



KONTAKT

Lillemor Klockare
Senior Adviser
08-737 2291
lillemor.klockare@familjebostader.com

Familjebostäders aktiviteter inom stadens program för delaktighet

Sammanfattning

Stadens program för delaktighet är ett styrande dokument för stadens förvaltningar och bolag. Programmet har sin grund i FN-konventionen om mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Grundläggande principer är jämlikhet och icke-diskriminering. Alla människor är olika och har olika förutsättningar, möjligheter, behov och önskemål. Alla ska känna till och förstå sina rättigheter och skyldigheter, och kunna vara, och känna sig delaktiga i samhället.

FN-konventionen nämner speciellt behovet av åtgärder för funktionsnedsatta kvinnor och barn. Dessa bedöms som särskilt utsatta i samhället.

För Familjebostäder handlar det om att vår verksamhet i alla dess delar ska vara tillgängliga och användbara för alla.

Alla ska kunna leva och bo på ett så självständigt sätt som möjligt, oavsett funktionsvariation. Boendemiljöer, lägenheter och lokaler, ska planeras, utformas, byggas och underhållas, så att de blir tillgängliga och användbara för alla, i så stor utsträckning som möjligt och rimligt, med hänsyn till fastigheternas olika förutsättningar.

Vårt bemötande ska vara respektfullt och lyssnande. Vårt sätt att kommunicera och informera ska vara lätt att läsa, höra och förstå. Våra tjänster ska vara lätta att använda.

Vi ska även, i vår roll som arbetsgivare, tillvarata olikheter. Vi ska ta hänsyn till de arbetsökandens olika förutsättningar, kunskapsnivå och kompetens och utifrån detta kunna erbjuda arbetsträning, feriejobb, praktik, traineeplatser, projekt- eller visstidsanställningar.

I enlighet med bolagets treårsplan, ska tillgänglighet ur barnens perspektiv få ett ökat fokus från 2017 och framåt, vilket ska beaktas i både nyproduktion och förvaltning. Den yttre miljön, med platser för utevistelse, lek och grönområden, är prioriterade områden.

Bakgrund

Familjebostäder inledde sitt arbete avseende tillgänglighet i början av 2000-talet. Prognoser och utredningar visade på en ökad andel äldre. Den vanligaste boendeformen för äldre, med mindre vårdbehov eller boendestöd, förväntades bli kvarboende i det befintliga beståndet.

Tillgänglighetsarbetet inriktades på att underlätta de äldres möjligheter att bo kvar i lägenheten, eller flytta till andra fastigheter, med bättre tillgänglighet, i samma bostadsområde. Bolagets lägenheter inventerades från utsida entré fram till lägenhetsdörr, och med rullatorframkomlighet som grund.¹

En strategi- och handlingsplan togs fram 2011, med bl a förslag på åtgärder, för att undanröja ”enkla hinder” i gemensamma utrymmen, främst entréer inkl trapphus. Dvs åtgärder till nytta för många².

Ett viktigt mål blev bl.a att öka andelen lägenheter, som kan nå utan trappstegshinder. Ett stort antal entréer har därefter fått förbättrad tillgänglighet i samband med upprustning av mark och gårdar.

Ett annat viktigt målområde, blev att genomföra vissa tillgänglighetsåtgärder utöver lagkrav i vår nyproduktion samt även vid stambyte och ombyggnad, när det var möjligt och rimligt.

Bolagets arbete med ”kvarboende för äldre”, har varit en bra grund i vårt arbete avseende delaktighet enligt stadens program. Även om andelen friska äldre ökar, drabbas de flesta så småningom av funktionsnedsättningar som t ex försämrad rörlighet, syn eller hörsel. De ”kvarboendeåtgärder” som genomförs, är inte bara bra för de äldre, utan är ofta bra för alla.

Familjebostäder har sedan 2011 en strategigrupp för delaktighet, med representanter från de olika berörda avdelningarna. Representanterna i Strategigruppen deltar vid framtagandet av denna aktivitetslista, utifrån sina olika roller i verksamheten. Gruppen har också ett ansvar för uppföljning, och att utveckla arbetet med tillgänglighet och användbarhet.

¹ Inventeringsverktyget utvecklades i ett EU-projekt tillsammans med SABO m. fl. och liknar dagens ”TIBB”- Tillgänglighetsinventering i befintligt bebyggelse. Att en lägenhet är ”Rullatorframkomlig”, innebär att den kan nå utan trappstegshinder, men ingen hänsyn tas till tillgängligheten i övrigt, dvs till gemensamma utrymmen. ”Rullstolstillgänglighet” innebär att även gemensamma utrymmen kan nås med rullstol, vilket endast uppnås i nyproduktion. Information om registrerad tillgänglighet lämnas till Bostadsförmedlingen.

² Individuella behovsprövade anpassningar, främst inom lägenheten, genomförs av stadens Bostadsanpassning. Större anpassningsåtgärder måste godkännas av fastighetsägaren, förvaltaren.

Ordförande är bolagets kontaktperson, stöd och samordnare i tillgänglighets- och kvarboendefrågor. Hen deltar i bostadsbolagens gemensamma funktionshindersråd samt i stadens nätverk med kontaktpersoner från förvaltningar och bolag.

På bolagets intranät, Porten, finns tillgänglighetssidor med information och länkar som stöd för arbetet med tillgänglighet och delaktighet.

Bolagets strategier inkl särskilda aktiviteter 2017, för att bidra till att nå målen i stadens program, redovisas nedan. Utgångspunkten är att tillgänglighetsperspektiv, för ökad jämställd och jämlik delaktighet, oavsett funktionsvariation, genus mm, ska ingå som en naturligt del i all verksamhet.

Bolagets strategi och inriktning avseende fysisk tillgänglighet

- Nyproduktionen genomförs i enlighet med lagkrav och Familjebostäders framtagna "Byggstandards". Dagens lagkrav innebär att vi ska bygga tillgängligt och "användbart" för "alla", utifrån olika former av funktionsvariationer.³

Våra tidigare beslutade "kvarboendeåtgärder", som innebär att vi ställer högre krav än lagkrav, är införda i våra Byggstandards. Om vi inte kan genomföra dessa åtgärder, skrivs en avvikelse om varför. Åtgärderna ska genomföras även vid ombyggnad och större underhållsåtgärder, i den utsträckning som är rimlig och möjlig.

- I det befintliga beståndet genomförs tillgänglighetsåtgärder i samband med underhållsåtgärder, utifrån Familjebostäders målbild - "Ett självständigt boende för alla"⁴.

Vi bygger bort "enkla hinder", och underlättar för boende med funktionsvariationer, att vistas i och använda våra boendemiljöer. Alla ska kunna hitta till och använda gemensamhetsutrymmen och service som t ex tvättstugor och sopsortering. Föräldrar och barn ska kunna använda lekplatser. Barn med funktionsnedsättningar ska kunna delta i lekar med andra barn.

Vi planerar och genomför underhållsåtgärder på ett tillgängligt och användbart sätt, i den utsträckning som det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt, med hänsyn till fastigheternas olika förutsättningar.

³ Nyproduktion skall, förutom att vara rullstolstillgänglig, utformas på ett sådant sätt att den är tillgänglig och användbar för alla. Det ska vara lätt att orientera sig, hitta till och använda lägenheten inkl gemensamma utrymmen mm.

⁴ I enlighet med grundtankarna i FN's konvention om mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Att kunna vistas i och använda gemensamma ytor och servicefunktioner, dvs att kunna bo på ett så självständigt sätt som möjligt, är en viktig del av delaktigheten i samhället. I princip innebär det att vi ska genomföra åtgärder utifrån nybyggnadskraven, i tillämpliga delar, om det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

- Vi arbetar ”tillgänglighetssmart” så att förbättringar kan genomföras till rimliga kostnader. Dvs;
 1. Vi undanröjer ”enkla hinder”, och genomför enkla åtgärder, som är tekniskt möjliga och ekonomiskt rimliga.
 2. Vi prioriterar vid behov de fastigheter, eller åtgärder, som ger mest ”nytta”. Dvs vi prioriterar
 - a) åtgärder som berör och förbättrar för många hyresgäster
 - b) fastigheter med goda förutsättningar för en ökad tillgänglighet, i kombination med att det finns ett tydligt behov och efterfrågan på mer framkomliga, tillgängliga lägenheter.
 3. Åtgärder genomförs i samband med andra åtgärder som nyproduktion, planerade underhållsåtgärder och ombyggnader.
 4. Vi identifierar ”enkla hinder” och förslag till lösningar/anpassningar i så tidigt skede som möjligt.
 5. Eventuella möjliga större förbättringar utreds, om de kan finansieras genom t ex hyreshöjningar mm.
- Vi tar vid behov hjälp av våra egna expertstöd och tillgänglighets-sakkunniga, eller upphandlade tillgänglighets-konsulter. Dessa bör involveras i projekten, i ett så tidigt skede som möjligt i inventerings- och planeringsfasen, och även vid uppföljningar under genomförandefasen.

Vid nyproduktion är inriktningen att, om möjligt, beakta viktiga frågor redan i samband med markanvisningsskedet. Förutom vissa byggaspekter, skall även förvaltningsaspekter, som t ex tillgänglighet och även frångänglighet i form av brandskydds krav, beaktas.

På detta sätt bedöms onödiga merkostnader i både bygg- och förvaltnings-skedet undvikas, och tillgänglighetsåtgärder kan utföras och genomföras på ett bra sätt, inom befintlig projektbudget.

- Handboken ”Bygg-i kapp”, som bland annat innehåller förslag till lösningar för att lagkrav ska uppnås, är ett bra stöd vid planering och projektering av alla projekt. Den är även bra som stöd vid genomförandet av mindre åtgärder i förvaltningen, tex vad man som förvaltare eller husvärd bör tänka på vid kontrastmarkeringar av trapphus mm.

I ”Bygg-i-kapp” finns även tips kring drift, underhåll och förvaltning, för att vidmakthålla uppnådd tillgänglighet och användbarhet.

- Strategigruppen tillsammans med expertstöd på Projektutvecklings-avdelningen bevakar omvärlden och föreslår förändringar i Strategi/inriktning och Familjebostäders Byggstandards.

Bolagets strategi och inriktning avseende tillgänglig verksamhet i övrigt

- För att möta, respektera och tillvarata olikheter, ska vi ha kompetens inom områden som jämställdhet, jämlikhet och diskriminering. Att ha kunskap om några vanligt förekommande funktionsnedsättningar är också viktigt, för att få ökad insikt och förståelse för människors olika svårigheter och behov.
- Vårt bemötande ska vara respektfullt och lyssnande. Vårt sätt att kommunicera och informera ska vara lätt att läsa, höra och förstå. Våra tjänster ska vara lätta att använda.
- Det ska vara lätt att orientera sig och hitta i våra fastigheter med hjälp av, tydliga informationsskyltar, kontrastmarkeringar mm.
- I vår kommunikation ska vi använda vedertagna standarder för läsbarhet och tillgänglig kommunikation.
- Vid behov använder vi checklistor som stöd i vår information och kommunikation.⁵ Vi använder hjälpmedel som t ex hörselslinga, språk- tal- eller teckentolkning etc.
- Vi använder funktionshinderrådet som en resurs i tillgänglighetsfrågor. Vi samarbetar och utbyter erfarenheter med övriga bostadsbolag och förvaltningar genom bl a stadens nya nätverk avseende tillgänglighet och delaktighet.

⁵ Länkar till f.d Handisams checklistor på Myndigheten för delaktighet , MFD, finns på tillgänglighetssidor på vårt intranät Porten.

Målområden och planerade aktiviteter

Familjebostäder planerar för aktiviteter inom fem målområden i Stockholms stads program för delaktighet.

Alla ska kunna förflytta sig, vistas i och använda Stockholm stads inne- och utemiljö.

- Familjebostäder ska vid nyproduktion fortsätta göra rimliga åtgärder utöver lagkrav, i enlighet med ovan beskrivna strategier inklusive Byggstandards.

Nyproduktion är en stor andel av bolagets totala investeringar under 2017 och kommande år. Det är av stor vikt att den utformas på ett tillgängligt och användbart sätt, för att underlätta för "kvarboende" äldre och boende med funktionsvariationer.

Exempel på tillgänglighetsåtgärder utöver lagkrav är:

Ett el-uttag i varje rum placerad i nivå med strömbrytare, förhöjd toalettstol förberedd för resningshandtag, stödhandtag i dusch, flätkåpa med släckningsutrustning. I övrigt "förbereder" vi för automatisk dörröppnare i entréport samt andra dörrar, som kan behöva göras mer "användbara", när behov uppstår. Färdigmontering sker om dörren är tung att öppna, och det finns ett uttalat tydligt behov, eller om projektledaren och förvaltningen bedömer det lämpligt.

Ettsärskilt fokus som planeras from 2017 och framåt, är tillgänglighet ur ett barnperspektiv. Detta innebär att, förutom tillgänglighet och användbarhet, särskilt beakta barnens behov av kreativa och trygga miljöer vid utformning av platser för utevistelse, lek och grönutrymmen, t ex med hjälp av en landskapsarkitekt.

I många fall tillgodoses dessa behov för de större barnen genom tex stadens offentliga lekparken i närområdet. I nyproduktion handlar det oftast om att skapa motsvarande lekplatser för yngre barn. Detta innebär t ex att planera lekplatser, så att både föräldrar och barn, oavsett funktionsvariation, kan använda lekplatsen tillsammans. Barn med funktionsnedsättning skall också kunna delta i lekar med andra barn.

Ansvarig: Projektutvecklingsavdelningen, PUA

- Familjebostäder ska fortsätta åtgärda "enkla hinder" i samband med ombyggnad och underhållsåtgärder, i enlighet med strategier ovan, för att öka framkomlighet, användbarhet och delaktighet. Åtgärder som förbättrar möjligheten till ett "självständigt boende", dvs som underlättar för "alla" att orientera sig, och att hitta och använda gemensamhetsutrymmen och service som tvättstugor, sopsortering, lekplatser mm. Åtgärderna genomförs när det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt, med hänsyn till fastigheternas olika förutsättningar. En checklista för att stödja detta arbete tas fn fram.

Exempel på förbättringar som bör genomföras vid olika typer av underhållsåtgärder:

a, Vid markupprustning:

Ta bort enkla ”trappstegshinder” vid entréer, göra ”avvikande ledstråk” när naturliga ledstråk saknas, komplettera med räcken/ledstänger vid större marklutningar, kontrastmarkera trappor och ramper, komplettera med ”vilplatser” vid behov, se över skyltning etc.

b, Vid källarupprustningar (”trygghetspaket”):

Färgsätta korridorer och dörrar med olika kulör/kontrastfärger, komplettera alt. förbättra belysning, kontrastmarkera trappor, montera tydliga skyltar på rätt höjd och rätt plats, placera manöverdon som t ex aptusläsare på ett användbart sätt etc.

c, I samband med trappupprustningar eller som enstaka åtgärd: Kontrastmarkera trappor inomhus. Det är viktigt att trappor i samma byggnad och inom samma område är konsekvent markerade, vilket för vår del innebär att kontrastmarkering skall ske enligt råd i BBR (se Bygg-i-kapp).

d, Vid fasadrenoveringar: Synliggöra entréer genom tex avvikande kontrastfärger och tydliga adresser. Om möjligt göra byggnader och/eller entréer mer ”unika”, t ex med hjälp av konstnärlig utsmyckning i samband med nyproduktion, för att underlätta orienterbarhet. Även eventuella planerade konstprojekt ur ett barnperspektiv – ”kultur i ögonhöjd” – kan genomföras med syfte att förbättra tillgängligheten.

Ansvarig: Projektutvecklingsavdelningen (PUA) samt Förvaltningsavdelningen (FA)

- Vi ska fortsätta att bevaka och kvalitetssäkra att alla enkla hinder avseende entréer för publika lokaler har åtgärdats, eller åtgärdas vid ändringar i verksamhet och/eller i takt med att den tekniska utvecklingen (Lagen om enkelt avhjälpta hinder).

Ansvarig: Lokaluthyrarna i samarbete med förvaltarna

- Skyltprogram ska tas fram (kvarstår från 2016). Detta görs i samband med ett nyproduktionsprojekt.

Ansvarig: Ordförande i Strategigruppen tillsammans med PUA , FA och Kommunikationsavdelningen.

Vi ska sammanställa en rapport avseende genomförda tillgänglighetsåtgärder i bolagets fastigheter. Vi ska säkerställa att registrerade tillgänglighetsnivåer i FASAD kvalitetssäkras och överförs till det nya fastighetssystemet Fast2VERA . Information om lägenheternas tillgänglighetsnivå ska kunna lämnas till Bostadsförmedlingen på liknande sätt som idag.

Ansvarig: Fastighetsavdelningen (Teknik o Säkerhet tillsammans med förvaltare, registervårdare mfl)

- Strategigruppen ska fortsätta följa upp genomförda tillgänglighetsåtgärder. Bra exempel på förbättringar av tillgänglighet eller framkomlighet ska lyftas fram internt på ”porten”.

Ansvarig: Ordförande i Strategigruppen

Alla ska kunna få information och kommunicera utifrån sina förutsättningar.

- Vi ska etablera ett arbetssätt för en moderniserad och effektiv hyresgästdialog, som stärker inflytande, likabehandling och kvalitetsutveckling. En översyn görs av nivån av tillgänglighet i vårt kundmöte.

Ansvarig: Kommunikationsavdelningen

Alla ska bemötas med kunskap och respekt och själva vara med och bestämma i frågor som gäller honom eller henne.

- Insikts- och bemötandeutbildningar har genomförts för förvaltare, husvärdar, uthyrare samt projektledare under 2014-2016. Ytterligare kompetens-utveckling är viktig, och en ny utbildning ska tas fram och genomföras under kommande treårsperiod. Kartläggning av utbildningsbehov inkl förslag till ny utbildning, tas fram i samband med framtagandet av företagets kompetensutvecklingsprogram.

Ansvarig: HR-avdelningen

Allas arbetsförmåga ska tas tillvara.

Branschen och bolaget har ett behov av att säkra tillgång till nuvarande och framtida kompetensförsörjning. Detta sker idag genom att tex samarbeta med staden, skolor mfl, samt genom att erbjuda feriejobb, examensarbeten, praktik-, och traineeplatser.

- Vi ska, i vår roll som arbetsgivare, tillvarata olikheter, och med hänsyn till arbetsökandens olika förutsättningar, kunskapsnivå och kompetens, kunna erbjuda arbetsträning, feriejobb, praktik, traineeplatser, projekt- eller visstidsanställningar.
- En föreläsare från Iris bjuds in till ett chefskollegium under våren 2017, för att stödja och utveckla detta arbete vidare.
- I övrigt fortsätter samarbetet med Arbetsmarknadsförvaltningen och ”Open eyes”.

Anvarig: HR-avdelningen, i samarbete med staden mfl.

- Vi ska inventera våra egna verksamhetslokaler ur tillgänglighetssynpunkt och då utgå ifrån stadens inventeringsmall

Ansvarig: Ordf Strategigrupp tillsammans med berörda kontorsansvariga.

Alla ska ha en bostad som är anpassad efter individens behov.

- Familjebostäder ska fortsätta underlätta omflyttning till en mer tillgänglig och användbar bostad på bottenvåning, eller till annan fastighet med hiss, när detta är möjligt och en lämplig lägenhet blir ledig för uthyrning.

a) Vid en större ombyggnad med evakuering, ser man över möjligheten och erbjuder äldre hyresgäster permanent omflyttning till en mer lämplig och användbar lägenhet.

b) Hyresgäster som inkommer med önskemål om en omflyttning till en mer tillgänglig lägenhet, hänvisas till att söka förtur hos Bostadsförmedlingen eller att använda sina kö-poäng i interna kön. Interna byteskön är gemensam för alla bostadsbolagen inom Stockholms Stadshuskoncern, inklusive Micasas seniorbostäder o dyl samt Stadsholmen.

c) Hyresgäster, som fått ett bostadsanpassningsbeslut, kan också erbjudas omflyttning i vissa fall. Det gäller t ex om förvaltningen bedömer åtgärden som ej lämplig att genomföra på grund av exempelvis ökad säkerhetsrisk vid brandutrymning.

Ansvarig: Fastighetsavdelningen (Uthyrare, Projektsamordnare mfl)

- Familjebostäder ska, t ex vid tomställning av framförallt större lokaler, undersöka om det är möjligt att bygga nya tillgängliga lägenheter, som kan erbjudas olika målgrupper, utifrån efterfrågan på olika boendeformer inkl kooperativ hyresrätt, gruppboendestäder mm. Exempel på olika målgrupper är, förutom personer med funktionsvariationer, tex äldre, studenter, ungdomar, eller andra av staden särskilt prioriterade grupper.

Arbetet görs i samarbete med staden och stadsdelsförvaltningarna, och med hänsyn till det behov och efterfrågan som finns i berörda stadsdelar.

Inom Fastighetsavdelningen, Teknik och säkerhet, finns en nyligen utsedd kontaktperson avseende LSS och kollektivboende mm, för att ytterligare förstärka detta arbete.

Vid nyproduktion framkommer stadens behov av gruppboendestäder, förskolor o dyl, i samband med markanvisning.

Ansvarig: Fastighetsavdelningen, FA (Lokaler, Teknik o Säkerhet, Bostäder), respektive Projekt- och Utvecklingsavdelningen, PUA.

Stockholm den 18 nov 2016

AB Familjebostäder
Lillemor Klockare,
Ordf. Strategigrupp Tillgänglighet