sedan lämnas ansökan till biståndshandläggaren och därefter sker ett möte med handläggaren, antingen i hemmet eller hos kommunen. Under mötet diskuteras boendet, funktionsnedsättning, hälsotillstånd, den sociala situationen och behovet av stöd. I detta skede kan det krävas olika intyg från läkare för att göra en utredning av behovet. När dessa delar är genomförda kommer ett beslut om vilket stöd som personen har rätt till. Om beslutet skulle vara till missnöje, finns möjligheten att överklaga (Karlskrona kommun, 2016, b).

8.2 Planering

När behovet har identifierats, börjar arbetet med att **planera det särskilda boendet**. Underlaget kommer från boendeplaneringsgruppen som tillhandahålls till funktionsstödsförvaltningen. Det är funktionsstödsförvaltningen som börjar planera det boende som det finns behov av (Tjänsteman, 2016).

När de första stegen är klara, identifierat behov samt planerat de boende som behövs, börjar den preliminära budgeteringsprocessen och fastighetsavdelningen kommer in. När den **preliminära budgeten sätts** tas det hänsyn till det behov som har identifierats med i kalkyleringen och i samband med det anmäls detta till fastighetsavdelningen. Det är sedan fastighetsavdelningen som **vidarebefordrar anmälan** om att ett boende behövs till mark- och exploateringsavdelning på Karlskrona kommun (Tjänsteman, 2016). När mark- och exploateringsavdelningen erhållit anmälan börjar avdelningen **söka mark**. Om kommunen redan äger egen mark, som är lämplig till ett boende för funktionshindrade personer, kan den marken användas. Då meddelar mark- och exploateringsavdelningen till fastighetsavdelningen att marken är tillgänglig. Om kommunen inte äger någon lämplig mark så måste de köpa upp den. En annan väg att gå är om kommunen själva inte ska bygga, utan det sker i inhyrning, då byggs boendet på privat mark (Robertsson, Bilaga D, 2016). Vid uppförande av en ny byggnad krävs det en detaljplan för området, om inte det redan finns. Processen regleras i första hand av *plan- och bygglagen* (PBL). Ska en förändring genomföras är det viktigt att begära planbesked. Begäran av planbeskedet ska innefatta en redogörelse av ärendet och en beskrivning av byggnadens karaktär och omfattning. Sker det ingen överklagan av bebyggelsen eller om överklagandet avslås vinner detaljplanen laga kraft och är därmed den gällande regleringen av markanvändandet (Karlskrona kommun, 2016, c).

Vid nästa steg i processen kommer kommunfullmäktige in och tar hand om de politiska **besluten om de investeringsmedel** som behövs. Här lämnas den preliminära budgeten till kommunfullmäktige, som arbetats fram i tidigare stadiet. När kommunfullmäktige har behandlat budgeten, kommer det fattas ett beslut. Det beslut som ska fattas är om det ska **byggas i egen regi eller inhyrning i nyproduktion**, alltså om kommunen själva ska bygga eller om någon extern byggherre ska genomföra projektet. Efter att kommunfullmäktige fattat beslut, kommer boendeplaneraren och funktionsstödsförvaltningen göra en **förstudie** där kravspecifikationer tas fram utifrån hur boendet ska **projekteras**. Här är det många aspekter som ska tas hänsyn till, allt från tomt, målgrupp, tillgänglighet och så vidare. När förarbetet och planeringen är klart startar byggskedet och här kommer fastighetsavdelningen in igen (Tjänsteman, 2016).

8.3 Byggskede

Nu inleds **byggskedet** och här ansvarar fastighetsavdelningen för att ta fram förfrågningsunderlag för upphandling och för projektering. Förfrågningsunderlaget kan skilja sig åt, beroende på om det är kommunen själva som ska bygga eller någon extern fastighetsägare eller byggherre. Därför kan processen dela sig i två olika tillvägagångssätt.

Det ena alternativet är om kommunen själva ska bygga. Då skickar fastighetsavdelningen ut ett **förfrågningsunderlag för upphandling** till totalentreprenörer. I ungefär sex veckor pågår arbetet med att utreda enligt LOU, lagen om offentlig upphandling. Därefter får fastighetsavdelningen **anbud** för att sedan **välja entreprenör** som ska bygga boendet. När entreprenör valts så tar **entreprenören över byggprojektet**. Det är nu som **produktionsskedet** startar. Under produktionsskedet sitter fastighetsavdelningen med på

byggmöten och diskuterar. Det kan vara diskussioner om ÄTA-arbeten⁴ eller andra frågor som dykt upp under vägens gång. Det är också viktigt att entreprenören som bygger följer det beställningsmaterial som byggbeställaren, Karlskrona kommun, har gett i uppdrag. När boendet är färdigställt sker en **slutbesiktning**. Under slutbesiktningen deltar funktionsstödsförvaltningen, fastighetsavdelningen, kontrollansvarig, byggherre/fastighetsägare samt de underleverantörer som varit delaktiga i projektet. Om allt är godkänt, **överlämnar entreprenören boendet** till fastighetsavdelningen och hyresgästerna kan **flytta in**. Det är fastighetsavdelningen på Karlskrona kommun som **förvaltar** boendet (Kumlin, Bilaga E, 2016).

Det andra alternativet är om det är någon extern fastighetsägare eller byggherre som ska bygga där kommunen sedan hyr in. Fastighetsavdelningen skickar då ut ett **förfrågningsunderlag om hyresavtal**. Här handlar det om vem som kan erbjuda bäst avtal för det boende som ska byggas. Det finns ramprogram inom funktionsstödsförvaltningen om hur en typlägenhet eller ett boende kan se ut, till exempel när det kommer till mått och tillgänglighet. När fastighetsavdelningen **handlat upp hyresavtal** så är det också den externa aktören som ska stå för **produktionen** av boendet. Fastighetsavdelningen är fortfarande med på möten under produktionsskedet, men är mest med som observatörer då beställningsmaterialet måste följas. När boendet är klart sker det en **slutbesiktning**. Om den blir godkänd så kan hyresgästerna **flytta in** och den externa aktören är då fastighetsägare som **förvaltar** boendet (Kumlin, Bilaga E, 2016).

8.4 Boendets utformning

Karlskrona Kommun byggde år 2013 ett särskilt gruppboende som kallas för Västra Gärde. Det är ett gruppboende som byggdes för ungdomar med autism. Personer som har autism har svårt för det sociala samspelet samt kommunikation och har en benägenhet att upprepa saker (Hjärnfonden, 2016). Därför hade Karlskrona kommun en viktig tanke när planeringen av planlösningarna gjordes. Tanken som fanns var att få så få krockar som möjligt i miljön vilket resulterade i att varje lägenhet har en egen ingång. Individen som ska flytta in får i viss mån välja kakel, färgsättning och andra diverse material. När det kommer till planlösning och fasader är det kommunen som styr över det men vid planering av rum tar de till sig anhörigas synpunkter (Tjänsteman, 2016).

⁴ Ändrings-, Tilläggs-, Avgående arbete. Dessa innefattar att ändringarna, förutsättningarna eller omfattningen av arbetet blivit ett annat än vad det först planerade (Rotpartner, 2016).

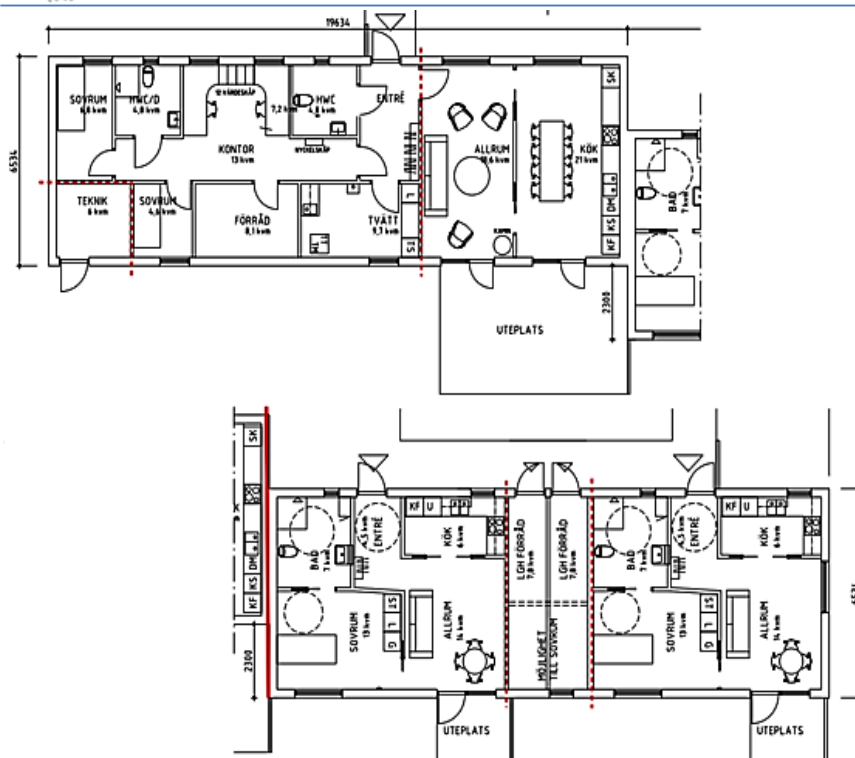


Bild 2, Hus 1 – Entréplan (Tjänsteman, 2016)

Det byggdes tre hus, varav ett något större hus, och det blev sju lägenheter med egna ingångar. Planlösningen på en lägenhet brukar planeras på 45 m², som är ett standardmått för kommunen. Varje lägenhet har en uteplats som kan nås från vardagsrummet. Dessa uteplatser är avskilda med en skärmvägg för att undvika insyn från grannar. Lägenheterna är planerade enligt LSS samt Boverket för att vara en fullvärdig bostad. Det innebär att lägenheterna är planerade med ett rum för matlagning, ett rum för samvaro, ett sovrum samt ett hygienrum. Ingången till köket är planerat med en dörr på grund av att vissa med autism inte klarar av att se för stora ytor (Tjänsteman, 2016).

I det något större huset placerades två lägenheter med mindre avstånd till det gemensamma utrymmet. Detta var för att Karlskrona kommun visste att det var ett par ungdomar som hade behov av att vara närmare personalen. I de två mindre husen finns det lägenhetsförråd mellan lägenheterna. Denna yta kan också fungera om det finns önskemål att utöka en av lägenheterna med ytterligare ett rum. När det kommer till planeringen av gruppboendet ska det finnas möjlighet till gemensamt utrymme i form av samvaro för de som bor i boendet. Här finns det då möjlighet för hyresgästerna att umgås tillsammans eller laga mat samt inta måltider ihop. I samband med denna gemensamma yta finns det tillgång till en större gemensam uteplats. Det finns också personalutrymmen som ska innehålla expedition samt sovrum med toalett och dusch (Tjänsteman, 2016).

När det kommer till fasadernas utseende så bestäms det av fastighetsägaren tillsammans med bygglovsavdelningen. I detta projekt ville fastighetsägaren ha en fasad som är lätt att

underhålla och som ska vara anknutet till naturfärger. Detta på grund av att området är ett skogsområde och Västra Gärde var det första hus som byggdes (Tjänsteman, 2016).

9 Byggprocessen Göteborgs stad

Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Göteborg är Sveriges näst största stad med 548 190 invånare. Då Göteborg är en stor stad har det resulterat i att modellen som arbetas utefter vid bostad med särskild service (BmSS) är komplex. Det är många förvaltningar involverade vid utbyggnaden av bostäder med särskild service. I Göteborg är det fastighetskontoret som ansvarar för all bostadsförsörjning och de är även så kallade processägare för bostäder med särskild service (Renström, Göteborgs stad, 2016). För att få en överskådlig bild av byggprocessen, titta i avsnittet *Bilder, Bild 5 Byggprocessen Göteborgs stad*.

9.1 Förarbete

Innan byggprocessen drar igång är det viktigt att säkerhetsställa att det finns ett **behov**. Behovet av särskilt boende utreds på längre sikt och bedöms utifrån befolkningsprognoser och av en grupp personer som utgår från alla personer med funktionshinder som har kontakt med kommunen (Renström, Bilaga F, 2016). Enligt *Bostäder för personer med funktionsnedsättning – Förslag till plan 2016-2018* (2015) av Göteborgs stad bedöms det vara 573 personer som är i behov av bostad med särskild service. Det finns olika vägar att gå för att ett boende ska möta kraven för att uppnå den funktionshindrades önskemål. Fastighetskontoret kan bland annat se till att vanliga lägenheter anpassas till tillgänglighetskraven. I dagsläget finns det ett stort behov av BmSS i Göteborgs samtliga stadsdelar, och det är varje stadsdelsnämnd som ansvarar för planeringen av verksamheterna inom sitt område (Göteborgs stad, 2015, a).

Inom funktionshinderområdet är det fyra stadsdelsnämnder i Göteborgs stad som har resursnämndsuppdrag. De har som uppgift att kartlägga och beskriva behovet av BmSS. En analys sker för att se hur behovet bland annat påverkas av planerad utbyggnad, utveckling av boendestöd i ordinärt boende, förändringar inom befintliga BmSS med mera. Har det i förhållande till behov av BmSS även uppstått ett lokalbehov gör lokalsekretariatet en **behovsutredning**. En behovsutredning belyser en verksamhets behov och problem samt analyserar omvärld, verksamhet och lokalbehov. Det är den färdiga behovsutredningen som utgör underlag för beslut om att påbörja en **förstudie** eller att avbryta utredningsarbetet. Lokalsekretariatet tar därefter ett ställningstagande om att anskaffning av lokal ska ske, efter en granskning av stadsdelens begäran om lokalanskaffning. Lokalsekretariatet tar även ställning till i vilken form utbyggnaden ska ske: genom **byggnation i egen regi eller inhyrning i nyproduktion**. I nästa steg översänder lokalsekretariatet sitt ställningstagande till fastighetskontorets exploateringsavdelning (Göteborgs stad, 2010, b).

9.2 Planering

Ska byggnationen ske i egen regi medför ställningstagandet ett uppdrag, där fastighetskontoret har som uppgift att **söka lämplig mark**. Är inhyrning i nyproduktion aktuellt grundas ställningstagandet på stadsbyggnadskontorets **produktionsplan** (Göteborgs stad, 2010, b). Lokalsekretariatet har förutom uppgiften att begära mark av fastighetskontoret, även ansvar att avsätta investeringsmedel och följa upp så att allt går som planerat. Dessutom är lokalsekretariatet skyldig att se till att stadsdelsförvaltningen ansvarar för verksamheten

och hyresgästerna i bostaden. Fastighetskontoret har bland annat som roll att hitta tomter där det kan byggas BmSS och de efterfrågar att stadsbyggnadskontoret tar fram en detaljplan. Detaljplanen ska ange hur det nämnda området ska bebyggas och hur marken ska användas (Renström, 2016).

Vid byggnation i egen regi behandlar fastighetskontoret ärendet från lokalsekretariatet och framställer en **sammanställning** över möjliga platser inom det aktuellt geografiska området. Sammanställningen ska innefatta de outnyttjade byggrätter där planbestämmelserna medger BmSS, om tomterna inte är reserverade för ett annat ändamål. Den ska även förteckna identifierade tänkbara platser som kräver ny eller ändrad detaljplan. Därefter lämnar fastighetskontoret ett **markförslag** som kommer vara till grund för en beredningsgrupps arbete. Det är representanter från fastighetskontoret, lokalsekretariatet och stadsbyggnadskontoret som utgör beredningsgruppen. **Beredningen** omfattar en intern, informell avstämning av att respektive organisation bedömer att det inte finns något som hindrar att gå vidare med en prövning genom förhandsbesked, bygglov eller detaljplan. Beredningsgruppens slutsatser dokumenteras, där det framgår vilken mark gruppen bedömer som aktuell att gå vidare med. Det kan i vissa fall göras en bedömning att bygglov skulle vara aktuellt, eller så bereder stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och trafikverket en planförfrågan om ny bebyggelse. Anser stadsbyggnadskontoret att bygglov krävs förs förslaget vidare till fastighetskontoret för prövning av markanvändningen. Har det uppstått ett positivt besked prövar fastighetskontoret den aktuella markanvändningen. Är bygglov aktuellt informerar fastighetskontoret lokalsekretariatet om att **bygglov** kan sökas hos byggnadsnämnden. Är planarbete aktuellt gör fastighetskontoret en **planbeställning** till byggnadsnämnden. Lokalsekretariatet bearbetar sedan informationen som de fått från fastighetskontoret om mark som reserverats för begärda ändamål (Göteborgs stad, 2010, b).

Vid inhyrning i nyproduktion bedömer lokalsekretariatet lämpliga objekt i den så kallade produktionsplanen, som omfattar samtliga planarbeten rörande bostadsbyggnation för det nästkommande året. Produktionsplanen används som utgångspunkt för att säkerställa möjligheten till etablering av BmSS i samband med nyproduktion. Den innehåller även pågående detaljplane- och programarbeten för de följande åren på både kommunägd och privatägd mark. Det är fastighetskontoret som ansvarar för att planen presenteras för lokalsekretariatet och att kompletterande information till planen, såsom ändringar lämnas kontinuerligt. Därefter **väljer lokalsekretariatet ut de objekt** som är mest lämpliga för de aktuella verksamheterna. I vilka objekt kommunen önskar hyra samt antal lägenheter och storlek på dessa förtecknas och överlämnas till fastighetskontoret. De önskemål om BmSS som lokalsekretariatet angivit, vidarebefordras sedan till fastighetsnämnden. Sker **nyproduktionen på kommunal mark** underrättar fastighetskontoret tänkt exploatör om att kommunen har begärt att uppföra en BmSS i objektet. Sker **nyproduktionen istället på privat mark**, framför fastighetskontoret önskemål om att få etablera en BmSS i exploatörens tänkta bostadsproduktion. Fastighetskontoret översänder sedan markanvisningsavtal och genomförandeavtal till lokalsekretariatet (Göteborgs stad, 2010, b).

Efter det har fastställts att det finns ett behov och en behovsutredning gjorts och efter att det har konstaterats att det behöver byggas eller hyras in, kontaktar lokalsekretariatet berörd stadsdelsnämnd för att få i uppdrag att starta en förstudie om uppdraget inte redan finns. Därefter skickas ett **uppdrag om utredning** av en förändring med förväntade lokalkostnader till lokalsekretariatet från en kommunal nämnd eller förvaltning. Detta leder sedan till att en **förstudie** påbörjas, vilket leds av en av lokalsekretariatets projektledare. Förstudien ska utreda med hänsyn till de ekonomiska aspekterna och nyttan, om det är möjligt att tillgodose de behov som har fastställts. Resultatet som framgick i förstudien ska ligga som beslutsunderlag för politiker i respektive nämnd eller styrelse. Beslutsunderlaget kan vara en rekommendation på att **fortsätta med projektet** eller ett förslag på att **avbryta projektet**. Lokalsekretariatet redogör de ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenserna för aktuellt objekt för berörd stadsdelsnämnd, som sedan beslutar om det fortfarande är aktuellt att arbeta vidare med. Beslutar stadsdelsnämnden att fortsätta med objektet, ansöker stadsdelsnämnden därefter om finansiering antingen hos investeringsberedningen eller lokalsekretariatet för inhyrning eller produktion av BmSS (Göteborgs stad, 2010, b).

9.3 Byggskede

Nu när förarbetet och planeringen är klart kan **byggskedet** starta. För att genomföra **projekteringen** är det viktigt att beskriva den fysiska lösningen på brukarnas problem, därmed är förstudien och behovsutredningen en central aspekt. Bygghandlingarna som består av ritningar och beskrivningar, ligger till grund för projekteringen och det är lokalsekretariatets projektledare som är ansvarig för genomförandet. Beroende på vilken utbyggnadsform som används finns det olika avtal att utgå ifrån. Genomförandefasen tar vid när entreprenörerna är upphandlade och projektledaren och entreprenören tillsammans gått igenom och skrivit under avtalet. Målsättningen är att bygga i enlighet med de kraven i bygghandlingarna på ett sådant sätt att det är inom den ekonomiska restriktionen, samt att lokalen ska överlämnas färdigställd och funktionell vid avsedd tidpunkt till brukare och förvaltare. När **produktionen** av det särskilda boendet är genomförd ska **överlämning av objekt** och objektshandlingar ske. Innan överlämnandet sker ska dock en besiktning göras. **Slutbesiktning** är något som sker mellan avtalsparterna i en entreprenad. När lokalförvaltningen bygger hus i egen regi där det ska bedrivas BmSS, genomförs en slutbesiktning för att kolla att produkten är levererad enligt kontraktet. Vid inhyrning sker besiktningen istället mellan fastighetsägaren/beställaren och entreprenören. Innan inflyttning kontrollerar hyresgästen att det som är beställt finns och fungerar (Renström, 2016). Har protokollspunkterna gåtts igenom är det dags för förvaltare och lokalsekretariatet att skriva under. Lokalsekretariatet har som uppgift att följa projektresultatet för att ta reda på om lokalen används i enlighet med sitt ändamål. Efter produktionen av en BmSS verkställs är det dags att **flytta in** och **förvalta** boendet. Det är stadens lokalförvaltning som förvaltar lokalerna för gemenskap och personal (Göteborgs stad, 2010, b).

9.4 Boendets utformning

Göteborgs stad har i egen regi uppfört boendet Trumgatan som är ett gruppboende. Nybyggnationen ligger i stadsdelen Askim-Frölunda-Högsbo och består av totalt åtta lägenheter som är fördelade på två plan (Göteborgs stad, 2016, c).

Den sökande byggherren vid detta boende var lokalförvaltningen i Göteborg. Det startade med att det var ett samtycke vid beslut om bygglov och kallelse till tekniskt samråd. Vid prövningen av bygglovet tas hänsyn till kraven på utformning, yttre förhållanden och användning enligt bestämmelserna i *plan- och bygglagen*. Bland annat trafikkontoret och kretslopp och vatten är med och beslutar om bygglov ska beviljas. Den kontrollansvarige var företaget Pyramiden och det är byggherren som ansvarar för att den kontrollansvarige är informerad och accepterar uppdraget. Innan startbesked har lämnats får åtgärden inte påbörjas. För att startbeskedet ska kunna ges ska vissa handlingar skickas till stadsbyggnadskontoret. Därefter kallas de involverade till ett tekniskt samråd. De handlingar som krävs för att pröva ett startbesked ska lämnas senast vid samrådet. Fastställda handlingar, i detta fall åtta stycken ritningar, ska överensstämma med gällande planbestämmelser. I samband med byggstart görs en beställning om utstakning vilket lämnas till geodataavdelningen för att märka ut byggnadens läge på marken, om inte annan av byggnadsnämnden godkänd person ska utföra utstakningen. Även en lägeskontroll ska genomföras för att se till att byggnaden hamnat på avsedd plats. När byggnationen är klar kan den nyttjas för sitt ändamål (Göteborgs stad, 2016, c).

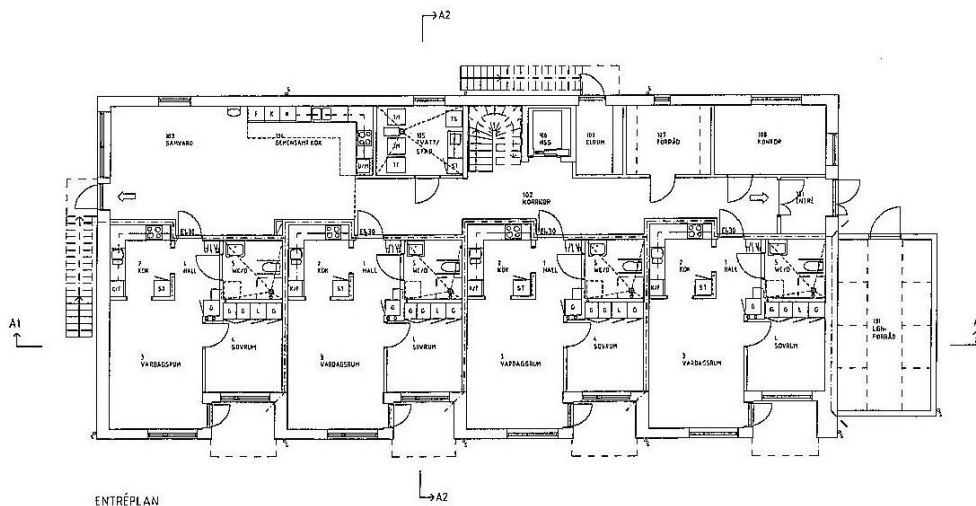


Bild 3, Entréplan (Göteborgs stad, 2016, c)

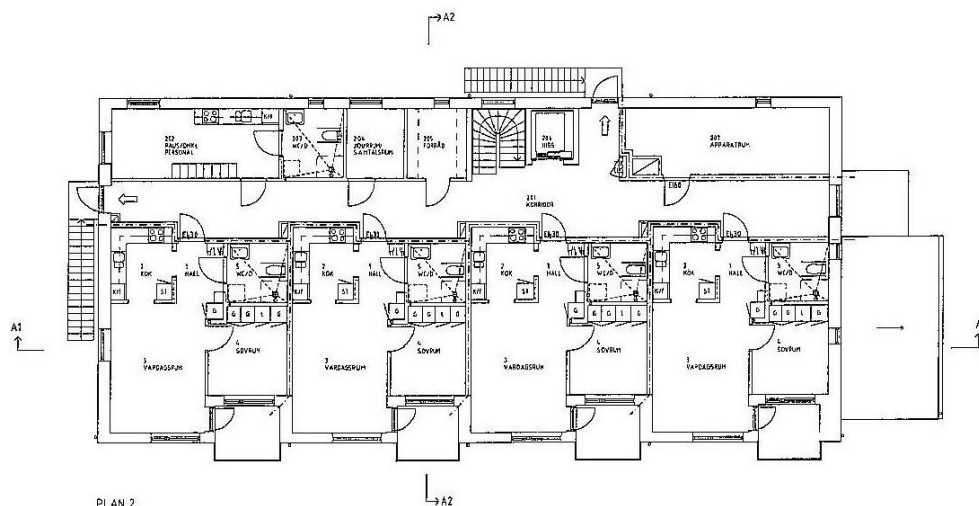


Bild 4, Plan 2 (Göteborgs stad, 2016, c)

Det särskilda boendet är ett gruppboende med åtta stycken lägenheter. Varje lägenhet består av en hall, vardagsrum, sovrut, egen köksyta och badrum. Lägenheterna är cirka 40 m². På plan ett finns det gemensam samvaro och kök och de boende har även tillgång till tvättrum. Lägenheterna på plan två har egna balkonger som nås direkt från vardagsrummet och som är placerade på ett sådant sätt att de är skyddade mot insyn. Det finns även på detta plan jourrum och personalrum. Personalen utgörs av max tre stycken och dessa arbetar på heltid dygnet runt. Boendet har en bruttoarea på 715 m². Fasaderna består av mörkgrå fasadskivor och taket utgörs av mörkgrå plåt (Göteborgs stad, 2016, c).

Ramprogram används som ett vägledande dokument vid planering av bostad med särskild service. Enligt ramprogrammet⁵ för Göteborgs stad när det kommer till egen regi eller inhyrning av bostad med särskild service i flerbostadshus, finns det vissa riktlinjer att följa. Det är viktigt att brukarnas behov är vägledande vid utveckling av och förnyelse av bostäder. Lägenheterna bör därmed i allmänhet ha en storlek på cirka 40-45 m² för att tillgodose olika behov över tid. Den enskilda lägenheten i en BmSS ska vara tillgänglig i sin helhet. En grundanpassning är att lägenheten ska vara fri från trösklar och övergången från och till lägenheten (ingång/balkong/uteplats) ska vara så anpassad som möjligt. Utgångspunkten för kök är att hyresgästen ska kunna förvara och laga all mat till sig själv och gäster. Beroende på funktionsnedsättning bör det finnas plats för stödjare/personal på båda sidor om sängen i sovrut. Det ska finnas ett stödhandtag på väggen vid duschen och i varje lägenhet ska det finnas ett låsbart medicinskåp. I en del fall måste speciell anpassning ske med hänsyn till målgruppen eller den enskilde hyresgästen. Det är viktigt med utrymningsvägar, vilket är ett krav från Räddningstjänsten och stadsbyggnadskontoret i samband med bygglov. I lägenheter med uteplats blir altandörren naturligt en andra utrymningsväg. Aspekter som ska undvikas är att lägenheten får en institutionell karaktär, vilket kan framträda i den fysiska utformningen eller av bostadens läge (Göteborgs stad, 2014, d).

⁵ Programmet arbetas fram av resursorganisationen för planering och samordning inom funktionshinderområdet

10 Framtiden

Något som alla aktörer måste ha är en prognos om hur framtiden kommer utvecklas samt hur det kommer se ut med boenden till funktionshindrade personer. I detta avsnitt presenteras hur Karlskrona kommun samt Göteborgs stad tänker om framtiden.

10.1 Framtiden för Karlskrona kommun

När det gäller Karlskrona kommun finns det olika aspekter som tas hänsyn till för att framtiden för boende till funktionshindrade personer ska bli bättre. Karlskrona försöker hela tiden arbeta med en långsiktig plan genom att en handledare träffar personer med funktionshinder, för att i ett tidigt stadie kunna planera vad som komma skall.

Bostadsförsörjningsprogram - Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019 (2016) tar upp att behov om ett nytt boende varje år borde byggas i kommunen (Karlskrona kommun, 2016, d). Funktionsstödsförvaltningen och drift- och serviceförvaltningen har tillsammans tagit fram en plan för de investeringsbehov som behövs inom de fyra kommande åren. Planen innefattar en prognos för att veta ungefär hur många som kommer flytta hemifrån inom de kommande åren (Tjänsteman, 2016). Det har under åren skett en trend med ansökningar för servicebostäder och önskemål att dessa bostäder ska vara centralt belägna (Karlskrona kommun, 2011, e). Enligt *Boende i Blekinge - Funktionshinder och psykiatri* (2011) diskuteras det att det antagligen kommer ske en minskning av gruppboendestäder och en ökning av "vanliga lägenheter" eller servicebostäder i kommunen. Det tas också upp att vid nybyggnation av gruppboendestäder finns det en attityd från grannar som inte vill att en viss grupp av människor ska bo i deras bostadsområde. Detta märks tydligt i Karlskrona kommun som regelbundet bygger nya boenden för funktionshindrade personer (Harris, 2011). Enligt Tjänstemannen på funktionsstödsförvaltningen ställdes en fråga om hur framtiden ser ut för boende till funktionshindrade personer. Svaret från tjänstemannen blev:

Funktionsstödsförvaltningen vill bygga mer men det är processer som tar tid. Det kan vara beslut från kommunfullmäktige eller att det släpas efter med tomter. Det krävs att det byggs ett boende för funktionshindrade per år för att det ska kunna vara möjligt att hålla takten. Det finns dock en stor skillnad från nu och då. Förr i tiden dog funktionshindrade i tidig ålder, runt 40-45 år, medan idag lever personer med funktionshinder/-nedsättning betydligt längre. Detta gör då att fler boenden måste byggas då det inte är så många som "flyttar ut" (Tjänsteman, Bilaga C, 2016).

I samband med intervjun av tjänstemannen på Karlskrona kommun ställdes en fråga angående om det kan ske någon förbättring av byggprocessen när det kommer till tidsaspekten. Enligt tjänstemannen brukar inte problem uppstå under byggskedet utan problemet finner sig oftast innan, när beslut ska fattas om boende för funktionshindrade personer. När detaljplanen planeras i kommunen finns inte förståelsen kring behovet om boende till denna grupp av människor. Det innebär att när mark ska avsättas för vissa ändamål som exempel till *förskola, skola, bostäder* avsätter inte kommunen mark till *bostäder*. Det innebär att när ett boende ska byggas undersöks detaljplanen och på denna plan finns inte mark avsatt till detta ändamål. Det måste stå på detaljplanen *bostäder*, för att få kunna bygga boende där. Om det endast står

skola/förskola får kommunen inte avsätta denna mark till *bostäder*. För att lägga till *bostäder* på detaljplanen kommer det kosta tid och pengar. Tjänstemannen menar att i framtiden måste behovet finnas med från början när detaljplanen planeras, för att det ska gå snabbare att kunna bygga boende till funktionshindrade personer (Tjänsteman, 2016).

Karlskrona kommun har också utvecklat ett program som heter *Framtidsprogram – insatser för personer med funktionsnedsättning*. Där arbetas det med lösningar i det syfte att personer med funktionshinder eller funktionsnedsättning ska kunna leva som andra. Ett område som det diskuteras om i Framtidsprogrammet är strategierna kring Boende. Här diskuteras några punkter såsom att personer med funktionshinder ska få välja bostättningsort och med vem de vill leva med. Dessa punkter ska ligga som strategisk utgångspunkt för de kommande åren och därför står det inte när eller hur de ska gå tillväga för att nå detta (Karlskrona kommun, 2011, e).

10.2 Framtiden för Göteborgs stad

Inom Göteborgs stad är det i nuläget brist på tomter i lämpliga lägen för bostäder med särskild service. Staden har dessutom behov av bostäder till fler prioriterade grupper. Möjligheterna till utbyggnad är oftast sammankopplad med den övergripande planeringen av bostadsutbyggnaden totalt i staden, alltså där det finns identifierade exploateringsområden. Då det finns stora behov inom området har Göteborgs stad som övergripande målsättning att tillvarata samtliga objekt för att säkerställa en expansion av BmSS. “Vår förhoppning är att vi kan höja takten lite så att bostäder kan erbjudas snabbare än nu” - Renström, lokalsekretariatet (Bilaga F). För att få en ökad utbyggnadstakt, har ledningsgruppen för bostadsförsörjningen för särskilda grupper tillsammans med representanter för olika förvaltningar och bolag i staden, initierat ett arbete för att åstadkomma detta. Därutöver vill Göteborgs stad att arbetet med att identifiera lokaler som kan byggas om till BmSS intensifieras. I dagsläget saknas en bostadsform för personer med personlig assistans som har möjlighet till gemenskap med andra. Ett så kallat ”trygghetsboende” är en term som har använts som ett tänkbart alternativ när det kommer till lägenheter i anslutning till en lokal för gemenskap. I Örgryte-Härlanda pågår det en planering för att skapa ett sådant assistansboende. Syftet är att utveckla ett alternativ till BmSS och som istället utgörs av vanliga lägenheter i samma fastighet för personer med personlig assistans (Göteborgs stad, 2015, a).

Göteborgs stad har satt upp vissa mål i *Bostäder för personer med funktionsnedsättning – Förslag till plan 2016-2018* (2015), där ett mål är att öka möjligheten att bo i ordinär lägenhet med stöd och därigenom minska behovet av BmSS. En strategi för att uppnå detta är att stödja fortsatt utveckling för att erbjuda stöd till sysselsättning och gemenskap för personer som bor i ordinärt boende. Ett annat mål de vill åstadkomma är utbyggnad och utveckling av BmSS för olika målgrupper, genom att i planeringen fokusera på bostäder för de prioriterade grupperna, det vill säga personer med komplexa behov eller stora omvårdnadsbehov till följd av sjukdom. Det sista målet är att öka möjligheten att bo rätt. Göteborgs stad har även utfört ett förslag för planerade bostäder 2015-2018 i egenproduktion samt inhyrning. Det som kan urskiljas är att det kommer ske en stadig tillväxt av bostäder mellan åren, från totalt 63 lägenheter år 2015 till 128 lägenheter 2018 (Göteborgs stad, 2015, a). Detta stämmer överens

med Helena Renström från lokalsekretariatet, svar när det kommer till framtida byggprojekt: *Vi har flera hundra projekt i tidig planering, pågående förstudier och produktion (Bilaga F).*

Angående förbättring av tidsaspekten vid byggprocessen, delger Renström på lokalsekretariatet att det sker en ständig diskussion mellan lokalsekretariatet, lokalförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna om möjligheten att korta ledtiderna. Det som tar särskilt lång tid är att få en byggklar tomt, i de avseendena att identifiera en lämplig plats, begära planbesked samt genomföra ett detaljplanearbete. Enligt Renström är ett av skälen till att det tar lång tid att en stor del av byggnation sker i form av förtätning. Då finns det mycket att ta hänsyn till och många sakägare. När det kommer till beslutsprocessen för att få investeringsmedel består den av en lång kedja av händelser. Men den största volymen är byggprojekt som Göteborgs stad känner till långt i förväg, så det går att planera så att själva besluten inte fördröjer. ”Vi fokuserar därför på att det vi själva gör ska gå snabbt och ändå göras på ett riktigt sätt” (Renström, 2016).

11 Resultat

Resultatet av arbetet visar att det finns vissa jämförelser när det kommer till byggprocessen mellan de olika aktörerna och den generella byggprocessen. De gemensamma nämnare som alla aktörer har i sin byggprocess är: idé/behov, söka mark, projektering, produktion, slutbesiktning, inflyttning och förvaltning. Sedan kan andra faktorer i byggprocesserna skilja sig åt beroende på hur stor aktören är, hur de olika aktörerna går tillväga för att uppföra ett boende eller på grund av att vissa förvaltningar benämns annorlunda. En annan distinktion är när byggnationen sker i egen regi eller vid inhyrning i nyproduktion, som de båda kommunerna tillämpar. Göteborgs stad använder sig av en mer komplex modell med många processer medan både Karlskrona kommun och Boendekooperativet är mindre aktörer, där Karlskrona kommun inte följer någon nedskreven processmodell och Boendekooperativet Duetten endast utfört ett byggprojekt.

När det kommer till utformningen av boendenas planlösning har observationerna visat att de är anpassade utefter tillgänglighetskraven. Enligt *Svensk standard* har det klargjorts att respektive aktör följer de grundläggande tillgänglighetskraven när utformningen av planlösningen planerats. I några rum, såsom toalett och de flesta passager, var det utformat efter utökad tillgänglighet enligt *Svensk standard*.

En aspekt som undersökts är om det finns möjlighet till att förbättra planlösningen. Utfallet verkar vara problematiskt. Detta på grund av att Göteborgs stad tillämpar sitt ramprogram, Karlskrona kommun använder sig av bland annat närståendes synpunkter och Boendekooperativet Duetten fick med medverkan från anhöriga, vägledning med tillgängligheten. De tre aktörerna följer även *plan- och bygglagen*, *Boverkets byggregler*, *Svensk standard* och andra berörda lagar som behandlats i arbetet. Dock kan en anpassning ske från aktörernas sida för att höja nivån på tillgängligheten och förbättra planlösningarna till utökad tillgänglighet.

Frågan om det går att förbättra tidsaspekten i aktörernas byggprocesser ställdes både till Karlskrona kommun och Göteborgs stad. Resultatet från Karlskrona förevisar att det inte är byggskedet som behöver förbättras, utan att förbättringen måste ske redan när detaljplanen planeras. För att tidsaspekten ska effektiviseras måste kategorin *bostäder* stå med på detaljplanen från början, för möjligheten att lämplig mark är avsatt till rätt ändamål. I dagens läge finns inte detta tankesätt riktigt med när detaljplaner planeras. Enligt resultatet från Göteborgs stad är svårigheten att identifiera en lämplig plats för att få en byggklar tomt. Det tar även lång tid att genomföra ett detaljplanearbete, vilket är en viktig process för att kunna gå vidare med ett projekt. Innehållet i en detaljplan styrs till största delen av *plan- och bygglagen* (PBL) samt andra myndigheter, vilket resulterar i att de flesta försök att korta ned tider inte leder någon vart. När det kommer till investeringsmedel för byggprojekt som är planerade långt i förväg, kan Göteborgs stad på förhand planera så att själva besluten inte fördröjer byggprocessen. På grund av att Bondekooperativet Duetten är ett engångsprojekt kan inte något resultat belysas utifrån denna fråga.

12 Diskussion

Resultatet visar att när det kommer till byggprocessen av de olika aktörerna finns det skillnader mellan både den privata och de kommunala. De kommunala aktörerna har en stor skillnad däremellan: Göteborgs stad är en betydligt större stad med sina 548 190 invånare än Karlskrona kommun med 65 380 invånare. Detta gör att byggprocessen för Göteborgs stad utgörs av en mer komplex modell då det är fler förvaltningar inblandade, än vad det är i Karlskrona kommun. Ett användbart hjälpmedel har varit Göteborgs stads egna processbeskrivningar för framtagande av bostäder med särskild service, där alla berörda förvaltningar är involverade.

Trots att Karlskrona är en liten stad, har det varit svårt att få ihop byggbeställarens processer. Detta på grund av att Karlskrona kommun inte hade någon nedskriven processbeskrivning, vilket försvårade byggprocessen utifrån den aspekten. Detta resulterade i att det krävdes att ta personlig kontakt med fler förvaltningar än vad som behövdes med Göteborgs stad, därav fler intervjuer. För att underlätta för intresserade och andra myndigheter bör Karlskrona kommun införskaffa en motsvarande processbeskrivning som Göteborgs stad har. Detta för att utomstående ska få en förståelse för kommunens tillvägagångssätt när det kommer till att få fram bostäder med särskild service. Det kan också vara ett användbart hjälpmedel för förvaltningen i olika sammanhang. Boendekooperativet Duetten har inte heller någon riktigt processnedskrivning men det beror troligtvis på att det är en liten privat aktör och hade i syfte att endast utföra ett projekt. Denna privata aktör tillämpar de vanligaste stegen i en byggprocess jämfört med den generella byggprocessen. Dock hittades en markant skillnad jämfört med de kommunala aktörerna. Boendekooperativet Duetten utförde en process som var att starta en förening, vilket inte de andra aktörerna tillämpar.

När det kommer till hur utformningen ser ut för en tillgänglig planlösning, kan det bli svårt att göra tillgängligheten bättre. Samhället ställer krav på att alla bostäder ska ha en planlösning som uppfyller de generella tillgänglighetskraven; särskilda mått vid passager och diverse utrymmen. I form av de observationer som gjorts, har vissa mönster upptäckts. Entrédörrar och passager måste ha ett tillräckligt brett passagemått för att en rullstol ska kunna ta sig förbi. Det ska även finnas utrymme på båda sidor om dörrar för att den funktionshindrade ska kunna rotera fritt med sin rullstol. När det kommer till kök och vardagsrum kan de ligga intill varandra i en öppen planlösning, dock ska möjligheten finnas att skilja åt rummen med väggar. En gemensam riktlinje för de olika boendena är att badrummet uppfyller kravet för utökad tillgänglighet enligt *Svensk standard* samt att dörrarna uppfyller den högre nivån i form av tillgänglighet för en rullstolsbunden. I de flesta andra fall har en grundläggande anpassning skett. Även en del brister har upptäckts. När det kommer till planlösningen för Göteborgs stad noterades det att sovrummet inte har en tillräckligt stor yta, vid ommöblering, för en hjälpare på sängens bortsida. Det har också uppmärksamats att en del passager i planlösningen för Karlskrona kommun inte uppfyller den utökade tillgängligheten när det kommer till passage mellan väggar. Reaktionen av detta resultat ledde till förvåning då det bör vara, enligt vårt perspektiv, utökad tillgänglighetsanpassning för bostäder till denna grupp av människor. En reflektion om tillgänglighetskraven ska förbättras till ökad tillgänglighet från grundläggande, är att det då uppstår en kostnadsaspekt att begrunda.

I dagsläget följer alla aktörer de svenska lagarna som berör byggnation av boende för funktionshindrade personer. Göteborgs stad tittar på den generella gruppen brukare som ska flytta in och vanligtvis används typlägenheten som staden tagit fram. Deras ramprogram och typlägenhet finns av en anledning; det är redan tillgänglighetsanpassat enligt de svenska lagarna. En nackdel kan dock vara att typlägenheten inte passar alla individer, till exempel om hyresgästen vill att ingången till toaletten ska nås från sovrummet istället från hallen, för att underlätta för den funktionshindrade. Något som ska påvisas är att Göteborgs stad möjligen anpassar efter specifika behov, men att det är inget som framkommit under intervjuerna. Karlskrona kommun har också ett sorts ramprogram som följs; att lägenheterna ska vara runt 45 m² och innefatta en fullvärdig bostad.

Det som kommit fram i undersökningen är att Karlskrona kommun och Boendekooperativet Duetten använder sig av närståendes synpunkter. Detta kan vara en viktig aspekt för Göteborgs stad att väga in, när boenden planeras för funktionshindrade personer. Det som tydligt har uppmärksamrats i denna fråga är att Boendekooperativet Duetten är den aktör som anpassat tillgängligheten helt efter individens behov. Dock måste det vägas in att i en kommun finns det ett betydligt större ansvar från samhället att få fram boenden snabbt för funktionshindrade personer, medan privata föreningar inte har samma påtryckning vilket gör att de kan lägga ned den extra tiden.

Den sista frågan som belyses i arbetet är om det går att förbättra byggprocessen när det kommer till tidsaspekten. En tydlig trend märktes när det kom till de kommunala aktörerna; att det tar lång tid att få igenom beslut om boende för funktionshindrade personer, där detaljplaneprocessen bland annat utgör ett stort fokus. Det kan handla om att det inte finns någon mark tillgänglig, att det saknas investeringsmedel eller att det är flera steg som ska verkställas innan beslut kan tas om detaljplanen. För att tidsaspekten ska förkortas för de kommunala aktörerna har de olika tillvägagångssätt.

I Karlskrona kommun är det en fråga som ska behandlas på politisk nivå. För behovet tillgodoses inte i den utsträckning som det borde när det kommer till att bygga bostäder med särskild service, vilket visas i detaljplaneprocessen. Detta måste bli bättre och politikerna måste förstå vikten av att få fram boenden snabbare till denna grupp av människor. Dock kom det aldrig fram under intervjun hur politikerna ska få en djupare förståelse för detta.

När det kommer till Göteborgs stad, som är en stor kommun, är det mycket att ta hänsyn till och många sakägare. Lokalsekretariatet fokuserar på att de arbeten som förvaltningen gör ska gå fort och riktigt. Om detta tankesätt finns bland alla förvaltningar som är inblandade i processen för att få fram bostäder med särskild service, finns chansen att tidsaspekten reduceras i byggprocessen. Detta tankesätt kanske alla förvaltningar redan har, men är inget som framkommit under arbetets gång.

Vidare till författarnas åsikter om förbättringar. Enligt de kommunala aktörernas synpunkter men som också visas mer detaljerat i den generella byggprocessen, är att det är detaljplaneprocessen som tar lång tid. Det finns bland annat, genom både ett programsamråd och senare ett plansamråd, möjlighet för intressenter till projektet att lämna synpunkter om det potentiella boendet. Dessa är två steg i processen som i stort sett ser likadana ut och som även

är tidskrävande. Genom att utesluta en eller effektivisera de båda finns möjligheten att reducera tidsaspekten. Dock som det nämndes i resultatet är det till största delen *plan- och bygglagen* som styr detaljplanen, vilket resulterar i att lagen måste reformeras eller så måste varje kommun utföra en enskild anpassning för att förbättra processen.

Nu när frågeställningarna har diskuterats finns det fortfarande en del att reda ut. Under arbetets gång har det varit svårt att finna fakta, speciellt när det kommer till Boendekooperativet Duetten och Karlskrona kommun. Boendekooperativet Duetten var en aktör där det var särskilt svårt att få ihop byggskedet. Detta på grund av att de som var inblandade från Derome Mark & Förvaltning hade slutat på företaget och i de förutnämnda böckerna *Boendeprojektet* (2011) och *Boendekooperativet Duetten* (2010) var det svårt att komma underfund med hur processerna såg ut i byggskedet. Dock har författarna försökt få ihop fakta på bästa sätt genom att intervjua Lena Svensk angående processerna och andra berörda frågor.

Karlskrona kommun var en komplicerad aktör när det kommer till att reda ut byggprocessen. Detta var på grund av att kommunen inte har byggprocessens olika delar nedritade som en löpande process, vilket Göteborgs stad hade. Detta medförde många olika intervjuer till olika avdelningar på kommunen, för att få ihop byggprocessen när det kommer till bostäder med särskild service. När de olika intervjuerna var färdiga, var författarna tvungna att försöka pussla ihop de olika delarna på ett korrekt sätt. Det innebär att själva förstå och förutsäga vilken process som kommer efter vilken. Dock har dess fakta dubbelkollats med flera av de tillfrågade tjänstemännen inom Karlskrona kommun, för att arbetet ska bli så korrekt och fullständigt som möjligt.

Vid observationerna som gjordes angående planlösningarna av de olika boendena, upptäcktes brister angående passager och diverse utrymmen. Det finns en möjlighet att resultatet blivit missvisande, då mätningen skedde i form av millimetermått. Dock har observationerna dubbelkollats, därav anses resultatet troligt.

I arbetet har det skett en jämförelse mellan tre olika aktörer, två kommuner och en privat förening. Eftersom det endast är tre aktörer involverade kan resultatet bli missvisande, än om det hade varit fler aktörer inblandade i arbetet. Dock hade författarna kontakt med en annan privat aktör, men denne var inte nåbar under den sista perioden av arbetet, vilket uteslöt en fortsatt samverkan. Detta resulterade i att författarna inte hade tillfälle till att undersöka fler kommuner eller privata föreningar då tiden var knapp. Detta kan finnas i åtanke för den läsande när resultatet tagits fram.

De viktigaste slutsatserna som kan dras av arbetet är att kommunerna tittar på det generella behovet medan Boendekooperativet Duetten uppfyller behovet för den specifika individen som ska flytta in. Det finns också skillnad i kommunernas tillvägagångssätt och vilket processled som de arbetar utefter. Detta är anledningen till att deras byggprocesser skiljer sig åt. När det kommer till tidsaspekten för att bygga särskilda boenden så har alla aktörer, mer eller mindre, belyst att det tar tid att få igenom beslut om boende för funktionshindrade personer. Detta visar att det finns en lång väg kvar för att uppfylla behovet av bostäder med särskild service innan samhället är i fas. Nu hoppas författarna genom detta arbete skapa en

djupare förståelse, bland aktörerna och allmänheten, att byggprocessen måste effektiviseras när det kommer till att få fram boenden till denna grupp av människor.

Håller du inte med?

13 Referensförteckning

13.1 Litteratur

Axelsson, B., Agndal, H (2013). *Professionell marknadsföring*, Studentlitteratur AB Lund, Upplaga 3:3

Franck, L., Nordström I., Ternegren, E (2011). *Boendeprojektet*, Munkreklam AB, Munkedal

Nedestam ,B., Svensk, L (2010). *Boendekooperativet Duetten*, Vasastadens Bokbinderi, Göteborg

13.2 Elektroniska källor

Abrahamsson, P (2015). *Analys av bostadsmarknad i Blekinge län 2015*
<http://www.boverket.se/contentassets/bde2c6015bc145e9ac5e00a6dc309890/k-blekinge-lan-bma-2015.pdf>
2016-05-03

Boverket (2016). *Bostadsutformning – lämplig för sitt ändamål*, d
<http://www.boverket.se/sv/byggande/tillganglighet--bostadsutformning/bostadsutformning/>
2016-04-05

Boverket (2014). *Planera för tillgänglighet*, a
<http://www.omboende.se/sv/Bygga1/Bygga-nytt-/Lokalisering-och-anslutningskostnader/Tillganglighet-/>
2016-04-05

Boverket (2015). *Tillgänglighet*, c
<http://www.boverket.se/Tillganglighet/>
2016-04-05

Boverket (2016). *Underskott i drygt hälften av kommunerna*, b
<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknaden-for-olika-grupper/personer-med-funktionsnedsattning/>
2016-05-03

Byggipedia (2014). *Ett hus blir till - En illustration av vägen från idé till färdig byggnad*
<http://byggipedia.se/tag/byggprocessen/>
2016-03-24

Folkhälsomyndigheten (2013). *Definitioner*

<http://www.folkhalsomyndigheten.se/amnesomraden/livsvillkor-och-levnadsvanor/funktionsnedsattning/definitioner/>

2016-02-24

Göteborgs stad (2015). *Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Förslag till plan 2016-2018*, a

Göteborgs stad (2010). *Processbeskrivningar för framtagande av bostäder med särskild service BmSS*, b

<http://services.goteborg.se/fastighetskontoret2c8/pages/html/model-3246e003-bc55-41c9-a152-4a2afc69a678.html>

2016-03-10

Göteborgs stad (2014). *Ramprogram för inhyrning av bostad med särskild service i flerbostadshus*, d

Göteborgs stad (2016). Stadsbyggnadskontoret, Arkivet, c

2016-04-04

Harris, U (2011). *Boende i Blekinge - Funktionshinder och psykiatri*

<http://ltblekinge.se/globalassets/forskning-och-utveckling/blekinge-kompetenscentrum/publikationer/rapporter/boende-i-blekinge-funktionshinder-och-psykiatri.pdf>

2016-04-25

Hjärnfonden (2016). *Vad är autism?*

<http://www.hjarnfonden.se/om-hjarnan/diagnoser/autism/>

2016-04-13

HSOSkåne (2016). *Lagar som berör människor med funktionsnedsättning*

<http://www.hsoskane.se/Intressepolitik/Motioner/Lagar-som-beror-manniskor-med-funktionsnedsattning/>

2016-02-08

Härryda kommun (2016). Miljö- och bygglovsnämnden, Arkivet

2016-04-05

Karlskrona kommun (2016). *Ansökan om stöd*, b.

<http://www.karlskrona.se/sv/Familj--omsorg/Funktionshinder/Stod-till-barn-och-ungdomar/Ansoka-om-stod/>

2016-03-18

Karlskrona kommun (2016). *Bostadsförsörjningsprogram - Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019*, d

<http://www.karlskrona.se/Global/Karlskrona%20kommun/Dokument/Bostad%20och%20miljo/Plandokument/Bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjningsprogram/Riktlinjer%20f%C3%B6r%20bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjningen.pdf>

2016-04-25

Karlskrona kommun (2011). *Framtidsprogram – insatser för personer med funktionsnedsättning*, e

<http://www.karlskrona.se/Global/Karlskrona%20kommun/Dokument/Stod%20och%20omsorg/Funktionsneds%C3%A4ttning/Broschyrer/Framtidsprogram.pdf>

2016-04-19

Karlskrona kommun (2016). *Hur tas en detaljplan fram?*, c

[http://www.karlskrona.se/sv/Bostad--miljo/Planer/Detaljplaner/Sa-har-upprattas-en-detaljplan-/](http://www.karlskrona.se/sv/Bostad--miljo/Planer/Detaljplaner/Sa-har-upprattas-en-detaljplan/)

2016-06-03

Karlskrona kommun (2016). *Om kommunen - det här är Karlskrona*, a.

<http://www.karlskrona.se/sv/Om-kommunen/>

2016-03-18

Kunskapsguiden (2013). *Boendestöd - boendeformer*

<http://www.kunskapsguiden.se/psykiatri/teman/boendestod/Sidor/Boendestod-boendeformer.aspx>

2013-03-30

Nordiska museet - svenska trender och utveckling (2016). *Kort historik om funktionsnedsättning*

<http://www.nordiskamuseet.se/artiklar/kort-historik-om-funktionsnedsattning>

2016-02-02

Rotpartner (2016). *ÄTA*

<http://www.rotpartner.se/ata>

2016-05-16

SABO (2016). *Vad är kooperativ hyresrätt?*

http://www.sabo.se/kunskapsomraden/boendefragor/koop_hr/Sidor/vad_ar.aspx

2016-03-30

Svenska kommunförbundet (2004). *Planering av boende för personer med funktionshinder*

<http://webbutik.skl.se/bilder/artiklar/pdf/7289-245-5.pdf>

2016-03-28

Verdicchio, M (2016). *Kommunen får miljonböter*

<http://www.gp.se/nyheter/g%C3%B6teborg/kommunen-f%C3%A5r-miljonb%C3%B6ter-1.12592#notAvailable>

2016-05-03

13.3 Muntliga källor

Kumlin, Anders. Fastighetschef, Karlskrona kommun (2016-03-30 – 2016-04-08)

Renström, Helena. Lokalsekretariatet, Göteborgs stad (2016-02-19 – 2016-05-07)

Robertsson, Ola. Mark- och exploateringschef, Karlskrona kommun (2016-02-15 – 2016-03-18)

Svensk, Lena. Byggbeställare Boendekooperativet Duetten, Härryda kommun (2016-01-29 – 2016-04-21)

Tjänsteman. Funktionsstödsförvaltningen, Karlskrona kommun (2016-02-08 – 2016-05-02)

Westgerd, Anders. VD, GIL (2016-01-28 – 2016-02-04)

14 Bilagor

14.1 Bilaga A

4/2 – 2016 Anders Westgerd, verksamhetschef (VD), GIL

- **Berätta lite om dig själv och vad du har för roll i företaget?**

Är verksamhetsledare (VD) på GIL och har arbetat på GIL sedan 2008. GIL är en kooperativ förening och som funnits sedan 1989. Denna förening samordnar personlig assistans och har idag 240 medarbetare. GIL har några ledord som är väldigt viktiga: självbestämmande, nätverk, utmanande.

- **Har GIL haft andra stora byggprojekt?**

GIL är inget företag som har ett fokus på att bygga boende till funktionshindrade. Utan verksamheten består av att vara ett assistansföretag. Dock så har GIL varit med i inledande diskussioner om seniorboenden.

- **Angående Boendeprojektet, varifrån kom efterfrågan och vad hade GIL för ansvar? Gjordes det några marknadsundersökningar innan?**

Efterfrågan samt behovet kom i första hand från föräldrar som har barn som är funktionshindrade. Anledningen var också att idag är det svårt att hitta boenden som passar individen samt med egna assistenter. För boenden från kommunen så får individen endast ha assistenter från kommunen och inte välja ut egna. Detta kan bli väldigt rörigt för personer som har ett funktionshinder.

GIL hade en stor inverkan i början av projektets del, då idén skulle växa fram. GIL är en privat förening som har som mål att stödja samt vidareutveckla kooperativ verksamhet. Detta gjorde GIL genom att söka pengar från Allmänna Arvsfonden, så att idén kunde bli till verklighet. Det innebar att enskilda personer kunde träffas för att byta idéer samt erfarenheter med varandra, för att komma fram till ett kooperativt boende. Det var ur Boendeprojektet som Boendekooperativet Duetten växte fram.

- **Vad har ni för kontakter när det ska byggas? Något speciellt upplägg eller någon speciell byggfirma som ni trivs att samarbeta med?**

Nej, vi har inget speciellt upplägg när det ska byggas boende. Det var Lena (Svensk) och Britt (Nedestam) som drog i dessa trådar.

- **Vad värdesätter GIL om/när ni ska bygga boenden för funktionshindrade?**

Självklart att det ska vara tillgängligt för personen som bor i boendet. Det är grundläggande att ta del och förstå viktig information. Det kan till exempel vara att det ska finnas hiss då en rullstolsbunden inte kan ta sig upp för trappor. Tycker det även är viktigt med *universell design* och med det menas att det ska fungera för så många som möjligt. ”Varför bara bygga för de som passar någon grupp människor?”

- **Vad var svårast under projektets gång? Eller vad anser du är svårast under ett byggprojekt?**

Det uppstod en del problem med hur gemensamhetsytan skulle lösas. Men generellt så följs sällan plan- och bygglagen till punkt och pricka. Men också att det uppstår en del problem med underleverantörer såsom halv taskiga lösningar.

- **Vilken bit anser du är det svåraste när det kommer till byggprocessen?**

Det är en hel del spill på vägen, speciellt när det kommer till kommunikationen mellan olika aktörer. Många som bygger idag vill inte bygga dyrt och tänker mer på att komma igenom besiktningen på ett billigt sätt. Det behöver inte vara dyrt för att det ska bli bra, utan det gäller bara att göra rätt från början.

- **Någon viktig erfarenhet/lärdom du fick med dig från projektet?**

Deltog på en del studiecirkel och fick lära mig om vilka regler som gäller samt reglemente angående boenden. Samt av alla lägenheter som finns, så försvinner cirka 70-80 % då funktionshindrade personer inte kan bo där. Det beror allt som oftast på tillgängligheten.

- **Är det något du vill tillägga? Något vi ska tänka på eller missat?**

Idag finns det inget stort intresse kring frågor angående tillgänglighet. Många ser det som något besvärligt istället för att se det på ett positivt sätt. Viktigt att skapa intresse och att få människor att förstå nyttan till varför det är viktigt.

- **Är det okej om vi har med dig i vår rapport eller vill du vara anonym?**

Ni får använda mitt namn i rapporten.

14.2 Bilaga B

24/3 – 2016 Lena Svensk, byggbeställare samt grundare för Boendekooperativet Duetten

- **Kan du berätta om din roll i projektet samt om projektet generellt?**

Det var jag och Britt (Nedestam) som drog igång projektet Boendekooperativet Duetten. Sonen Hampus skulle behöva flytta så småningom och det fanns då tre alternativ: bo i egen lägenhet, gruppboende eller starta ett boendekooperativ. Så som situationen såg ut för sju år sedan (då projektet drog igång) var boendekooperativ det bästa sättet. GIL sökte pengar hos Allmänna Arvsfonden, och dessa pengar gick till Boendeprojektet för att idé skulle bli verklighet. GIL har inget att göra med projektet Boendekooperativet Duetten utan var mer som ett stöd för att ge tips och kontakter till mig och Britt. Vi ”betalar” tillbaka genom att gå på konferenser och berätta om hur Boendekooperativet Duetten gick till.

Jag och Britt träffades april 2008 och under det första mötet på Boendeprojektet, fick alla säga vad man tänkte kring ett boende. Det var då vi märkte att vi hade samma funderingar så vi inledde därefter ett samarbete. Började planera och visste precis vad vi ville åstadkomma med projektet. Därefter började vi gå till kommuner för att se om någon var intresserad. Hade tur, Härryda kommun fick förslaget (i september 2008) och redan efter två dagar hörde de av sig efter att förslaget kom till dem. De presenterade då oss för ett byggföretag som heter Derome Förvaltning AB. Derome hade ett markområde där de gjort färdiga ritningar och fått bygglov. De hade inte byggt lägenheterna än och när vi tog kontakt med Derome, bestämdes det att de färdiga ritningarna som skulle bli lägenheter, skulle bli Boendekooperativet Duetten. Det som behöves ändras var innermåttarna på riktningarna så det blev anpassat efter Hampus och Erik som skulle bo där. Det som behövdes anpassas var till exempel att badrummet behövde bli större, ta bort någon vägg och så vidare. Lägenheterna består av tre hyresrätter, varav två lägenheter och en gemensamhetsyta (duetten). Det är Derome som är fastighetsägarna och byggherrar. Därför hyr Hampus och Erik från Derome.

Kommunen står för återställningskostnaderna och i gengäld får kommunen förtur på dessa sen om de vill hyra ut dem som särskilt anpassade lägenheter. Det är också kommunen som ger ersättning för de allmänna utrymmena, alltså endast till boendekooperativet. Med återställningskostnader innebär kostnader för att ta bort vissa anpassade delar. Dessa anpassade delar kan vara bland annat skydd som finns på kanter för att rullstolarna inte ska göra någon skada på kanterna.

Efter att Derome var med på projektet så drog allt igång. Allt blev anpassat med hjälpmedel från början och därför blev allt helt rätt. Både för att jag och Britt visste vad Hampus och Eriks behov krävdes samt att vi var bestämda från början vad vi ville ha.

- **Angående boendeprojektet, vart kom efterfrågan ifrån och vad hade GIL för ansvar?**

Efterfrågan kom ifrån mig och Britt, och det var vi som drog igång det hela. GIL sökte pengar från Allmänna Arvsfonden där pengarna gick till Boendeprojektet, för att idé skulle uppstå. Detta delprojekt heter Boendeprojektet. GIL delgav också en del kontakter och några enstaka tips.

- **Gjordes det några marknadsundersökningar innan?**

Det behövdes inte då det redan fanns ett intresse.

- **Vad har ni för kontakter när det ska byggas? Något speciellt upplägg eller någon speciell byggfirma som ni valde att samarbeta med och varför?**

Det var kommunen i Härryda som föreslog Derome, då Derome skulle bygga lägenheter där. Därför blev det just de. Detta var det första boendet som byggts av Boendekooperativet Duetten som jag och Britt skapade, så det finns ingen ”standard” väg att gå.

- **Hur ser byggprocessen ut? Från idé till klart projekt.**

Jag och Britt var med i anpassningarna, fanns vissa saker som vi kunde förhandla oss till. Vissa saker blev billigare, som till exempel när vi visste att det behövdes liftar och då var det enklare att göra det när det byggdes. Det sattes in skjutdörrar istället för svängdörrar, allt blev anpassat från början och inget behövde ändras när Hampus och Erik flyttade in. Det blev också billigare då det till exempel bara behövdes en tvättmaskin istället för tre stycken.

- **Vad värdesätter ni när utformning av rum, gemensamhetsutrymmena osv ska göras?**

Att allt fungerade från början, man behövde inte göra om eller ändra en massa när man flyttat in – guld värt! När det inte har gjorts rätt från början eller om man flyttar in i en lägenhet som inte är anpassad för det behov som finns för stunden så ska det göras om, vilket är jätte jobbigt. Med tanke på att jag och Britt visste våra söners behov från början så fanns liftar när Hampus och Erik skulle flytta in. Så det är viktigt att veta vad för behov man har! Ibland tänker man att man ska bygga till så många och så passar det ingen till slut. Alla i Boendekooperativet Duetten är nöjda och det blev en bra planlösning när vi fick ändra om exempelvis måtten.

- **Fick du och Hampus vara med och utforma rummen eller tycka till?**

Jag har för mig att vi fick vara med och välja färg, men vi ville ha det enkelt och det var det som Derome planerade från början.

- **Hur samarbetsvilliga var kommunen och GIL? Fick ni er röst hörd? Vem var ansvarig för vad?**

GIL har inte varit med i Boendekooperativet Duetten. Dock så behöll Hampus assistansen från GIL. Jag och Britt fick en del kontakter via GIL och tack vare kontakterna kunde vi slippa göra vissa misstag. Till exempel hur vi skulle driva Boendekooperativet Duetten (aktiebolag, handelsbolag osv).

Kommunen tog kontakt med byggföretaget och kommunen var involverade i duetten, på det sättet att de betalar gemensamma ytorna, skattepenning.

Det var Derome som byggde och är fastighetsägarna.

Lena och Britt var byggbeställarna i projektet och var därför med och drev.

- **Vad ligger hyran på i boendena? Och vad tar ni hänsyn till när den sätts?**

Hyran ligger på cirka 6000 kronor, samma hyra för Hampus och Erik som det är för andra lägenheter i det området. Vanliga hyresavtal som fastighetsägaren har. Det visste jag och Britt redan från början då det är området som man tittar på när hyran sätts. Men det tillkommer vatten och värme på hyran, alltså 6000 kronor + vatten och värme.

- **Uppstod det några problem och i sådana fall vad och hur åtgärdade ni det?**

Det uppstod inga jättestora problem. Dock var det en del diskussion med kommunen. Då kommunen skulle ta ett riktigt beslut om hur det verkligen skulle bli, det tog lite tid innan vi bestämde exakt. Men det var inga större problem.

- **Vad var svårast i projektet samt byggprocessen?**

Tyckte inte att det var så svårt eftersom i detta projekt ledde diskussionerna till något positivt. Men om man ska bo i gruppboende så brukar inte diskussionerna leda någonstans. Mycket möten var det under projektet men inget som var svårt. Det som var en klar fördel när vi började var att vi visste precis vad vi ville ha. Och tur att det fanns dessa lägenheter på ritningar från Derome. Vi visste precis vad vi behövde för att uppfylla behovet.

- **Vad är roligast med projektet/byggprojekt?**

Att det blev så bra för Hampus.

- **Skulle du nu i efterhand tänka dig att göra om detta?**

Verkligen! Men idag har vi inte det behovet att bygga helt nytt från grunden då vi har ett boende för Hampus och Erik som funkar. För nu har vi hittat andra lägenheter som finns och vi vet hur det ska fungera med assistenter och så.

- **Något vi har missat som du vill belysa?**

Behovet kan ändras. Så om du flyttar in i en lägenhet så kan du flytta ut. Men om man bor i gruppboende kan det bli svårt att ta sig därifrån. Det ska vara lika enkelt/svårt för en funktionshindrad att flytta som en annan. För en funktionshindrad behöver man oftast söka hos kommunen om det finns boende för personens behov.



- Är det okej om vi använder era namn i rapporten eller vill du att det ska vara anonymt?

Får gärna använda våra namn.

14.3 Bilaga C

25/2 – 2016 Tjänsteman, funktionsstödsförvaltningen, Karlskrona kommun

- **Kan du berätta om dig själv samt din roll i olika byggprojekt?**

Först arbetade som samordnare för tillgänglighet på kommunen. Med tiden blev det mer ansvar för byggfrågor när det kommer till att bygga till funktionshindrade personer. Det som jag arbetar med är tillgänglighetsstrategi samt är jag samordnare för boende och lokal. Det kan handla om när nya boenden ska byggas och det finns då ett samarbete med fastighetsavdelningen på Karlskrona kommun.

- **Vad har ni haft för byggprojekt samt har ni några byggprojekt igång nu för funktionshindrade?**

Sedan åren 2005-2006 har det byggts ett antal boenden för varje år som passerat. Det varit minst ett färdigt boende per år, någon enstaka gång har det passerat något år innan det byggs igen. Karlskrona kommun har byggt runt 7-8 gruppboenden under 10 års tid.

Som det ser ut idag har de ett byggprojekt igång, detta boende ska placeras ute på Gullbernapark. Gullbernapark är ett område som ligger några minuter till stan med kollektivtrafik samt ett lugnt område där både flerfamiljshus och boenden finns. De som ska flytta in till det nya boendet på Gullbernapark kommer vara blandat. Idag finns det följande boenden, på följande platser i Karlskrona:

- Jämjö, 2 stycken
- Rödeby, 2 stycken
- Nättraby, 3 stycken
- Lyckeby, 10 stycken
- Kungsmarken-Backabo-Pantaholmen, 4 stycken
- Trossö, 1 boende.

Karlskrona kommun bygger flest gruppboenden. I dessa gruppboenden brukar det vara max 6 lägenheter i ett hus. Kommunen har också byggt större hus, där det kan vara upp till 8 lägenheter.

- **Angående byggprojekt, varifrån kommer efterfrågan och vad har du för ansvar?**

Det beror på vilken funktionshinder/funktionsnedsättning som berörs. De med intellektuella funktionsnedsättningar såsom autism, traditionellt utvecklingsstörda, känner man oftast till eftersom de är en något mindre grupp, enligt tjänstemannen. Det brukar vara någon gång under gymnasietiden, 16-17 år, som handläggaren från Funktionsstödsförvaltningen frågar ungdomen samt föräldrarna om vart personen med funktionshinder/-nedsättning vill bo och när beräknad flyttid. Då kan handläggaren tillsammans med inblandade aktörer göra en sammanställning om vad som komma skall för olika boenden. Det pratas om framtiden när det kommer till boende, men också vad för behov som finns hos personen. Viktigt för att kunna planera långsiktigt i kommunen om vilka boenden och behov som kommer. Efter att handläggaren

diskuterat detta, tas det till funktionsstödsförvaltningen för vidare arbete och planering. I dessa fall är det lättare att göra en långsiktigplan och det finns en framförhållning. Dock är det svårare inom socialpsykiatri, då personer som drabbas av olika funktionshinder/-nedsättning, kommer helt plötsligt. De blir svårare att då veta när boenden behövs.

Efterfrågan kan komma från en ansökan när en enskild person söker. Det kan hända när några föräldrar går ihop och söker boenden, dock är det inte så vanligt att man tar det steget.

- **När det uppkommer behov av nya boenden till funktionshindrade, görs det några marknadsundersökningar innan?**

Nej, det sker en mer regelbunden kontakt med handläggarna. Ett möte kan ske en gång i månaden.

- **Vilka typer av boenden är det som oftast byggs till funktionshindrade? (serviceboende, gruppboende)**

I Karlskrona kommun byggs det mest gruppboendestäder. Det är också blandat med både egen regi samt uthyrning, cirka hälften-hälften. Boenden kan vara privatägda och så hyr kommunen in sig, eller kommunen hyr ut och förvaltar själva. Beroende på vilken form det ska vara, har det stor betydelse om det är brist på investeringsmedel, tomter och så vidare.

- **Vad har ni för kontakter när det ska byggas? Något speciellt upplägg eller någon speciell byggfirma som ni samarbetar med och varför?**

Det finns inget speciellt upplägg. Utan om kommunen ska bygga i egen regi så blir det en vanlig upphandling. I upphandlingen så står det krav på boendet som ska byggas och så vidare. Det är fastighetsavdelningen som går ut med anbudet till byggherrar och så får de tävla om vem som får projektet.

- **Vad värdesätter ni när det ska byggas för funktionshindrade?**

Det beror på vilken målgrupp som ska bo i det nya boendet. Det är många som vill bo i centrum till exempel på Trossö, medan andra vill ha tillgång till trädgård. Dock så planerar kommunen efter vilken funktionshinder/-nedsättning som finns. Personer med psykiska hinder, har ofta grövre problem och då brukar boendena byggas i ytterkanten. Därför tar Karlskrona kommun olika hänsyn beroende på vem det är. Dock försöker de alltid planera så det finns bra med kommunikationer, affärer och så vidare. Det är viktigt att komma ut i samhället och få ta del av det.

- **Hur utformar ni rum, gemensamhetsutrymmena osv (är det något särskilt ni tänker på) eller är det någon annan som har hand om det?**

Det är väldigt hårt styrt när det kommer till hur lägenheterna ska se ut. Bland annat står det i LSS om att lägenheterna ska vara *fullvärdiga bostäder*. Dock så måste det

vara rimlig totalyta på lägenheterna så det inte blir för dyrt. Ett tag planerade man så att toalett och dusch skulle vara direkt ingång från sovrummet. Dock var det många som hade synpunkter på det, då en del ansåg att det inte är så trevligt att gå igenom sovrummet för att komma till toaletten. Nu byggs toalettens ingång från hallen men det ska kunna göras en dörr från sovrummet till toaletten, om behovet ändras. När gruppboendena planeras så försöker kommunen planera så att det finns en avskild ingång till lägenheten. Detta för att det ska kännas som mer eget. Ibland planeras det att när man går in i trapphuset, så finns det två olika ingångar. En ingång som leder till lägenheterna och en ingång som leder till gemensamhetsytorna. Detta för att många vill känna att det är sin egen lägenhet och ingen annans.

- **Får föräldrar vara med och utforma rummen eller tycka till?**

-

- **Samarbetar ni med privata företag något?**

Nej, det finns inte så många företag att samarbeta med, utan det samarbete som finns är när någon extern byggherre har "vunnit" på anbudet.

- **Vem har ansvar för vad i ett byggprojekt? Och hur kan processen ser ut från idé till klart?**

Först identifieras behov av handläggaren från boendeplaneringsgruppen. Det kan också komma behov från en enskild person som ansöker om bostad genom LSS till kommunen. Funktionsstödsförvaltningen börjar sedan planera boende för det behov som är i fokus. Därefter sätts en preliminär budget och anmälan till fastighetsavdelningen sker. Fastighetsavdelningen vidarebefordrar anmälan till mark- och exploateringsavdelningen som börjar processen med att finna mark. Sedan kommer beslut om investeringsmedel och här kommer kommunfullmäktiga fatta beslut om man ska bygga i egen regi eller inhyrning. Sedan gör boendeplaneringsgruppen samt funktionsstödsförvaltningen en förstudie på de kravspecifikationer som ska vara för utformningen av boendet. Därefter kommer byggskedet och det är här processerna delar sig om det ska vara i egen regi eller inhyrning.

- **Vad ligger hyran på i boendena? Och vad tar ni hänsyn till när den sätts?**

Idag har nyproducerade boenden ett högt kvadratpris och därför är hyran hög. Dock finns det en max hyra som kommunen går efter. I nuläget ligger maxhyran på 6200 kronor. Detta kan ändras beroende på försäkringskassan tak, det är de som bestämmer maxhyran för lägenheterna. Sedan kan hyran kanske ligga på 8000 kronor, men mellanskillnaden (6200 till 8000 kronor) går kommunen in och betalar. Sedan styr det också hyr mycket pengar personen med funktionshinder har på banken. Om personen har mycket pengar så kan den inte få bidrag för mellanskillnaden, utan får betala allt själv.

- **Uppstår det mycket problem under projekt och vad anser du är det vanligaste problem som uppstår? Och i sådana fall hur åtgärdar ni det?**

Det brukar inte vara problem när *spaden sätts i jorden*, dock så kan det vara problem i processen innan. Det kan vara problem såsom pengabrist, om kommunen har tomter eller ej och så vidare. Det är oftast i dessa skeden som det finns dröjsmål.

- **Vad är svårast i projektet samt byggprocessen?**

Det som tar tid är att allt verkligen ska komma igång, det står oftast och trampar politiskt.

- **Vad är roligast med projektet/byggprojekt?**

Det är ritningarna, diskussioner om tekniken samt hitta lösningar som funkar. Man lär sig hela tiden och det är väldigt roligt.

- **Vad anser du/ni generellt om tillgänglighet i boenden för funktionshindrade?**

Kan vara svårt med tillgänglighet när en person ska flytta in i en servicebostad. Det kan ibland inte finnas hiss och så vidare. Men i gruppboendestäder så är det tillgängligt, då BBR måste följas till punkt.

- **Hur ser framtiden ut för boenden till de funktionshindrade i Karlskrona kommun?**

Behovet kommer vara kontinuerligt. Funktionsstödsförvaltningen vill bygga mer men det är processer som tar tid. Det kan vara beslut från kommunfullmäktige eller att det släpas efter med tomter. Som det ser ut i nuläget finns det inget verkställande beslut eftersom det tar tid. Det är förvaltningen som lägger investeringsbehov som behövs. Det krävs att det byggs ett boende för funktionshindrade per år för att ska kunna vara möjligt att hålla takten. Det finns dock en stor skillnad från nu och då. Förr i tiden dog funktionshindrade i tidig ålder, runt 40-45 år, medan idag lever personer med funktionshinder/-nedsättning betydligt längre. Detta gör då att fler boenden måste byggas då det inte är så många som "flyttar ut".

- **Något vi har missat som du vill belysa? Något bra material som vi kan använda i rapporten? Hemsidor osv.**

Nej det tycker jag inte.

- **Är det okej om vi använder ert namn i rapporten eller vill du att det ska vara anonymt?**

Vill vara anonym i rapporten, därav namnet Tjänsteman på Karlskrona kommun.

14.4 Bilaga D

18/3 – 2016 Ola Robertsson, mark- och exploateringschef, Karlskrona kommun

- **Berätta lite om dig själv och vad du gör för något?**

Är mark- och exploateringschef, om kommunen förvärvar mark så tittar vi efter lämplig mark att upplåta åt kommunen.

- **Hur ser arbetsprocessen ut när det kommer till att finna mark för bostäder för funktionsnedsatta? (Var kommer behovet ifrån? Vad är första steget?)**

Inte egentlig skillnad med att hitta mark för vanliga bostäder som för bostäder till personer med funktionsnedsättning. Man jämför mer med äldreboende - att det ska vara tillgänglighetsanpassat, har därför diskussioner med bland annat pensionärer.

Behovet kommer från förvaltningen att uppföra boende. Kollar då efter lämplig mark. Kan även äga marken själv, då kollar vi en 5 års period framåt - att inom 5 år behöver vi uppföra x antal boenden. Vi åker runt och tittar på området om det är tillgänglighetsanpassat när det kommer till kommunikation, kollektiv, närhet till service mm, innan man väljer ut det. Vi ställer krav på det är tillgänglighetsanpassat.

Om kommunen ska bygga → Anders Kumlin, fastighetschef - serviceförvaltningen.

- **Hur lång tid kan processen ta från att en ansökan kommer in till att ni finner lämplig mark att bygga på?**

Om kommunen redan är ägare sker det kontinuerligt. Vi vill ligga före i tiden, kollar därför runt efter lämpliga områden innan fastighetsavdelningen tar över för att bygga. Vi har en investeringsprocess.

- **Brukar ansökan komma från en utomstående eller har ni inom avdelningen/kommunen satt upp visa riktlinjer som ska följas? (Tex vartannat år ska vi hitta lämplig mark att bygga på?)**

Brukar inte komma från utomstående.

Vi har markområden, annars köper vi strategisk mark där det byggs bostadsområden. Tyvärr är det inte särskilt lätt att hitta mark i Karlskrona, det är problematiskt.

- **Är ni endast med i att finna mark eller är ni med en del av byggprocessen också?**

Vi är inte med i byggprocessen när kommunen bygger i egen regi. Om det byggs på annan mark, så är det privat exploatering.

Vi kan vara med och bevaka, tecknar bland annat exploateringsavtal – så vi är med i hela ”markprocessen” (gator, väg, park) men inte när det kommer till själva huskropparna - byggnationen.

- **Hur lätt är det att finna mark där ett boende ska byggas?**

-



- **Är det något du vill tillägga eller som vi ska tänka på?**
-
- **Får vi använda ditt namn i rapporten eller vill du vara anonym?**
Det är okej.

14.5 Bilaga E

1/4 – 2016

Anders Kumlin, fastighetschef, Karlskrona Kommun

- **Vad har du och din avdelning för ansvar när det kommer till byggprojekt?**

Vid 2015 så skedde en förändring. Idag vid byggprojekt (kan vara: bygga till, bygga om, bygga nytt) är det kunskapsförvaltningen eller en annan förvaltning som skriver fram ett ärende om utökat lokalbehov till respektive nämnd/kommunstyrelsen/kommunfullmäktige (om investeringsmedel ej finns budgeterat), för att få projekterings- och investeringstillstånd.

Fastighetsavdelningen är involverad från första början och har förprojekterat tillsammans med verksamheten/förvaltningen. Förvaltare förvaltar lokalerna, är med och diskuterar förvaltningen (förvaltaren får besked om projekterings- och investeringstillstånd). Byggprojektledare är med tidigt för att utreda behovet som uppstått.

Fastighetsavdelningens ansvar är att uppfylla det behov som finns hos en kommunal verksamhet (lokalbehov). Fastighetsavdelningen skall försörja de kommunala verksamheterna med ändamålsenliga lokaler.

Det finns två case:

- Kollar på en 5 års plan (investeringsbudget) hos kommunfullmäktige, plan för kommande åren, till exempel vad har vi för investeringsramar i år? Man kollar långsiktigt, ett exempel är om en skola behöver byggas ut på grund av att eleverna i skolan har ökat... Finns det avsatta pengar så är det kunskapsförvaltningen som skickar ansökan för uppdrag till drift- och servicenämnden (där tillhör fastighetsavdelningen). Uppdraget att projektera skickas till nämnden som beslutar att ge/ej ge projekteringstillstånd till det nämnda projektet.
- Det dyker upp ett behov. Finns inga pengar avsatta för detta ändamål så kunskapsförvaltningen begär projekteringstillstånd av drift- och servicenämnden som sedan beslutar och begär tillskjutande medel av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen avlämnar investeringsreserv (ca 10 miljoner) samt begär att utöka ramar vilket kan beviljas/inte beviljas. Detta beviljas vanligtvis och då går ärendet upp till kommunstyrelsen och sedan till kommunfullmäktige, för att få både projekteringstillstånd och investeringstillstånd.

Fastighetsavdelning har det 100%-ansvaret att projektera och uppföra nytt eller handla in (hyra) lokaler från extern hyresvärd. Man lyssnar på vad verksamheterna/hyresgästerna har för önskemål. Att projektera själva är en fördel för då vet man bland annat vad projektet kommer kosta.

- **I vilket skede i byggprocessen kommer ni in?**

Direkt när det finns ett behov från en förvaltning. Utöver egen regi, kan även lösa genom att hyra in lokaler. Vi jobbar också tillsammans med verksamheterna för att ha planer redo för behov som uppstår i framtiden, med en fem till tioårshorisont.

- **Hur ser processerna ut för er avdelning, från att ett behov uppstår tills byggnaden är klar?**

Fram tills att fastighetsavdelningen får ett ja till investeringen. Finns investeringsmedel avsatta och kommunstyrelsen sagt ja så förprojekterar man för att få en ungefärlig summa. Olika representanter är delaktiga för att projektera en lösning som passar alla men fastighetsavdelningen är styrande. Har man ett bra projekteringsunderlag, tar projektledaren fram ett förfrågningsunderlag för upphandling - LOU (lagen om offentlig upphandling). Upphandlingen pågår i 6 veckor, där man får anbud och sedan väljer ut en entreprenör. Entreprenören tar därmed över och byggprocessen startas. Under byggprocessen sitter fastighetsavdelningen med på möten och diskuterar bland annat ÄTA-arbeten. När bygget är klart sker en slutbesiktning. Har byggnationen skett i egen regi så överlämnar byggprojektledaren boendet. Därefter sker förvaltningen. Vid mindre projekt: sköter fastighetsavdelningen hela projekteringen själv, med hjälp av projekteringsledare och arkitekt för att presentera förslaget. Vid större projekt: tar in underkonsulter (VVS mm).

- **Hur skiljer sig processerna åt beroende på om det är egen regi eller inhyrning i nyproduktion?**

Egen regi: kolla ovan.

Inhyrning: fastighetsavdelningen handlar inte upp, är därmed inte lika aktiva. Går med LOU upphandling och efterfrågar hyresavtal för att sedan välja den som erbjuder bäst avtal. Finns ramprogram inom funktionsstödsförvaltningen. Handlar sedan upp hyresavtal där en extern aktör vinner. Fastighetsavdelningen sitter dock med i möten men har inte samma påverkan, utan arbetar mest som observatör.

- **Arbetar ni efter några speciella ramprogram när ni utformar boenden till funktionshindrade personer?**

Ramprogram funktionsstödsförvaltning, för till exempel hur en typlägenhet ska se ut (mått, tillgänglighet mm).

Ramprogram finns också för äldreförvaltningens boenden.

Karlskrona hem som bygger – extern byggherre, jobbar nära med kommunen till exempel Handelsträdgården - ett omvårdnadsboende.

- **Är det någon viktig fråga som vi har missat att belysa?**

-



- **Får vi har med ert namn i arbetet eller vill du vara anonym?**
Javisst.

14.6 Bilaga F

30/3 – 2016

Helena Renström, lokalsekretariatet, Göteborg stad

- **Kan du berätta om dig själv samt din roll i olika byggprojekt?**

Lokalsekretariatet där jag jobbar har ansvar för att det planeras för behoven av lokaler för kommunal verksamhet. Det vill säga vi planerar volymer 2-5 år framåt, bland annat ser vi till att det finns tomter att bygga på eller lokaler att hyra in.

- **Vad har ni haft för byggprojekt samt har ni några byggprojekt igång nu för funktionshindrade?**

Vi har flera hundra projekt i tidig planering, pågående förstudier och produktion.

- **Angående byggprojekt, varifrån kommer efterfrågan och vad har du för ansvar?**

Jag har ansvar för långsiktig planering av särskilt boende och för social resursförvaltnings lokaler i Göteborg. Särskilt boende betyder äldreboende och bostäder för funktionshindrade som kommunen ansvarar för att tillhandahålla. Behovet av särskilt boende bedöms utifrån befolkningsprognoser och en rad andra parametrar av äldreomsorgen i stadsdelarna. Behovet av bostäder för funktionshindrade bedöms varje år av en grupp personer som utgår från alla personer med funktionshinder som har kontakt med kommunen.

- **När det uppkommer behov av nya boenden till funktionshindrade, görs det några marknadsundersökningar innan?**

Nej, se ovan hur det går till.

- **Vilka typer av boenden är det som oftast byggs till funktionshindrade? (Serviceboende, gruppboende, BmSS)**

BmSS är en samlingsbeteckning för gruppboenden (nära stöd) och servicebostäder (lite mer självständigt, men alltid bemannat). Vi har ungefär hälften av vardera.

- **Vad har ni för kontakter när det ska byggas? Något speciellt upplägg eller någon speciell byggfirma som ni samarbetar med och varför?**

Kommunen måste alltid göra upphandlingar enligt LOU. Så det är inga fasta samarbeten, men ganska ofta återkommer samma anbudsgivare.

- **Vad värdesätter ni när det ska byggas för funktionshindrade?**

God kvalitet på jobbet, bra tidsplanering och bra anbud.

- **Hur utformar ni rum, gemensamhetsutrymmena osv (är det något särskilt ni tänker på) eller är det någon annan som har hand om det?**

Vi har tagit fram en typlägenhet som vi i första hand använder.

- **Samarbetar ni med privata företag?**

Ja men normalt genom upphandlingar.

- **Vem har ansvar för vad i ett byggprojekt? Och hur kan processen ser ut från idé till klart?**

Lokalsekretariatet har ansvar till det att beslut om investeringen är fattat. Sedan är det lokalförvaltningen som projekterar och bygger.

- **Vad ligger hyran på i boendena? Och vad tar ni hänsyn till när den sätts?**

Hyran är en så kallad bruksvärdeshyra som förhandlas med hyresgästföreningen för lägenheterna.

- **Uppstår det mycket problem under projekt och vad anser du är det vanligaste problemet som uppstår? Och i sådana fall hur åtgärdar ni det?**

Visst uppstår det problem, men vilka de är varierar. Projektledarna som bygger BmSS är ganska vana och hanterar det väldigt bra.

- **Vad är svårast i projektet samt byggprocessen?**

Det varierar.

- **Vad är roligast med projektet/byggprojekt?**

Kanske när det är klart för inflyttning.

- **Vad anser du generellt om tillgänglighet i boenden för funktionshindrade?**

I det som nyproduceras är det väl omhändertaget.

- **Hur ser framtiden ut för boenden till de funktionshindrade i Göteborgs stad?**

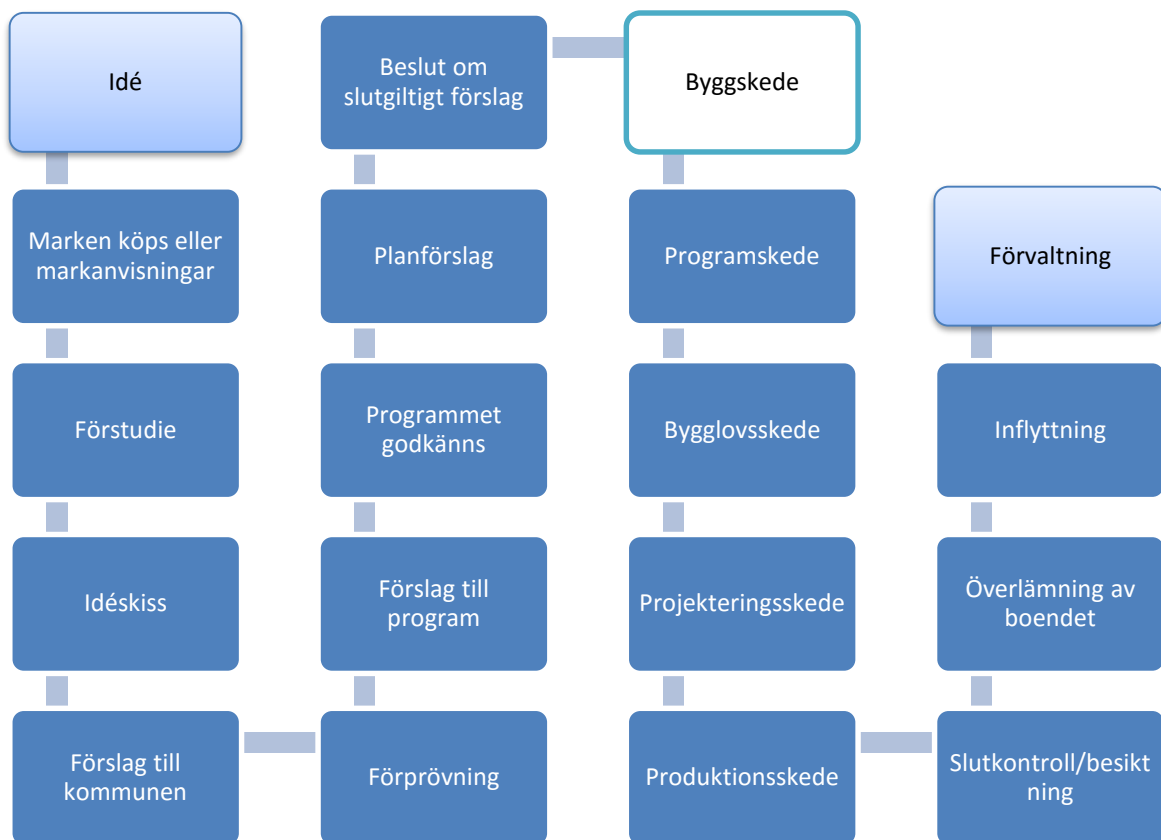
Vår förhoppning är att vi kan höja takten lite så att bostäder kan erbjudas snabbare än nu.

- **Är det okej om vi använder ert namn i rapporten eller vill du att det ska vara anonymt?**

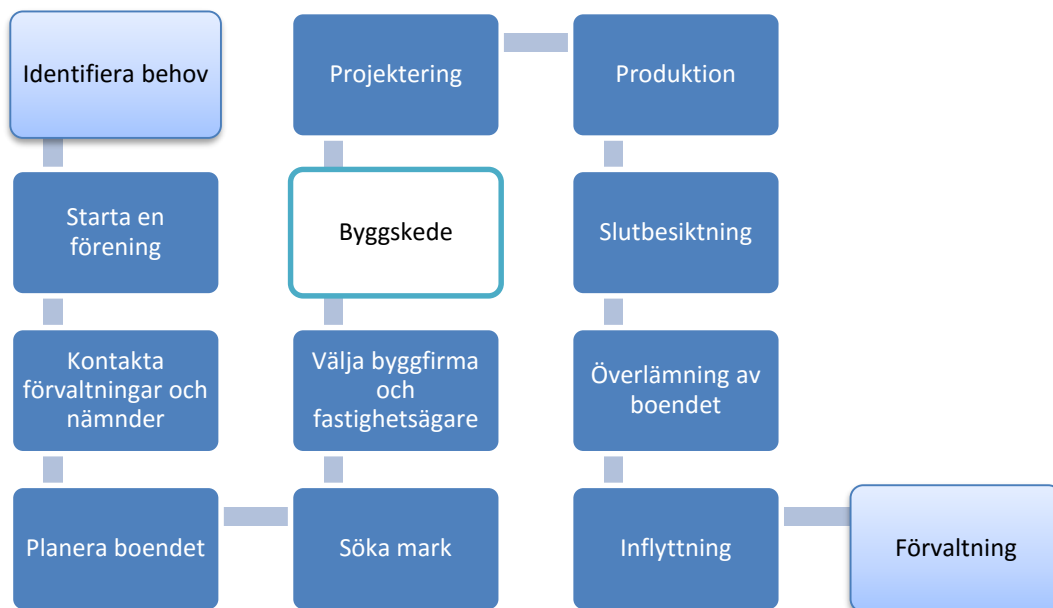
Det är OK.

15 Processer

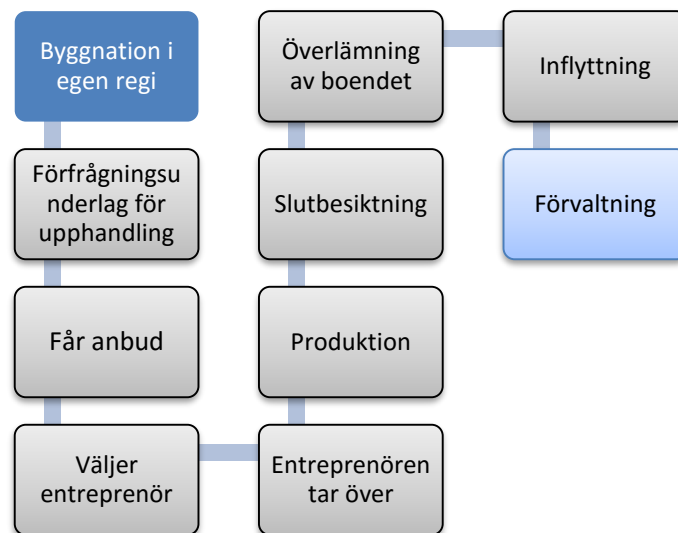
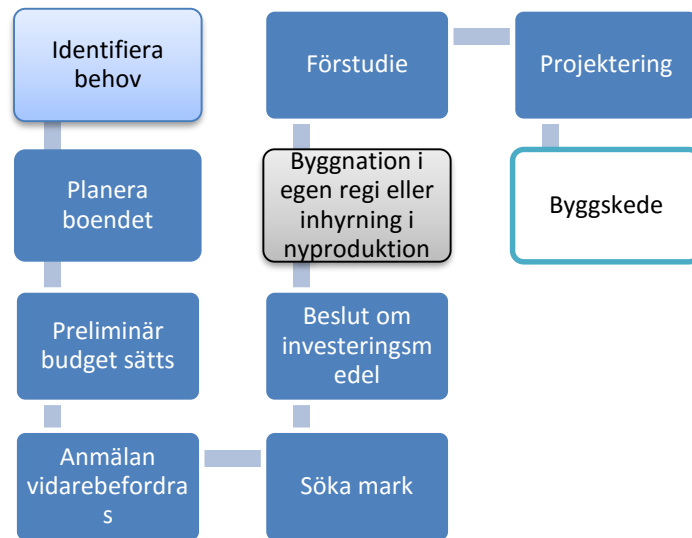
Process 1 Byggprocessen generellt



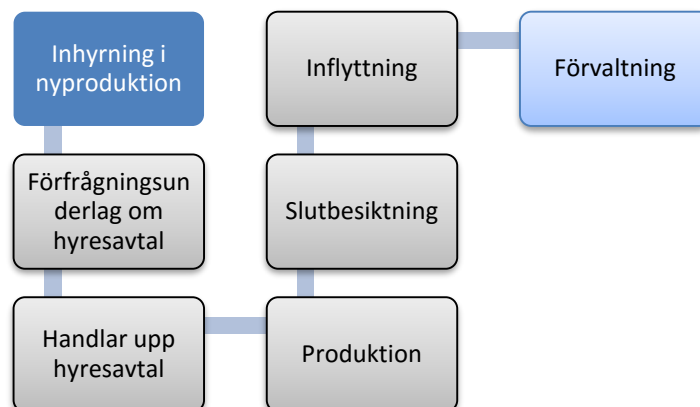
Process 2 Byggprocessen Boendekooperativet Duetten



Process 3 Byggprocessen Karlskrona kommun



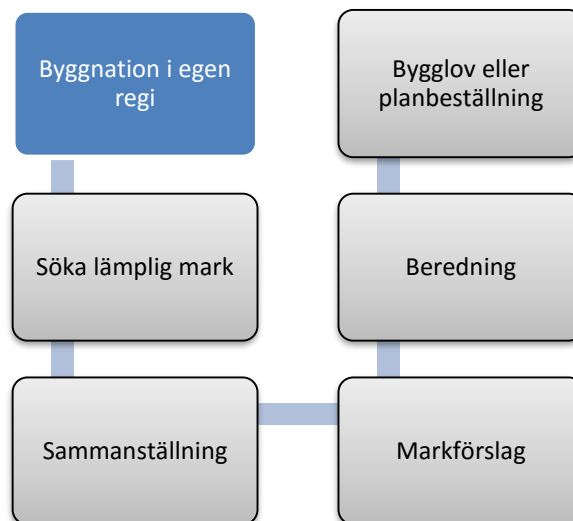
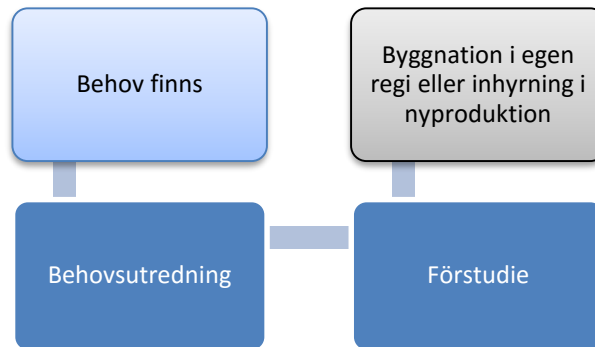
Byggnation i egen regi



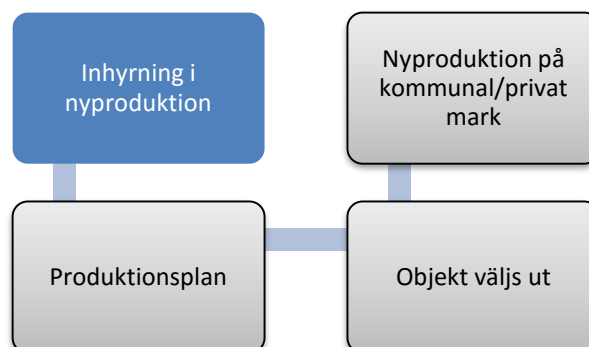
Byggskede inhyrning



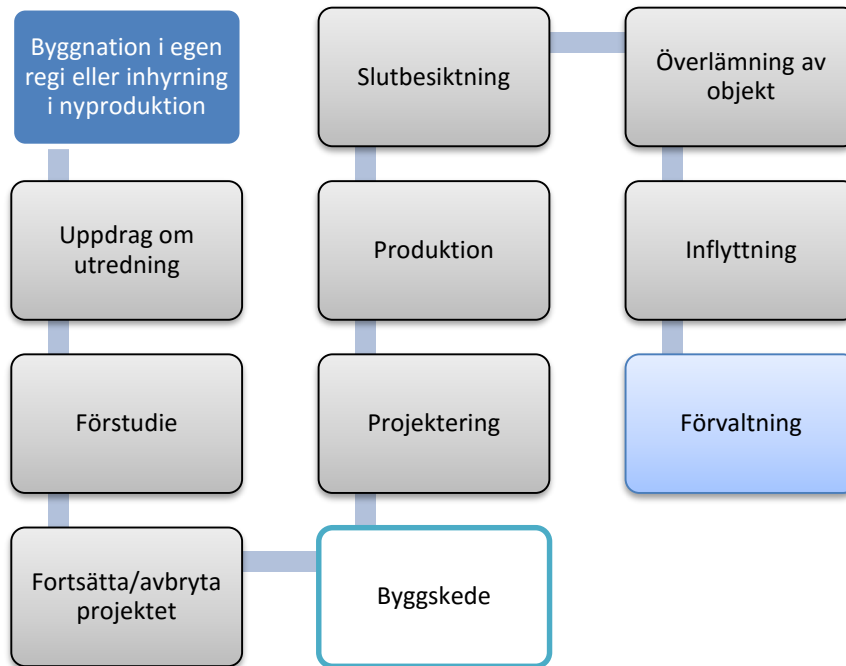
Process 4 Byggprocessen Göteborgs stad



Byggnation i egen regi



Inhyrning i nyproduktion



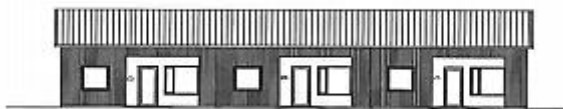
16 Ritningar

Boendekooperativet Duetten – Boendekooperativet Duetten

Fasader

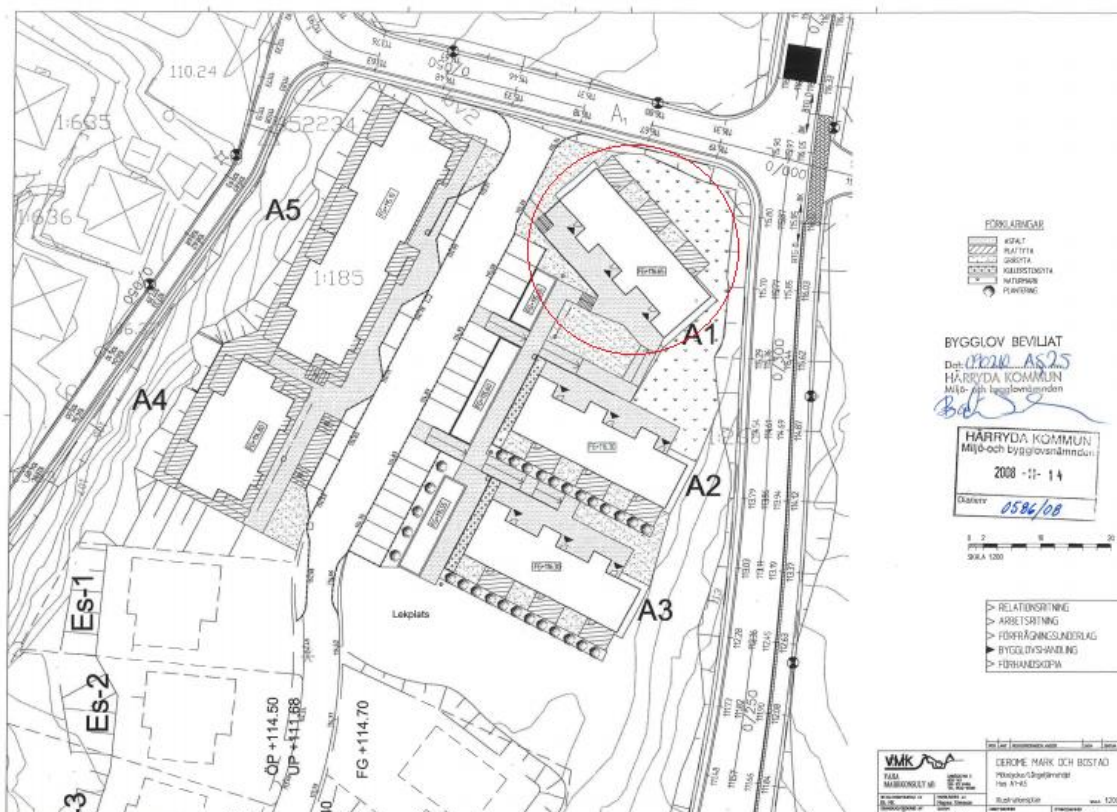


FASAD MOT SYDVÄST / NÖRÖÖST



FASAD MOT SYDVÄST / NÖRÖÖST

Situationsplan

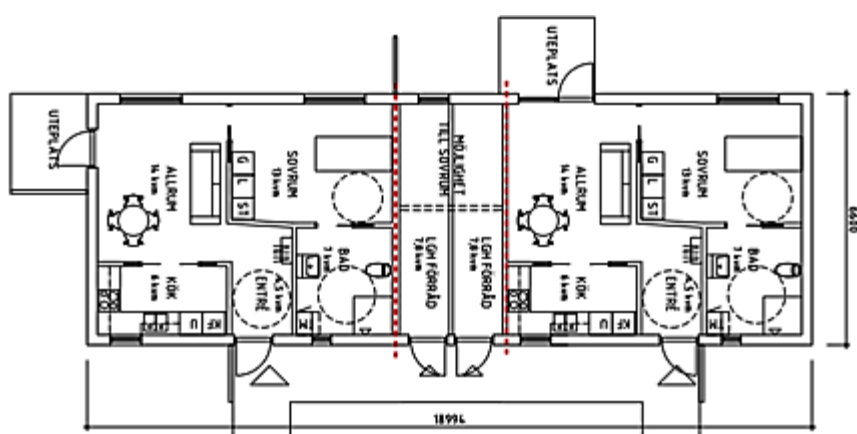


Karlskrona kommun – Västra Gärde

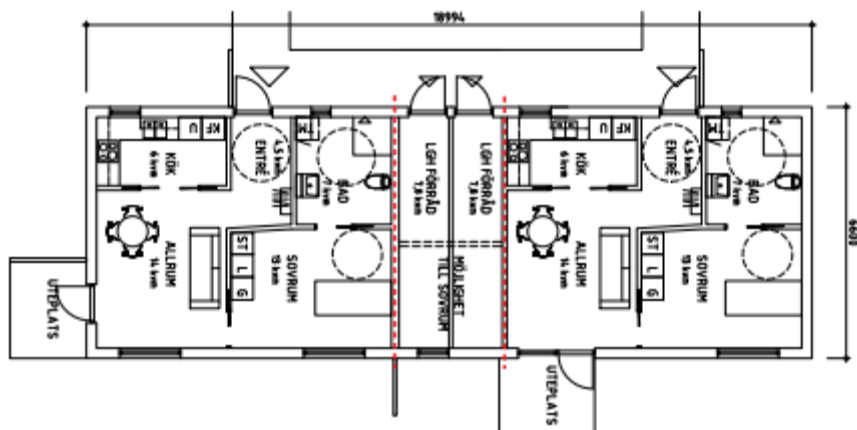
Fasader



Planlösning Hus 2



Planlösning Hus 3



Göteborgs stad – Trumgatan

Fasader



Situationsplan

