

Mälardalens högskola, Akademin för hållbar Samhälls- och Teknikutveckling, HST
Magisteruppsats i Företagsekonomi
Handledare: Carl G. Thunman

”Det optimala boendet”

- En handbok för stadsplanerare, politiker och byggare

Författare:

Maria Andersson, 840216

Emmy Bennström, 830929

Abstract

Date: 2008-06-10

Level: Master Thesis in Business Administration

Authors: Maria Andersson Emmy Bennström
 Tessingatan 12 Norra Ringvägen 20 a
 72216 Västerås 72215 Västerås
 070-4368572 0736-424949

Tutor: Carl G. Thunman

Title: “the optimal living ”- a handbook

Keywords: optimal living, stages of life, expert opinions, handbook, model

Abstract: It is important to determine the optimal living accommodations depending on which stage of life a person is in. The authors of this paper present, with the help of previous studies, five different stages in life. They have also been in contact with eleven experts within the following areas: the house or apartments design such as architecture, the human beings’ private sphere, the area surrounding the living accommodations, environmental issues and energy consumption and the municipal standards and law regarding production and the building and restoration of old and new real-estate.

Purpose: This paper aims to construct a handbook that covers the optimal living accommodations depending on in which lifecycle the focus is on .The handbook which has been developed, aims to help the people who operate on this market to coordinate their different areas of knowledge to provide the optimal living accommodations for each lifecycle.

Method: A feasibility study has been carried out with the purpose of finding experts within each area mentioned above and also to have them be part of the semi-structured interviews that have been carried out.

Conclusions: There are a lot of different factors which affects the way people wish to live. The conclusions made in this paper presents a handbook with recommendations on how cityplanners, politicians and contractors can offer the optimal living accommodations depending on different factors that influence the way we live, together with different stages of life.

Sammanfattning

Datum	2008-06-10	
Nivå	Magisteruppsats i Företagsekonomi, inriktning Marknadsföring	
Författare:	Maria Andersson Tessingatan 12 72216 Västerås 0704-368572	Emmy Bennström Norra Ringvägen 20a 72215 Västerås 0736-424949
Handledare:	Carl G. Thunman	
Titel:	” Det optimala boendet – en handbok”	
Nyckelord:	optimalt boende, livscykelstadium, experter, handbok, modell	
Sammanfattning:	Uppsatsen syftar till att utveckla en handbok som beskriver det optimala boendet beroende på livscykelfas. Författarna till denna uppsats har med hjälp av tidigare studier tagit fram fem olika livscykelfaser via experthjälp inom områden som lägenhetens utformning, människans privata sfär, boendens närmiljö, miljö och energi samt kommunala planprocessen.	
Syfte:	Syftet är att skapa en handbok för hur det optimala boendet ser ut beroende på de olika livscykelstadierna. Denna handbok ska sedan kunna användas av politiker och stadsplanerare vid nybyggnation och ombyggnation av bostäder.	
Metod:	I uppsatsen har författarna genomfört en förundersökning med uppgift att få fram experter inom ovan angivna områden som sedan deltagit i elva semistrukturerade intervjuer.	
Slutsatser:	Det är många olika faktorer som spelar in på hur människan önskar att bo. Slutsatserna som framkommit i denna undersökning presenteras i en handbok, som innehåller rekommendationer gällande hur stadsplanerare, politiker och byggare skall agera på marknaden utifrån olika faktorer som påverkar boendet, tillsammans med olika livscykelstadier i för att de i slutändan ska kunna erbjuda det optimala boendet beroende på livscykelfas.	

1 Inledning	1
1.1 Målgrupp och problem	2
1.2 Uppsatsens syfte	2
2 Faktorer som påverkar det optimala boendet	3
2.1 Boendets utformning	3
2.2 Människans privata sfär	3
2.3 Boendets närmiljö	4
2.4 Miljö och Energi	4
2.5 Kommunal Planprocess	5
2.6.1 Studenten	6
2.6.2 Kvinnan med den goda smaken	7
2.6.3 Paret som uppskattar stora ytor och närhet till familj	7
2.6.4 Barnfamiljen	7
2.6.5 De äldre som värdesätter omgivningen	7
3 Metod	8
3.1 Förundersökning	8
3.1.1 Orientering inom ämnet	8
3.1.2 Kvalitativ förstudie	8
3.2 Metod för Modellbyggande	9
3.3 Intervjuer	10
3.4 Val av respondenter	11
3.5 Intervjuguide	13
3.6 Den kvalitativa analysen	13
3.7 Trovärdighet och Äkthet i den kvalitativa analysen	14

4 Validering	15
4.1 Boendets utformning	15
4.2 Människans privata sfär	17
4.3 Boendets närmiljö	19
4.4 Miljö och Energi	21
4.5 Kommunal planprocess	22

5. Handbok

6. Källförteckning

Figurförteckning

Figur 1: Matris som ska fyllas

Figur 2: Intervjuade experter

Figur 3: Det optimala utifrån Boendets utformning fördelat på livscykelstadium

Figur 4: Det optimala utifrån Människans privata sfär fördelat på livscykelstadium

Figur 5: Det optimala utifrån Boendets närmiljö fördelat på livscykelstadium

Figur 6: Det optimala utifrån Miljö och Energi

Figur 7: Det optimala utifrån Den kommunala planprocessen

Figur 8: Matris över det optimala boendet

Bilageförteckning

Bilaga 1 Definition av underkategorier till undersökningsområden

Bilaga 2 Kontaktbrev

Bilaga 3 Tidsplan över intervjuer

Bilaga 4 Intervjuguide

Bilaga 5 Resultat av intervjuer

1 Inledning

Detta kapitel ska ge en introduktion till ämnet, beskriva det behandlade problemområdet samt uppsatsens syfte.

De flesta av dagens bostäder är byggda på så vis att de är anpassade till industrisamhällets liv och villkor. Med kärnfamiljen som utgångspunkt har varje del av hemmet tidigare fått angivna funktioner för att tillfredsställa de boende på bästa sätt (Molin och Franzon, 1997, s 8). Idag är vi på väg bort från gårdagens industrisamhälle och på god väg in i det kunskapsindustriella samhället med ett liv på helt andra levnadsvillkor än förr, vilket innebär att det vuxit fram nya boendepreferenser (Hrdlicka, 2004, s 12). Utmaningen i nuläget är att försöka utforma bostäder som tar hänsyn till de rådande levnadssätten med dess preferenser och hur boendet ska se ut för att bäst tilltala de livsstilar som finns idag (Molin och Franzon, 1997, s 24).

Problemet idag är att bostadsföretag som säljer eller hyr ut till konsumenter inte kan attrahera alla segment på marknaden på samma sätt och med samma medel eftersom konsumenternas olika behov skiljer sig från varandra (Schiffman och Lazar Kanuk, 2000, s 285). För att kunna undersöka olika boendepreferenser menar Schiffman och Lazar Kanuk (2000, s 285) att dessa preferenser är starkt beroende av vilken fas i livscykeln människan befinner sig i, vilket med företagsekonomiska termer kan kallas för marknadssegmentering. Termen marknadssegmentering är enligt Smith (1995, s 65) i huvudsak en försäljningsstrategi som många företag tar till för att anpassa erbjudanden utefter olika konsumenters behov.

Karlsson (2007, s 9) skriver i sitt examensarbete att en människas boendepreferenser i allra högsta grad är individuell. Det går inte att göra en total generalisering av en individs boendepreferenser och sedan räkna med att alla boende delar samma åsikter och förväntningar. Genom att istället analysera vilka faktorer som är viktiga vid val av boende samt dela in marknaden i olika segment kan bostadsföretag, byggföretag och andra aktörer på marknaden lättare urskilja var fokus ska ligga vid nybyggnation samt ombyggnation av bostäder och på så vis kunna möta de olika marknadssegmenten olika efterfrågan på bästa sätt.

1.1 Målgrupp och problem

Denna handbok vänder sig till politiker, stadsplanerare samt byggare, då uppsatsen ska hjälpa till att skapa en handbok som renodlar väsentliga frågor för nybyggnation och ombyggnation av olika boendeformer. En sådan renodling som skapar ordning mellan de olika delarna i det optimala boendet beroende på vilken fas i livscykeln¹ konsumenter befinner sig i är inte lättillgängligt idag. För att kunna samordna de olika instanserna samt erbjuda det optimala boendet är det av den anledningen essentiellt för de olika aktörerna på marknaden att få veta vad de olika marknadssegmenten efterfrågar i det optimala boendet.

1.2 Uppsatsens syfte

Syftet är att skapa en handbok för hur det optimala boendet ser ut beroende på de olika livscykelstadierna. Denna handbok ska sedan kunna användas av politiker och stadsplanerare vid nybyggnation och ombyggnation av bostäder.

¹ En människas livscykel är alla de förändringar som den genomgår från födelse till död, här definieras den som de olika faser människan genomgår i livet. Denna uppsats presenterar fem livscykelstadier; Studenten, kvinnan och mannen med den goda smaken, Paret som uppskattar stora ytor och närhet till familj, barnfamiljen samt de äldre som värdesätter omgivningen. En längre presentation av de fem livscykelstadierna återfinns under rubrik 2.6 Livscykelstadier.

2 Faktorer som påverkar det optimala boendet

Detta kapitel presenterar fem identifierade områden med faktorer som är viktiga vid val av boende, vilka är Boendets utformning, Människans privata sfär, Den sociala närmiljön, Miljö och energi samt den Kommunala planprocessen. Varje område definieras mer ingående nedan. Under detta kapitel beskrivs även de livscykelstadierna de olika områdena ska appliceras på.

2.1 Boendets utformning

Enligt Ay och Andersson (2005, s 18) är de faktorer som visat sig vara viktigast vid val av boende i lägenhet själva lägenhetens skick, låg hyreskostnad samt att det finns balkong. I de fall lägenheten är nyproducerad kan det ha avgörande verkan vid val av boende (Ay och Andersson, 2005, s 18). Många som köper lägenhet anser att det är viktigt att det finns tillhörande balkong samt att den är placerad på rätt ställe, exempelvis önskas det att balkongerna ska vara anslutna till vardagsrummet samt placerade i västläge och ej vara riktade mot väg (Karlsson, 2007, s 38). Här påpekas även att kökets utformning och konstruktion är en avgörande faktor vid köp då det enligt många är den viktigaste delen i själva lägenheten.

Att vid nybyggnation få möjligheten att vara delaktig i utformning av planlösning, bestämma inbrotts säkerhetsnivå och viss teknisk utrustning är även något som prioriteras av många av anledningen att det ger en mer personlig och individuell stil på lägenheten (Karlsson, 2007, s 47). Rapport nr 11 i KTH:s bostadsprojekt "Boendekvaliteter och värden" (Bernow, 2002, s 9) skriver om olika värden boenden kan tänka sig att betala för. Exempel på egenskaper som värderas högt i ett boende är hög takhöjd, stor balkong, öppen spis samt att lägenheten är en vindsvåning.

2.2 Människans privata sfär

Larsson och Nilsson (2001, s 6) skriver att försäljningen av larmprodukter och bevakningstjänster har ökat mycket de senaste åren, och att en utökning av tjänster såsom brand- och inbrottslarm som är direktkopplade till brandkår eller vaktbolag är en stor framtida marknad. Metoder som så kallade "fingerprint cards" har utvecklats för att ersätta nycklar och koder och fungerar som fingeravtrycksläsare, och ska syfta till att förenkla och hjälpa till i vardagen. Det finns idag låssystem som kan ersätta, eller komplettera vanliga nyckel- och kortlås, då fördelarna gentemot ett vanligt låssystem är många. Exempelvis kan man tappa eller bli bestulen på en nyckel eller ett kort, ett problem som ett "fingerprint card" löst då det enda som behövs för att öppna en dörr eller ett låssystem är ett enkelt tryck med tummen (Larsson och Nilsson, 2001, s 6). Användning av brandlarm, fuktalarm och gaslarm där olika sensorer känner av förändringar och då ringer upp ägarens eller förvaltarens mobiltelefon och meddelar vad som står på är numera allt vanligare. Det kan exempelvis röra sig om fuktmätare som vid en viss grad av fuktighet aktiverar ventilationen till väggar, källarutrymmen, badrum och liknande för att förhindra mögelbildning.

Användning av övervakningskameror är enligt Larsson och Nilsson (2001, s 6) ett fenomen som används mer och mer, dessa kan numera styras och följas via Internet och kan även om de boende inte befinner sig på plats ge en bild av vad som händer i hemmet. Fördelen här är att ha förmågan att se om någon obehörig försöker ta sig in i boendet men även att på distans kunna öppna dörren i de fall den boende önskar öppna åt någon fastän denne inte är hemma. Många använder enligt Larsson och Nilsson (2001, s 7) timer på exempelvis lampor och TV för att simulera att de är hemma när de är på semester för att få eventuella inbrottsjuvar att tro att de är hemma.

Båstads brottsförebyggande råd (2006) skriver att de flesta inbrott sker under dagtid i tätorter, det påtalas även att inbrottstjuvar ofta inspekterar inbrottsobjektet innan det planerade inbrottet. Detta innebär att en privatperson kan tillta speciella åtgärder för att förebygga inbrott, exempelvis genom att ha full insyn i sitt boende från gata och grannar och förse alla ytterdörrar med hakregellås samt att alltid ha obebakade dörrar i boendet låsta. Att även se till att alltid ha åtkomliga fönster försedda med fönsterlås och kombinera larm med en eventuell övervakningskamera tillsammans med tydliga markeringar till allmänheten om att larm finns i huset är en åtgärd som kan vidtas för att på bästa sätt förebygga inbrott (BRÅ, 2006).

2.3 Boendets närmiljö

Ay och Andersson (2005, s 18) skriver att närheten till sjö, ett bra bostadsområde samt att goda grannar kan vara avgörande vid val av boende. Bernow (2002, s 9) skriver att möjligheten till sjöutsikt är en egenskap som värderas högt vid val av boende. Karlsson (2007, s 47) skriver att en fin utsikt är väldigt viktigt vid val av bostad, därav är det översta samt mellersta våningsplanet mest efterfrågat. Bottenplanet är ofta mindre populärt av boende på grund av insyn, brist på trygghetskänsla och sämre utsikt (Karlsson, 2007, s 31).

Enligt Bernow (2002, s 12) finns det en mängd boendekvaliteter som kan påverka betalningsviljan för boendet. Faktorer och värden som har stor betydelse vid värdering av boendet är det fysiska läget, hur det lokala centrumet ser ut, stöld och skadegörelse samt social miljö.

Enligt BRÅ (2006) är det viktigt att ha god organiserad grannsamverkan för att förebygga inbrott och vandalisering av bostäder. Det eftersom nyfikna grannar som ser, hör och frågar besökare om deras ärende är ett bra skydd mot inbrott.

2.4 Miljö och Energi

Det optimala huset består av mycket träanvändning för att skapa ett så sunt och giftfritt hus som möjligt ("Karlsson hus presenterar", 2005). Enligt företaget Örestads stenhus (2007) önskas det optimala boendet skapas och därmed infria människans utopi genom att arkitektrita energisnåla och i stort sett underhållsfria stenhus.

Larsson och Nilsson (2001, 5) skriver i sitt examensarbete att energibesparingar kan uppnås genom att utnyttja smart teknik. Exempelvis kan uppvärmningen och kylningen av hus kontrolleras genom att ha ventilation som styrs av att sensorer känner av i vilka rum någon befinner sig i och värmer eller kyler endast i dessa rum av boendet. Det går även att programmera ett system så att det värmer eller kyler endast under vissa tidsperioder i de olika utrymmena. Vanliga ventilationssystem medför ofta att mycket energi försvinner från bostäder idag, vilket kan lösas med så kallad behovsstyrd ventilation, där sensorer känner av i vilka områden av bostaden det finns personer och kan utefter det sätta på och stänga av ventilationen i dessa områden. Det går även att ha koldioxidmätare i bostäderna som mäter vilket ventilationsbehov som finns i de områden där det vistas många människor, vilket både sparar energi och skapar ett behagligt inomhusklimat (Larsson och Nilsson, 2001, s 5).

Stora energibesparingar kan uppnås genom att använda ett belysningssystem styrt av sensorer som känner av var personer i ett hushåll befinner sig och tänds eller släcks beroende på det. Här handlar det om automatisk belysning som kan vara passande i exempelvis korridorutrymmen och trapphus där det ofta är tänt i långa perioder utan att någon befinner sig där. Att använda automatisk belysning kan också ge en ökad känsla av säkerhet då ingen behöver leta efter en strömbrytare i mörkret (Larsson och Nilsson, 2001, s 5).

2.5 Kommunal Planprocess

Den kommunala planprocessen handlar om att upprätta en detaljplan, i detta fall för byggnation, som består av fyra olika skeden (Laholms kommun, 2008). Dessa skeden är program, samråd, utställning och antagande av själva planförfarandet och kan ta alltifrån ett halvår upp till flera år beroende på hur processen löper. Överklagas antagandebeslutet kan det ta ytterligare tid innan detaljplanen vinner laga kraft. En detaljplan kan tas fram med antingen ett enkelt eller normalt planförfarande, vid enkelt planförfarande genomförs dock ingen utställning av detaljplanen och kan användas om planen har begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Plan- och bygglagen (SFS 1987: 10) har som syfte att med den enskilda människans frihet i beaktande främja jämlika och goda boendemiljöer samt en långsiktig hållbarutveckling.

Ett planärende kan påbörjas på kommunalt initiativ där politiker ger direktiv för detaljplanarbetet som anger vad planen ska innehålla eller genom en ansökan som inlämnas utifrån av exempelvis en markägare. Därefter fattar miljö- och byggnadsnämnden beslut om huruvida en detaljplan ska upprättas eller inte, samt vem som ska bekosta själva planarbetet. Efter det att ett planuppdrag upprättats utarbetas den första planskissen, som sänds på samråd till bland annat berörda fastighetsägare, hyresgäster, länsstyrelsen, kommunala myndigheter och föreningar som har särskilt intresse av förslaget. Det annonseras även i den lokala dagspressen och det ordnas informationsmöten om själva förslaget som befinner sig på samhällsbyggnadskontoret och medborgarkontoret under samrådstiden som normalt sett är cirka två månader lång. I en så kallad samrådsredogörelse sammanställs sedan de synpunkter som framförts under samrådstiden, dessa behandlas sedan och därefter godkänns planskissen av miljö- och byggnadsnämnden. Efter det att planskissen blivit godkänd presenteras det nya förslaget i en utställning, då det annonseras i dagstidningar samt ställs ut i Stadshuset och på vissa lokala platser såsom exempelvis stadens bibliotek samt att berörda fastighetsägare underrättas med brev. Utställningstiden rör sig om mellan tre till fyra veckor och under denna tid kan alla som har synpunkter framföra dem skriftligen till kommunens stadsbyggnadskontor, som under ett senare skede redovisas i ett utlåtande och skickas till de som uttryckt sina synpunkter. Om planförslaget antas görs det via kommunfullmäktige som anslår antagande på kommunens anslagstavla. De som här haft synpunkter gentemot byggandet och inte blivit tillgodosedda underrättas via brev om beslutet, där de har tre veckor på sig att överklaga, om ingen överklagar beslutet vinner det laga kraft efter tre veckor och kungörs med annonser i dagspressen. (Laholms kommun, 2008)

2.6 Livscykelstadium

Nedan introduceras begreppet livscykelstadium, följt av en sammanfattning av de kundsegment Ay och Andersson (2005, s 18) identifierat tillsammans med de familjelivscykelstadier presenterade i Schiffman och Lazar Kanuk (2000, s 285-288). Livscykelstadierna kommer senare att betecknas i enlighet med definitionen gjord av Ay och Andersson (2005, s 18). Ytterligare ett kundsegment har identifierats, studenten, eftersom det argumenterats att denne är ett växande segment inkluderas även det i de olika livscykelstadierna.

Enligt Rosén (2007, 10) är segmentering ett sätt att dela upp marknaden i mindre och mer hanterbara delar så att marknadsföringen gentemot valda målgrupper kan maximeras. Segmentering gör så att det blir lättare att identifiera specifika behov och önskemål, genom att känna sina segment och identifiera sina målgrupper så kan rätt medel som genererar bäst effekt utses. Människan kan delas in i segment utifrån exempelvis ålder, kön och inkomst, familjestorlek, yrke och civiltillstånd (Rosén, 2007, s 10).

Enligt Andersson och Magnusson (2006, s 5) så är det inte bara befolkningens karaktär som sätter sin prägel på ett bostadsområde utan det gör också sammansättningen av bostadsbeståndet. Boendets betydelse för människan har med vikten av att känna sig säker att göra, oberoende boendeform, hur en individ sedan väljer att bo beror på vilket livscykelstadium denne befinner sig i. Gustafsson och Wernerheim (2007, s 17) argumenterar för att familjens storlek, personliga karriär, yrkesval samt önskad livsstil påverkar beslutet vid val av bostad (Gustafsson och Wernerheim, 2007, s 16).

Schiffman och Lazar Kanuk (2000, s 285-288) skriver om den traditionella familjelivscykeln och menar att den kan delas in i fem enkla steg, vilka är "Bachelorhood", "Honeymooners", "Parenthood", "Postparenthood" och "Dissolution". Dessa steg kan översättas till svenskans definition "ungkarlen", "unga gifta", "föräldrafasen", och "efter barnenfasen". I en undersökning gjord av Ay och Andersson (2005, s 18) kan det urskiljas fyra olika kundsegment som anser olika faktorer är viktiga vid valet av boende, beroende på i vilket livscykelstadium en individ befinner sig i anses skilda saker vara optimalt i boendet (Lars Luttrupp, personlig kommunikation, 31 mars 2008). Dessa segment beskrivs enligt Ay och Andersson (2005, s 18) på följande vis: kvinnan med den goda smaken, paret som uppskattar stora ytor och närhet till familj, barnfamiljen samt de äldre som värdesätter omgivningen. Lars Luttrupp (personlig kommunikation, 31 mars 2008) menar att ett allt växande segment idag är studenten, som har preferenser och krav på sitt boende som kan skilja sig från andra segment. Detta påstående styrks även av Rosén (2007, s 38) samt Söderström (2003, 18) som båda menar att studenten är ett segment som måste tas hänsyn till vid mätning av boendepreferenser.

2.6.1 Studenterna

Studenterna bor enligt Rosén (2007, s 24) oftast i lägenhet, de önskar samlingslokaler där kalas och fester kan hållas, extra övernattningsrum i lägenhetshuset samt tillgång till utemöbler. Rosén (2007, s 38) menar att studenter i större utsträckning ofta godtar en sämre standard på boendet eftersom boendet ofta är rabatterat genom högskolorna och universitetet de studerar vid. Enligt Söderström (2003, s 17) så är det mer vanligt att en student bor i en hyresrätt än en bostadsrätt, där närheten till högskolan eller universitetet prioriteras. Det är även viktigt för studenten att ha ett eget kök, toalett eller badrum som denne inte behöver dela med andra studenter (Söderström, 2003, s 18).

2.6.2 Kvinnan med den goda smaken

Detta segment representerar kvinnor och män som vill ha en planlösning som går hand i hand med deras smak på inredning. För dessa är det väldigt viktigt att lägenheten är i gott skick. Det är av mindre vikt huruvida det är nära till dagis eller skola (Ay och Andersson, 2005, s 18). Denna definition passar ihop med "ungkarlen" gjord av Schiffman och Lazar Kanuk (2000, s 285) som betecknas av unga kvinnor och män som etablerat sitt boende borta från sina föräldrar, arbetar heltid och spenderar sina pengar på sig själva. "Ungkarlen" spenderar enligt Schiffman och Lazar Kanuk (2000, s 286) sin inkomst på hyra, elementära möbler till hemmet, bilköp, resor och nöjen, samt kläder och accessoarer.

2.6.3 Paret som uppskattar stora ytor och närhet till familj

Detta segment representerar gifta par eller sammanboende som ofta har barn och önskar stora ytor i främst kök och vardagsrum. Dessa uppskattar garage eller parkeringsplats i anknäring till bostaden för sin bil. Det är för detta livscykelstadium viktigt att ha nära till familj och släkt (Ay och Andersson, 2005, s 18). Schiffman och Lazar Kanuk (2000, s 286) presenterar detta stadium som "unga gifta" och menar att här anpassar två arbetande personer sin ekonomi från att leva själva till att vara två. I detta stadium menar Schiffman och Lazar Kanuk (2000, s 286) att de "unga gifta" har en relativt stor summa pengar att spendera på möbler och inredningsartiklar i hemmet.

2.6.4 Barnfamiljen

Ay och Andersson (2005, s 18) menar att detta segment består av gifta och sammanboende par i åldrarna 30-39 med barn. Detta segment önskar stora ytor och anser att möjligheten att bada badkar i boendet är viktigt. Tillgång till Internet via bredband är även det viktigt, samt att bo i ett barnvänligt område med närhet till dagis och skola. Schiffman och Lazar Kanuk (2000, s 286) definierar detta stadium som "föräldrafasen" och menar att detta stadium i livet omfattas av cirka tjugo års tid och innefattar ett gift par med minst ett barn. I "Föräldrafasen" är barnens välfärd ett konstant fokus och här spenderas enligt Schiffman och Lazar Kanuk (2000, s 287) ansevärliga summor pengar på barnen samt på investeringar och försäkringar av olika slag.

2.6.5 De äldre som värdesätter omgivningen

Detta kundsegment representerar kvinnor och män som är över 65 år, dessa vill gärna ha en fin utsikt från sitt boende samt låg hyra och uppskattar goda grannar och tillgång till hiss i de fall huset är ett flerbostadshus. De äldre vill ha nära till affärer, buss samt tåg och tycker att servicen som fastighetsskötaren ger är värdefull (Ay och Andersson, 2005, s 18). Schiffman och Lazar Kanuk (2000, s 288) ser denna fas i livet som "efter barnfasen", en fas i livet då föräldrarna helt plötsligt blir själva igen och kan göra alla de saker de alltid önskat men inte kunnat på grund av barnens skola och fritidsintressen et cetera. I denna fas i livet menar Schiffman och Lazar Kanuk (2000, s 288) att föräldrar efter att barnen flyttat ut är som mest finansiellt oberoende, och menar att i denna fas reser folk mer, har en tendens att köpa ett "andra hem" i form utav en stuga i ett varmare klimat eller överlag unnar sig mer.

3 Metod

Detta kapitel beskriver tillvägagångssättet i undersökningen. Metoden syftar till att tydliggöra hur undersökningsmaterialet samlats in och sedan sammanställts, detta för att visa uppsatsens genomskänlighet och trovärdighet.

3.1 Förundersökning

För att kunna välja riktning på uppsatsen samt utgångspunkter för modellbyggandet genomfördes en förundersökning bestående av en litteraturgenomgång, informationssökning samt en kvalitativ förstudie.

3.1.1 Orientering inom ämnet

I uppsatsens första skede var syftet att bli orienterad inom Plan- och Byggnadslagen olika regler och stadgar samt vilka preferenser de olika boende har, här låg fokus på ämnesområdena byggbolags- och byggnadsmarknadsföring samt konsumentbeteende. Denna orientering genomfördes genom att söka i olika databaser och på Internet. De uppsatser och forskningsrapporter som använts i denna uppsats har hämtats ifrån databaserna ABI/inform, Adlibris, Artikelsök samt ELIN@mälardalen.

En litteraturgenomgång gjordes även inom ämnet, där relevanta skrifter och böcker använts för att kunna utgöra uppsatsens utgångslägen, som utgångspunkt för livscykelstadierna har boken *Consumer Behaviour - 7th edition* (Schiffman och Lazar Kanuk, 2000) använts, dock har avsnittet med faktorer för optimalt boende även kompletterats med tidigare Kandidat- samt Magister – uppsatser för att kunna föra ett väl förankrat resonemang. Byggnadsnämnden, Boverket, Energimyndigheten, Institutet för framtidsstudier, Sveriges kommuner och landsting, Mälarenergi, Securitas samt Civilförsvaret har även kontaktats per telefon där samtliga översänt den information de haft inom ämnet.

3.1.2 Kvalitativ förstudie

I undersökningens tidiga skede genomfördes en liten förstudie gällande det optimala boendet som bestod av djupintervjuer med två personer som är insatta i olika människors boendepreferenser samt lagar och regler gällande nybyggnation och ombyggnation. De två personer som blev intervjuade är båda aktiva i ett kommunalt bostadsbolag i Västerås och jobbar dagligen med bostadsfrågor, vilket var av intresse för denna undersökning².

De frågor som ställdes till de två respondenterna rörde sig om hur de såg på det optimala boendet, samt på vilka sätt och ur vilka perspektiv de ansåg att det optimala boendet bör utredas för att få en så sanningsenlig bild av verkligheten som möjligt. Här tillfrågades även respondenterna vilka experter som de ansåg i fortsättningen bör intervjuas för att få en så bred informationsbild av det optimala boendet som möjligt.

² Intervjurespondenterna var vid förundersökningen Mimers marknadschef Eva Favaro och Ordföranden i Mimers styrelse samt lokala politikern Lars Luttröpp

3.2 Metod för Modellbyggande

Efter ämnesorienteringen samt den kvalitativa förstudien genomfördes en så kallad ”brainstorming” inom boendefrågor, där alla tänkbara förslag gällande områden som tillsammans kan bilda ett optimalt boende diskuterades. ”Brainstormingen” resulterade slutligen i fem ämnesområden, vilka återfinns i figur 1, som tillsammans påverkar hur boendet uppfattas (Lägenhetens utformning, människans privata sfär, den sociala närmiljön, miljö och energi samt den kommunala planprocessen). Tillhörande dessa områden diskuterades även vissa underrubriker fram som även de återfinns i matrisen i figur 1 nedan. För att få en mer ingående förklaring till varje underrubrik rekommenderas att läsa bilaga 1 Definition av underkategorier till undersökningsområden.

Eftersom uppfattningen av det optimala boendet skiljer sig beroende på vilken fas i livscykeln människan är i (Lars Luttrupp, personlig kommunikation, 31 mars 2008) har de fem olika kundsegmenten presenterade ovan³, även inkluderats i totalmodellen i figur 1 tillsammans med de fem områden preciserade under rubrik 2 Faktorer för optimalt boende för att precisera vad som är optimalt för vem inom respektive område.

Eftersom de två sista presenterade områdena (miljö och energi samt kommunal planprocess) på grund av lagar, regler och stadgar beter sig lika gällande hela livscykeln olika faser har det optimala här endast beskrivits i en gemensam kolumn i matrisen.

I den tomma matrisen nedan återfinns de fem identifierade områdena tillsammans med underkategorier som blivit undersökta, där var och en även förklaras kort. Vad som vore optimalt för varje kundsegment preciseras i handboken i kapitel 5 där en fylld matris avslutar handboken, resultatet återfinns även förenklat i figur 8, matris över optimalt boende, som avslutar kapitel 4 Validering.

Faktorer för optimalt boende	Beskrivning / Definition	Optimalt för studenten	Optimalt för mannen/ kvinnan med den goda smaken.	Optimalt för paret som uppskattar stora ytor...	Optimalt för barnfamiljen	Optimalt för de äldre.
Boendets utformning 1. Teknik & Funktion 2. Planförfarande 3. Arkitektur 4. Inredning/ design						
Människans privata sfär 1. Trygghet 2. Ägande form 3. Privat ekonomi						
Boendets närmiljö 1. Social miljö 2. Service/ kommunal service 3. Kommunikationer						
Miljö & Energi 1. Miljövänligt material 2. Effektiv energi användning i boendet 3. Miljövänligt material vid byggnation 4. Effektiv energianvändning vid byggnation						
Kommunal Planprocess 1. PBL 2. Kommunal sam. 3. Politikers makt						

Figur 1: Matris som ska fyllas

³ Studenten, kvinnan och mannen med den goda smaken, paret som uppskattar stora ytor och närhet till familj, barnfamiljen samt de äldre som värdesätter omgivningen.

3.3 Intervjuer

Tillvägagångssättet i undersökningen har varit att genomföra intervjuer, då det enligt Christensen, Engdahl, Gräas och Haglund (2001, s 166) är lämpligt att genomföra intervjuer i de fall då syftet med undersökningen är att identifiera de bakomliggande orsakerna till respondenternas syn på ämnesområdet. Under intervjuerna har enkla och raka frågor ställts för att erhålla komplexa och innehållsrika svar vilket enligt Trost (1997, s 7) utmärker kvalitativa intervjuer. Anledningen till valet av kvalitativt angreppssätt med hjälp av intervjuer var att få en så detaljerad och nyanserad information som möjligt från experterna inom de olika områdena, vilket kan vara svårt att erhålla i en kvantitativ mätning (Trost, 1997, s 7).

Det finns idag många undersökningar som berör vad konsumenterna efterfrågar⁴ i sitt boende, det är dock av vikt att få experternas perspektiv eftersom det är dessa yrkesverksamma personer som besitter kunskap inom de olika delarna av boendet. Av den anledningen har intervjuer genomförts med just experter inom de olika områdena boendets närmiljö, människans privata sfär, den sociala närmiljön, miljö och energi samt den kommunala planprocessen för att få deras bild av det optimala för varje livscykel.⁵

Christensen et al.(2001, s 167) menar att intervjuer är lämpliga tillvägagångssätt i en undersökning då den personliga kontakten kan vara avgörande för om respondenten besvarar frågorna, som exempelvis i de fallen då målgruppen är högre chefer eller experter. Det kan enligt Christensen et al. (2001, s 167) vara lämpligt att genomföra en intervju då dessa personer i vissa fall inte vill lämna ut känslig eller konfidentiell information i en enkät på samma sätt som i en intervju. Under intervjuens gång kan intervjuaren istället skapa ett förtroende hos respondenten och på så sätt generera den information som eftersträvas, vilket innebär att det kan bli en avsevärt högre svarsfrekvens genom en intervju än en enkät i detta sammanhang (jmf. Christensen et al., 2001, s167). Av denna anledning var intervjuer det mest fördelaktiga angreppssättet för denna undersökning, då målet var att erhålla så detaljerade svar som möjligt från respondenterna samt att det i förväg inte fanns några bestämda faktorer som respondenterna skulle bekräfta i en enkät, utan här var ändamålet att få mer ingående svar och förklaringar till varför respondenterna uttryckte sina åsikter som de gjorde. Enligt Christensen et al. (2004, s 167) samt Bryman (2001, s 301) så är en intervju att föredra då undersökningen ska svara på många, komplexa, eller öppna frågor där fördelen är att intervjuaren under intervjuens gång får möjlighet att utveckla och förtydliga de frågor som ställs.

⁴ Se exempelvis undersökningarna: Ay, V och Andersson E.(2005) *Segmentering av Mimers hyresgäster*, D-uppsats Ekonomihögskolan Mälardalens högskola., Gustafsson, E. och Wernerheim, M.(2007) *Varför bor människor i hyresrätt?* C-uppsats, Karlstads Universitet, fakulteten för ekonomi, kommunikation och IT. Karlsson, M, (2007) *Preferenser hos köpare av nybyggda bostadsrätter; Vad prioriteras och hur kan man göra lägenheter mer attraktiva?* examensarbete nr: 394, institutionen för fastigheter och byggande, avdelning för Bygg- och fastighetsekonomi, KTH., Meijer, J. och Zackrisson, L. (2006) *Eget hus är en dröm, lägenhet är som ett fängelse. – En marknadsundersökning om den framtida bostadsmarknaden i Umeå* Kandidatuppsats Umeå Universitet. Werner, I – B.(2003)*Preferenser beträffande bostadskvaliteter – olika konsumentgruppers bostadsval*, KTH, SBUF projekt nummer 0095.

⁵ Enligt nationalencyklopedin (2008) en fackman, specialist, eller sakkunnig person inom ämnet.

Tillvägagångssättet vid intervjuerna var att utgå ifrån en så kallade semistrukturerad intervju, där en lista på teman och frågor som skulle beröras under intervjun sammanställts i en intervjuguide (se bilaga 5) där innehållet och ordningen på frågorna kunde variera från intervju till intervju (jmf. Bryman, 2001, s 301). Anledningen till valet av semistrukturerade intervjuer var att respondenten under intervjun gavs möjlighet att prata relativt fritt utifrån problemområdet, dock var det viktigt för intervjuaren att under intervjuns gång inte tappa fokus så att respondenten kom in på andra ämnesområden än det som intervjuerna ämnades fokusera på (Christensen et al., 2001, s 165). I de fallen då respondenten själv började prata om andra områden berörda i uppsatsen som inte ingick i respondentens expertisområde lät dock intervjuaren respondenten prata fritt eftersom det skulle kunna vara av vikt för undersökningen.

Det genomfördes totalt elva stycken intervjuer, tre av intervjuerna blev utförda på de olika experternas arbetsplatser, där båda författarna var på plats, den ena syftade till att agera intervjuare och den andra observerade, lyssnade samt antecknade det som framkom under intervjuns gång. För att kunna återge intervjurespondenternas svar så sanningsenligt som möjligt användes även en bandspelare där hela intervjun spelades in och sparades. Anledningen till att en bandspelare användes var ifall något i dokumenteringen av empirin i efterhand blev oklart, en bandspelare gav då möjligheten att gå tillbaka och lyssna på intervjun en andra gång.

I åtta fall var besök hos experterna inte möjligt, här togs det gemensamma beslutet tillsammans med respondenten att telefonintervjuer istället skulle genomföras. När en telefonintervju blev av istället för en personlig intervju användes en högtalartelefon tillsammans med bandspelare och anteckningar. I ett fall ville inte respondenten bli inspelad på band, vilket självfallet respekterades, varpå båda intervjuerna förde noggranna anteckningar som direkt efter intervjun transkriberades. Under samtliga genomförda intervjuer framkom intressanta och för undersökningen relevanta svar, dock tog vissa intervjuer längre tid för att ”komma igång” med själva huvudfrågorna. I dessa få fall ställdes dock ytterligare fler frågor än de som redovisas i intervjuguiden gällande expertens yrke, expertisområde samt intressen för att på så sätt vinna ett större förtroende och därmed få fler relevanta svar. De flesta av respondenterna som valde att delta i undersökningen ställde sig väldigt positiva till ämnesområdet och hade många förslag och åsikter, vilket uppskattades mycket från intervjuarnas sida.

Samtliga intervjuer tog närmare 30 minuter och genomfördes under månaderna april och maj, då den tiden ägnades åt att dokumentera information samt analysera det empiriska materialet. Efter varje intervju skickades sammanställningen tillbaka till respondenten, för att denne skulle kunna kommentera ifall intervju svaren uppfattats rätt och för att i efterhand kunna korrigera eventuella missuppfattningar så att felcitering av experterna inte uppkom. Samtliga genomförda intervjuer återfinns sammanfattade i bilaga 7.

3.4 Val av respondenter

Ett så kallat icke sannolikhetsurval har genomförts, med det menas att chansen att respondenterna blir utvalda inte kan förutses och att de inte väljs ut slumpmässigt (Christensen et al., 2001, s 109). I detta icke sannolikhetsurval har ett strategiskt urval av respondenter skett, ett strategiskt urval innebär att marknadsundersökaren själv bedömer vilka personer i målpopulationen som ska ingå i urvalet. Denna typ av urval är vanligt vid kvalitativa undersökningar där fokus inte ligger på beskrivning av kvantiteter till mängd utan där syftet är att erhålla en djupare förståelse för ett fenomen eller olika företeelser (Christensen et al. 2001, s 129).

Det kan även sägas att ett bekvämlighetsurval har gjorts, då endast de respondenter som accepterat att medverka i undersökningen senare intervjuats (Bryman, 2001, s 313).

Område	Namn	Yrke - Befattning
Boendets utformning	Andreas Puskas Fredrik Björklund Eva Örtenmark	Arkitekt SWECO i Västerås Teknik- IT expert på Alleato Första inredare IKEA Västerås
Människans privata sfär	Harry Sepp Jan Hedlund Marianne Abramsson	Utbildningskonsulent civil- Försvaret Chef Hedlunds larmcom Västerås Forskarassistent inom äldre & åldrande på Linköpings Univ.
Boendets närmiljö	Ann Berg	Områdeschef Västmanlands Länstrafik
Miljö & Energi	Tomas Berglund Hans Green	Energiexpert på Energimyndig- heten Energirådgivare Mälarenergi
Kommunal planprocess	Ronny Steen Carl-Johan Engström	Planchef på stads byggnadskontoret i Jönköping Planeringsdirektör på Kommun- Ledningskontoret i Uppsala

Figur 2: Intervjuade experter

De elva Experter som intervjuats (se figur 2) har valts ut genom rekommendationer från förundersökningens respondenter, där cirka ett fyrtiotal yrkesmän som är aktiva inom områdena boendets utformning, människans privata sfär, den sociala närmiljön, miljö och energi samt den kommunala planprocessen kontaktats per e - post (se bilaga 2) där syftet med undersökningen förklarats tillsammans med en förfrågan om delaktighet i undersökningen. Utifrån dessa rekommendationer har namnen skrivits in på sökmotorn Google på internet för att se ifall de personer som rekommenderats verkligen skulle passa definitionen utav expert inom angivet område. Det har även genom internetsökningen tillkommit vissa namn som inte blivit rekommenderade men vars erfarenheter och åsikter ansågs vara väsentliga för denna undersökning.

Anledningen till den tidiga kontakten med respondenterna per e- post var då Christensen et al. (2001, s 168) menar att det är viktigt att ta kontakt med respondenten, exempelvis via brev eller e – post, före intervjun vilket ska öka trovärdigheten på undersökningen eftersom den tidiga kontakten syftar till att skapa ett förtroende från respondentens sida och ska medföra att respondenten kan lämna mer detaljerade svar. I de fallen då svar mottagits med visat intresse från respondenterna har författarna ringt tillbaka eller skickat e - post med tid för den kommande intervjun (Se bilaga 3, tidsplan över intervjuer).

3.5 Intervjuguide

Vid intervjuer så är det vanligt att forskaren har en löst strukturerad - eller semistrukturerad intervju då det genererar ett större mått av flexibilitet som i sin tur gör att intervjuaren kan skifta fokus och ändra inriktning under intervjuens gång (Bryman 2001, s.268). För att kunna genomföra semistrukturerade intervjuer med experter togs i detta fall en intervjuguide fram. I intervjuguiden ställdes först frågor rörande experternas bakgrund och yrke eftersom det enligt Bryman (2001, s 305) är viktigt att fråga om respondentens bakgrund för att kunna sätta in hans eller hennes svar i ett sammanhang. Dessa bakgrundsfrågor följdes sedan av frågor rörande respondenternas expertisområden, där varje område hade sin egen intervjuguide bestående av ett par frågor som ställdes till experten (se bilaga 4). Intervjuguiden indelades efter de fem områdena lägenhetens utformning, människans privata sfär, boendets närmiljö, miljö och energi samt den kommunala planprocessen, dessa fem ”små” intervjuguides sammanställdes sedan till en stor intervjuguide (se bilaga 4).

I figur 2 ovan finns de intervjuade experterna listade fördelade på expertisområde, vars område även återfinns med fet stil i intervjuguiden i bilaga 4, där endast de frågor som är listade under respektive område ställdes till vederbörande expert.

Intervjuguiden skickades ut i förväg tillsammans med en definition av de olika livscykelstadierna presenterade under rubrik 2.6 Livscykelstadium till respektive expert som senare intervjuades, detta utifrån att Christensen et al.(2001, s 169) argumenterat för att öka trovärdigheten och genomskinligheten på undersökningen så bör intervjuguiden skickas ut till respondenterna i förväg.

3.6 Den kvalitativa analysen

Eftersom en kvalitativ undersökning enligt Bryman (2001, s 265) ofta kännetecknas av en deskriptiv text samt mycket detaljer och förklaringar ställdes det under intervjuernas gång många ”varför – frågor” där beskrivande och mer ingående svar har eftersträfvats. För en del människor kan det uppfattas att vissa av alla dessa detaljer beskrivna i resultatet i bilaga 7, är triviala men för denna undersökning är dessa detaljer av betydelse eftersom de beskriver den kontext där respondenten agerar (jmf. Bryman 2001, s.265). Detaljerade svar från respondenterna har också varit av stor betydelse för att under valideringsprocessen kunna betona vikten av att sätta den information som kommit fram i ett större sammanhang. Själva upplägget har vid samtliga genomförda intervjuer varit relativt ostrukturerat eftersom det enligt Bryman (2001, s.268) ofta är en minimal struktur vid kvalitativa studier då det förmodas öka forskarens möjlighet att på ett riktigt sätt fånga respondentens perspektiv på det som skall undersökas.

Empirin i denna undersökning har analyserats enligt den kvalitativa analysprocessen presenterad i Christensen et al. (2001, s 299) vars syfte är att lyfta fram de underliggande mönster och processer som finns i datamaterialet. Detta gjordes genom att försöka uppmärksamma de mönsterbestämmande variabler som förklarar det mesta av innehållet och variationen av svaren.

Här var utgångspunkten att utgå ifrån analysens tre överlappande processer, vilka är reduktionsprocessen, struktureringsprocessen och visualiseringsprocessen (Christensen et al. 2001, 302). Vid reduktionsprocessen skapades en översiktlig helhetsbild av det som studerades, vilket innebar att författarna under insamlingen av data hela tiden var tvungna att reducera och omorganisera mängden data, vidare var all data tvungen att kodas till nyckelord och meningar som förklarade innehållet. Vid struktureringsprocessen så struktureras de nyckelord och meningar

som kommit fram vid reduktionsprocessen upp. Detta medförde att nyckelorden och meningarna sattes samman och relateras till varandra och bildade olika mönster. Visualiseringsprocessen innebar att det inte räckte med att reducera och strukturera upp datamaterialet, utan materialet var även tvunget att visualiseras för att bli användbart. När visualisering skedde omvandlades den reducerade texten samt det framväxande mönstret till kortfattade och strukturerade sammanfattningar såsom i matrisen i slutet av kapitel 4 validering. Här skedde de slutgiltiga visualiseringarna som sedan låg som grund för slutsatserna och rekommendationerna i handboken i kapitel 5, vilket enligt Christensen et al. (2001, s 303) är en viktig del av undersökningen.

3.7 Trovärdighet och Äkthet i den kvalitativa analysen

Enligt Bryman (2001, s.258) så anses begreppen reliabilitet och validitet inte vara lika viktiga och relevanta vid kvalitativa undersökningar såsom vid kvantitativa eftersom mätning av värden inte är det som är den huvudsakliga uppgiften, dessa begrepp kan istället göras om till trovärdighet och äkthet som ska vara de två kriterier som kvalitativa undersökningar bedöms efter. Ett sätt att testa trovärdigheten på en kvalitativ undersökning är att ta till så kallad "respondentvalidering" vilket innebär att de forskare/ intervjuare som genomfört den kvalitativa undersökningen rapporterar de framtagna resultaten till respondenterna och på så sätt får en bekräftelse från själva källan till informationen (Bryman, 2001, s 259). Av denna anledning har en sammanfattning av varje genomförd intervju skickats tillbaka till respondenten via e- post varpå denne har fått möjlighet att kommentera materialet och lägga sin syn på hur intervjuaren uppfattat respondentens svar för att uppsatsen ska spegla verkligheten på ett så sanningsenligt sätt som möjligt.

4 Validering

I detta kapitel valideras resultaten från intervjuerna tillsammans med uppsatsens beskrivna faktorer för optimalt boende. Valideringen är uppdelad efter ämnesområde där Boendets utformning, Människans privata sfär och Boendets närmiljö även inkluderar de olika framtagna livscykelstadierna. Miljö och energi samt den kommunala planprocessen valideras på samma sätt gällande samtliga livscykelstadier. Under detta kapitel presenteras även uppsatsens framtagna slutsatser i figurform, som tillsammans bildar matrisen i figur 8. Dessa slutsatser tillsammans med rekommendationer går även att återfinna i handboken i kapitel 5.

4.1 Boendets utformning

Karlsson (2007, s 47) skriver att många anser att möjligheten att få vara delaktig i utformningen av boendets planlösning, säkerhetsnivå samt viss teknisk utrustning vid nybyggnation är en viktig faktor vid val av boende. När det kommer till att få välja inredning och utformning av ett boende menar forskarassistenten inom Äldre och åldrande på Linköpings Universitet Marianne Abramsson (personlig kommunikation, 24 april, 2008) att det ger en känsla av personlig prägel på sitt hem i de fall då de boende får vara med och bestämma köksluckor, träslag, kakelsort och tapet et cetera. Här är det med andra ord själva möjligheten till delaktighet för de boende snarare än mängden på alternativ som är det som bidrar till känslan av optimal inredning och utformning av sitt eget boende. Eva Örtenmark (personlig kommunikation, 16 maj, 2008) som är första inredare på IKEA i Västerås menar vidare att användningen av alla ytor i ett boende skulle kunna optimeras om byggherrar och byggbolag redan vid projektstadiet av nybyggnation skulle ta in inredningsarkitekters perspektiv optimal användning av ytorna i boendet.

Eva Örtenmark (personlig kommunikation, 16 maj, 2008) menar att den optimala inredningen av boendet oberoende livscykelstadierna bygger på komfort och funktion. Då det i förväg är svårt att veta vilka som ska leva i ett visst boende är det optimala att inreda med öppna planlösningar samt relativt ljus interiör och väggar för att det ska passa så många kundsegment som möjligt. Det optimala för mannen och kvinnan med den goda smaken är enligt Eva Örtenmark (personlig kommunikation, 16 maj, 2008) själva designen på möbler och interiör, i motsats till barnfamiljen som önskar att möblerna ska vara funktionella, med exempelvis möjligheten att byta ut soffans klädsel i kombination med att möblerna är barnsäkra.

Andreas Puskas (personlig kommunikation, 6 maj, 2008) som jobbar som arkitekt på SWECO i Västerås påpekar att beroende på vilket livscykelstadium målgruppen för ett boende är i så byggs och inreds boendet på olika sätt. I enlighet med Söderströms (2003, s 18) påstående styrker Andreas Puskas (personlig kommunikation, 6 maj, 2008) att studenten efterfrågar egen toalett och köksdel, dock tillägs att studenten i övrigt inte har speciellt höga krav på sitt boende, så länge det är billigt att bo och leva där. Eva Örtenmark (personlig kommunikation, 15 maj, 2008) tillägger här att studenten behöver plats för förvaring som inte tar upp alltför mycket utrymme. Det är viktigt för studenten att ha funktionella boenden, med förvaring och inredning som går att kombinera, vika ihop och veckla ut efter behov. Ay och Andersson (2005, s 18) skriver att ”kvinnan med den goda smaken” är ett kundsegment som eftersträvar ett boende i gott skick med inredning som passar hennes smak. Schiffman och Lazar Kanuk (2000, s 286) påpekar även att unga sammanboende par är de som har mest pengar att spendera på inredning och lägger därmed ned mycket tid till att inreda sitt boende, detta påstående går hand i hand med Andreas Puskas (personlig kommunikation, 6 maj, 2006) som menar att en suterränglägenhet eller annan mer trendig interiörinredning är något som passar unga designintresserade par. Ay och Andersson (2005, s 18) menar att barnfamiljen önskar stora ytor och anser att möjligheten att

bada i badkar är viktig, Andreas Puskas (personlig kommunikation, 6 maj, 2008) styrker här påståendet med vikten av stora ytor, och lägger till stora funktionella förvaringsutrymmen som essentiellt för barnfamiljen. Han menar att badrummet är en viktig del av boendet, dock nämns inte möjligheten att bada badkar som något betydelsefullt. Ay och Andersson (2005, s 18) menar att funktionellt sett önskar de äldre tillgång till hiss i sitt boende, detta påstående styrks och kompletteras av Andreas Puskas (personlig kommunikation, 6 maj, 2008) som poängterar att det optimala för de äldre är ett boende där planlösningen är enkel, utan trappor eller suterräng, då de inte vill behöva ta sig över olika nivåskillnader. Marianne Abramsson (personlig kommunikation 24 april, 2008) menar här att pensionärer idag flyttar till alltmer bekväma boendeformer där de inte behöver ta ansvar för hus och trädgård, här är det optimala tröskelfria lägenheter med bredare dörrposter och tillgång till hiss.

Karlsson (2007, s 47) menar att den tekniska utrustningen som finns i hemmen kan ha avgörande verkan vid val av boende, eftersom det kan ge en mer personlig och individuell prägel på lägenheten. Fredrik Björklund (personlig kommunikation 23 maj, 2008) som jobbar som teknisk ansvarig på företaget ALLEATO AB menar att den optimala tekniska utrustningen som finns i hemmen bör handla om att göra hemmet tryggt och komfortabelt för att underlätta i olika människors vardag. Han menar även att den optimala tekniska användningen är det så kallade ”nätverkande huset” där all elektronik såsom belysning, temperaturavläsning, larmprodukter och övervakningssystem, tv-apparater et cetera går att kontrollera med en enda knapp. Dock menar Fredrik Björklund (personlig kommunikation, 23 maj, 2008) att val av teknisk utrustning i hemmet beror på vilket intresse som finns för teknik, IT- vana samt vilken tilltro till elektroniken som finns. Ett optimalt scenario oberoende livscykelstadium är enligt Fredrik Björklund (personlig kommunikation, 23 maj, 2008) att allt i hemmet är uppkopplat mot internet, ska vara lätta att installera samt vara trådlöst utan många fula kablar.

Fredrik Björklund (personlig kommunikation, 23 maj, 2008) berättar att ett annat optimalt scenario är funktionen som innebär att då någon ringer på dörren och de boende inte är hemma, skickas automatiskt ett SMS till de boendes mobiltelefon, som då med ett enkelt knapptryck kan surfa in i sitt ”nätverkande hem” och via övervakningssystemet se vem som står vid dörren, och har sedan möjligheten att ta till åtgärder av olika slag. För barnfamiljen kan denna funktion användas då ett SMS skickas till föräldrarna då barnen kommer hem från skola eller fritids, vilket är ett optimalt scenario i de fallen då föräldrarna sitter upptagna på jobbet och inte har tid med ett telefonsamtal, ett automatiskt SMS kan snabbt kollas i mobilen och ställer inga krav på barnen att ringa sina föräldrar och meddela att de är hemma.

Eftersom studenten och de unga yrkesverksamma lägger ned alltmer tid och pengar på mediekonsumtion så menar Fredrik Björklund (personlig kommunikation, 23 maj, 2008) att det optimala för denna målgrupp vore teknisk utrustning som underlättar media och underhållning såsom hemmabio, musikanläggningar och trådlösa kommunikationer och förbindelser elektroniken emellan.

Fredrik Björklund (personlig kommunikation, 23 maj, 2008) beskriver en så kallad ”god natt-knapp” som är av vikt framförallt för äldre samt barnfamiljer som ofta har mycket att tänka på, vilken fungerar på så sätt att den boende vid sänggående kontrollerar husets status elektroniskt, i de fall spisen eller strykjärnet är på aktiveras ett larm, även ifall ytterdörren är olåst och så vidare, vilket den boende sedan kan åtgärda via ett enkelt knapptryck. Möjligheten till att ha en automatisk nattbelysning med hjälp av rörelsesensorer är även det optimalt för barnfamiljer och äldre då de inte behöver leta i blindo efter dörrar och lampor för att kunna ta sig till exempelvis

toaletten nattetid, här tänds istället ett ledljus automatiskt som sedan släcks på grund av inaktivitet. För de äldre som ofta bor själva, vore det optimala att installera ett larm som läser av aktivitet samt inaktivitet i boendet, där larmet programmeras så att ifall den boende är hemma och inte rör sig under en viss tid så aktiveras det, i det motsatta fallet då de äldre inte är hemma aktiveras larmet om rörelsesensorerna känner av aktivitet i hemmet. Anledningen till dessa så kallade "trygghetslarm" är att de äldre lätt kan ramla och annars bli liggande långa stunder, istället aktiveras larmet och medför att anhöriga eller ambulans inom en kort tid kan komma till undsättning. Gällande teknikanvändningen i hemmet menar Fredrik Björklund (personlig kommunikation, 23 maj, 2008) att oberoende livscykelstadium så är det "nätverkande hemmet" det optimala för alla boende, dock kan dessa nätverk anpassas utefter behov och intresse för att individanpassas på bästa sätt.

<u>Faktorer för optimal boende</u>	<u>Beskrivning / Definition</u>	<u>Optimalt för studenten</u>	<u>Optimalt för mannen / kvinnan med den goda smaken</u>	<u>Optimalt för paret som uppskattar stora ytor...</u>	<u>Optimalt för kärnfamiljen</u>	<u>Optimalt för de äldre som värdesätter omgivningen</u>
<u>Boendetets utformning</u> 1. Teknik & Funktion 2. Planförfarande 3. Arkitektur 4. Inredning/design	Hur funktionellt & vilken teknik som anv. Planlösningens utseende. Boendets form. Hur boendet inretns.	Funktionellt, billigt boende, praktiskt, godförvaring, egen toalett & kök, inredning som kan kombineras, trådlöst nätverk, "Nätverkande huset",	Boende i gott skick, öppen planlösning, suteräng, ljusa väggar & interiör, trendig inredning, Snygg design på möbler & interiör, "kätterande huset", SMS-tjänst,	Boende i gott skick, öppen planlösning, Suteräng, ljusa väggar & interiör, trendig inredning, Snygg design på möbler & interiör, det "kätterande huset",	Funkt. möbler, barnsäkra möbler, stora ytor, stora förvarings utrymnen, "kätterande huset", SMS-tjänst, godnatt-knapp.	Bekväma boendeformer, Ekel planlösning utan trappor eller nivåskillnader, tröskelfria lägenheter, bredare dörrar, tillgång till hus,

Figur 3: Det optimala utifrån Boendets utformning fördelat på livscykelstadium

4.2 Människans privata sfär

Larsson och Nilsson (2001, s 6) skriver att det har skett en ökad försäljning av larmprodukter och bevakningstjänster de senaste åren. Även brand- och inbrottslarm som är direktkopplade till brand- och poliskåren är alltmer vanligt förekommande. Alternativa varianter av nycklar och varningslarm som känner av brand, gas och fukt säljs även mer frekvent på marknaden. Jan Hedlund (personlig kommunikation, 21 maj, 2008) som jobbar på företaget larmcom i Västerås menar att den mest frekventa försäljningen av larm och förebyggande av inbrott är den sortens larm som har bildöverföring i realtid, då larmcentralen ser vad som försiggår då larmet aktiverats och har möjlighet att skicka ut rätt instans för att lösa problemet. Dessa larm förmedlas via ett GSM nät som med hjälp av radiokommunikation meddelar larmcentralen som är uppkopplad mot sina kunders utrustningar 24 timmar om dygnet. Det är även viktigt att visa för allmänheten med hjälp av skyltar att boendet är utrustat med övervakningskameror. Eftersom det på grund av den mänskliga faktorn är lätt hänt att utlösa ett larm av misstag, kan larmcentralen som mottar larmet med hjälp av denna bildöverföring se vem eller vad det är som utlöst ett larm och sedan bedöma situationen som ofarlig, vilket skulle medföra att brandbilar och poliser inte åker ut på kostsamma utryckningar i onödan. Detta system borde dock användas med försiktighet så att inbrottstjuvar inte anammar ett beteende som skulle kunna verka som normalt för den boende och inger ett intryck hos larmcentralen att det är den boende som råkat utlösa larmet av misstag. Därav är det väldigt viktigt att larmcentralen känner sina kunder till namn, vanor och utseende samt att dessa uppgifter behandlas strikt konfidentiellt för allmänheten. Det är även essentiellt att GSM nätet är intakt så larmcentralen mottager larmet i tid så att rätt hjälp når fram i tid till den nödställda.

Harry Sepp (personlig kommunikation, 29 april, 2008) som är utbildare på civilförsvarsförbundet menar att den optimala kombinationen gällande trygghetskänsla i hemmet är att sköta sin egen hälsa och välbefinnande i kombination med de förebyggande attribut som går att köpa. Skulle dessutom personen i fråga ha kunskapen från utbildningar i brandsäkerhet, överfall et cetera skulle det medföra att personen kan hantera kriser på ett bättre sätt.

Larsson och Nilsson (2001, s 6) skriver att många människor i försök att hindra inbrott och vandalisering låter olika apparater såsom radio, lampor, datorer och TV- apparater stå på då de lämnar hemmet för en kortare tid för att simulera att de är hemma. Detta bekräftas av energirådgivaren Hans Green (personlig kommunikation 6 maj, 2008) som i egenskap av energiexpert på Mälarenergi i Västerås menar att det är vanligt att folk lämnar lampor och tv- apparater på, då de vill känna sig trygga.

Marianne Abramsson (personlig kommunikation, 24 april, 2008) menar vidare i enlighet med Båstads brottsförebyggande råd (BRÅ, 2006) att trygghetskänslan i hemmet ökas för alla, oberoende livscykelstadierna, genom att hålla goda relationer till varandra i grannskapet eller fastigheten. Dock menar hon att det är extra viktigt för de äldre att det finns porttelefon och tillgång till säkerhetshasp på dörren till boendet. Detta fenomen är inte lika viktigt för de yngre, då de är mindre bundna vid sina hem och har andra förutsättningar om det skulle komma en utomstående. Jan Hedlund (personlig kommunikation, 21 maj, 2008) styrker även detta påstående då han menar att studenten och de unga yrkesverksamma inte efterfrågar larm och andra brottsförebyggande produkter i samma utsträckning som barnfamiljen och pensionären då de inte ser på trygghet på samma sätt. Barnfamiljen och de äldre har oftast mer värdefulla ting såsom hus, bilar, husvagn och liknande, vilket resulterar i att fler i dessa ålderskategorier införskaffar hemlarm av olika slag för att förebygga inbrott. Det är dock inte bara inbrott som upplevs hota en individs trygghet, utan risken för brand är även en faktor som påverkar trygghetskänslan i hemmet eftersom detta kan totalförstöra ett hem. Individens möjlighet att känna sig trygg i hemmet har enligt Marianne Abramsson (personlig kommunikation, 24 april, 2008) mycket med ekonomiska förutsättningar att göra, hon ser här att studenten, barnfamiljen samt pensionären är de livscykelstadierna som har begränsad ekonomi och därför inte har samma ekonomiska förutsättningar att kunna utrusta sina hem med larm och dylikt. Dessa livscykelstadierna hyr även i större utsträckning sitt boende, medan de yngre yrkesverksamma ofta äger sitt boende. De äldre som flyttar från ett boende de ägt då barnen bodde hemma, köper i större utsträckning sitt nästa boende. Det finns enligt Marianne Abramsson (personlig kommunikation, 24 april, 2008) även en uppfattning bland äldre att de som äger sitt hem har en högre status i samhället samt bättre ekonomi än de som hyr sitt boende.

Marianne Abramsson (personlig kommunikation, 24 april, 2008) menar att de äldre är den grupp boende som önskar känna sig extra trygga, då de önskar bo i ett lägenhetshus där porttelefon samt hasp på dörren finns tillgängligt. Jan Hedlund menar även att det optimala för pensionären är att ha ett direktlarm som tar visuella bilder, rörelsesensorer och rökdetektorer installerat i hemmet som aktiveras vid nödsituationer och då kontaktar rätt instans för uttryckning, men även anhöriga, vilket bidrar till att pensionären känner sig mer trygg tack vare vetskapen att om något händer kommer det alltid någon till undsättning. Marianne Abramsson (personlig kommunikation, 24 april, 2008) menar att det optimala för äldre idag är att ha möjlighet att bo på servicehus eller så kallade plusboenden för att känna sig trygga då dessa hem erbjuder hjälp med vardagliga sysslor och ger tillgång till vård, dessa hem ger även de äldre en känsla av att inte vara ensam vilket upplevs vara positivt.

Jan Hedlund (personlig kommunikation, 21 maj, 2008) håller med Marianne Abramsson (personlig kommunikation, 24 april, 2008) i hennes påstående om porttelefon och hasp på dörren, dock anser han att det optimala för alla livscykelstadiet vore om byggbolag vid nybyggnation av hus skulle samarbeta med exempelvis Securitas som tillsammans skulle kunna bygga in mer avancerade larmprodukter i huset samt använda material som tål yttre påfrestningar såsom brand och översvämningar i ett tidigt skede och på så sätt optimera husets säkerhet.

<u>Faktorer för optimal boende</u>	<u>Beskrivning / Definition</u>	<u>Optimalt för studenten</u>	<u>Optimalt för mannen/kvinnan med den goda smaken</u>	<u>Optimalt för paret som uppskattar stora ytor...</u>	<u>Optimalt för barnfamiljen</u>	<u>Optimalt för de äldre som värdesätter omgivningen.</u>
<u>Människans privata sfär</u> 1. Trygghet 2. Ägnade form 3. Privat ekonomi	Trygghet och fridetskänsla i hemmet. Hyresrätt eller bostadsrätt. Vilken budget som finns.	Godare relationer till grannar, koll på de som rör sig i byggnaden, hyr gärna sitt boende, begränsad ekonomi.	Godare relationer till grannar, veta vilka som rör sig i byggnaden, äger gärna sitt boende. God ekonomi.	Godare relationer till grannar, veta vilka som rör sig i byggnaden, äger gärna sitt boende. God ekonomi.	hem larm, begränsad ekonomi, hyr sitt boende i större utsträckning.	porttelefon & säkerhetshasp, hem larm, servicehus/plusboende, ofta begränsad ekonomi

Figur 4: Det optimala utifrån Människans privata sfär fördelat på livscykelstadium.

4.3 Boendets närmiljö

Ay och Andersson (2005, s 18) skriver att vikten av att ha goda grannar kan vara avgörande vid val av boende. Detta påstående styrks av Marianne Abramsson (personlig kommunikation, 24 april, 2008) som menar att de boende oavsett ålder vill känna en god relation till sina grannar, och att pensionären framför allt vill ha koll på de som rör sig i området. Brottsförebyggande Rådet i Båstad (BRÅ, 2006) menar att en god grannsamverkan även har en positiv påverkan på hur de boende uppfattar sin närmiljö. Det är även viktigt att ha insyn från grannar och andra förbipasserande så att de kan se om det sker inbrott och annan vandalisering av boendet. Detta påstående bekräftas av Ronny Steen, (personlig kommunikation, 22 april, 2008) som jobbar som planchef i Jönköping och menar att de på stadsbyggnadskontoren medvetet försöker optimera närmiljön i områdena och undviker att bygga vid buskage och mörka platser i anslutning till tunnlar. I de fall då det finns buskage eller tunnlar kompletteras detta i största möjliga mån med gatlyktor och borttagande av skymda buskage. Dilemmat blir här att respektera individens önskan om privatliv, då alla objekt i säkerhetssyfte borttagits så medför det att vissa personers vardagsliv blir synligt för obehöriga. Detta kan även medföra att ingen i fortsättningen vill bo på nedersta planet i exempelvis ett lägenhetshus då insynen utifrån blir maximal.

Bernow (2002, s 12) menar att det finns en mängd olika faktorer som påverkar betalningsviljan hos de boende, bland annat det fysiska läget på boendet, hur det lokala centrumet ser ut, samt den sociala miljön. Rosén (2007, s 24) menar att studenten i sin närmiljö önskar någon typ av samlings- eller festlokal samt möjlighet till extra övernattningsrum då studentlägenheterna oftast är väldigt små. Carl-Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) kompletterar detta påstående med att tillägga att studenten önskar bo relativt centralt, och gärna i anknäring till högskola. Marianne Abramsson (personlig kommunikation, 24 april, 2008) menar att de äldre, pensionärerna, gärna bor i så kallade plusboenden och seniorboenden, där det finns en väl utbyggd service och även närhet till vård, dock tror hon att valet att bo i ett senior- eller plusboende präglas mycket av den privata ekonomin. Carl-Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) menar att det optimala för de äldre vore om de bodde i lägenheter belägna mitt i eller i närheten av ett köpcentrum, vilket skulle resultera i närhet till allt. Ay och Andersson (2005, s 18) menar att det är av vikt för det unga paret som uppskattar stora ytor och närhet till familj önskar närhet till familj och tillgång till garage och parkeringsplats i anknäring

till bostaden. Carl-Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) tillägger här att i övrigt de unga arbetande inte annars har några specifika önskemål på boendets närmiljö.

Ann Berg (personlig kommunikation, 23 april, 2008) som jobbar som områdeschef på Västmanlands Länstrafik i Västerås menar att beroende på livscykelstadium så betyder närheten till kommunaltrafik i boendets närmiljö olika mycket. De äldre, pensionärerna, vill att bussen ska stanna utanför sitt bostadshus och ha ett billigt pris, medan skolungdomar och övriga resenärer önskar en snabb rutt till destinationen och därmed accepterar att gå en lite längre bit till busshållplatsen.

Det optimala enligt Ann berg (personlig kommunikation, 24 april, 2008) vore om den kommunala trafiken planerades in i bostadsområdena redan vid planeringsstadiet av områdena. Då skulle tillgängligheten på busshållplatser et cetera optimeras så att alla skulle kunna ha nytta av kollektivtrafiken, då vissa idag kanske väljer bort alternativet att åka buss till jobbet eftersom de upplever att det tar lång tid att ta sig till busshållplatsen. I övrigt menar Ann Berg (personlig kommunikation, 24 april, 2008) att de olika kollektiva varianterna av färdmedel som finns idag är bra i dagsläget eftersom pensionärer som vill att bussen ska stanna utanför huset godtar en längre restid och ungdomarna och övriga accepterar att det tar lite längre tid att ta sig till busshållplatsen men själva färden till destinationen går snabbare. Dock menar Ann Berg (personlig kommunikation, 24 april, 2008) att det optimala vore om statsbyggnadskontoren var mer samspelta med den lokala kollektivtrafiken så att vissa områden utanför städer inte isoleras på grund av att det exempelvis inte finns någon tillgänglig busslinje. Här bidrar Ronny Steen (personlig kommunikation, 22 april, 2008) med en ökad förståelse för hur viktigt det är att så tidigt som möjligt i planeringsfasen av nya områden integrera den kommunala samordningen för att bidra till det optimala gällande just det specifika bostadsområdet. Ronny Steen (personlig kommunikation, 22 april, 2008) menar att om statsbyggnadskontoren skulle ta hänsyn till de kvaliteter och investeringar som gjorts och komplettera det kontinuerligt, så kan så många som möjligt i de olika bostadsområdena tillfredsställas.

<u>Faktorer för optimal boende</u>	<u>Beskrivning / Definition</u>	<u>Optimalt för studenten</u>	<u>Optimalt för mannen/kvinnan med den goda smaken</u>	<u>Optimalt för paret som uppskattar stonyter...</u>	<u>Optimalt för barnfamiljen</u>	<u>Optimalt för de äldre som värdesätter omgivningen</u>
<u>Beskriv närmiljö</u> 1. Socialmiljö 2. Service/kommunal service 3. Kommunikationer	Grannsamverkan, lugn brottslighet etc. Dygnretrunservice, tillgång till festlokal Buss, taxi, gång- & cykelväg, parkering	Grannsamverkan, nära universitet/högskola, Tillgång till festlokal och övernattningsrum, obej med längre till busshållplats om färd går snabbare.	Grannsamverkan, närhet till garage och parkeringsplats. Önskar närhet till familj.	Grannsamverkan, närhet till garage och parkeringsplats. Önskar närhet till familj.	Grannsamverkan, vid villa stor tomt, närhet till lekplats & skog. Närhet till skola, vård och omsorg.	plusboende i köpcentrum, väl utbyggd service, närhet till vård, billig buss utanför boendet, koll på området.

Figur 5: Det optimala utifrån Boendets närmiljö fördelat på livscykelstadium

4.4 Miljö och Energi

Företaget Örestads stenhus (2007) vill skapa det optimala boendet och därmed infria människans utopi genom att arkitektrita energisnåla och i stort sett underhållsfria hus. Detta påstående styrker Andreas Puskas (personlig kommunikation, 6 maj, 2008) och Tomas Berggren (personlig kommunikation, 23 maj, 2008) som båda menar att byggherrar och bostadsföretag nu måste komma igång med sitt miljötänkande ordentligt när det kommer till att bygga energisnålt och effektivt eftersom boverket och energimyndigheten infört att varje byggnad måste energideklarerars från och med 2008. Andreas Puskas (personlig kommunikation, 6 maj, 2008) menar att detta energideklarerande dock stöter på vissa problem eftersom inte ens en fjärdedel av alla byggnader i Sverige lyckats med sin energideklaration hittills i år.

Larsson och Nilsson (2001, s 5) menar att energibesparingar kan uppnås genom att utnyttja smart teknik som att kontrollera uppvärmningen och kylningen av ett boende genom behovsstyrd ventilation och belysning som endast är aktivt i de utrymmen människor befinner sig. För att fortsätta på samma bana och tänka på miljö- och energibesparingar pratar Andreas Puskas (personlig kommunikation, 6 maj, 2008) om så kallade passiva hus, som byggs så täta att ingen annan uppvärmning förutom hushållets egna hushållsapparater behövs. Denna typ av hus är självfallet dyrare och mer tidskrävande att bygga, dock skulle det privata hushållet eller byggbolaget efter fem år tjäna in de pengar som lagts ut vid bygget. Tomas Berggren (personlig kommunikation, 23 maj, 2008) som jobbar med energieffektivisering i hemmen på Energimyndigheten menar att det optimala vore om de som bygger, men även de boende ställer krav på energieffektivitet av själva byggnationen av nya hus. Han menar i enlighet med Andreas Puskas (personlig kommunikation, 6 maj, 2008) att passiva hus med sin täthet vore det optimala sättet att effektivisera energiåtgången i hemmet. Problemen som de passiva husen kan stöta på är enligt Andreas Puskas (personlig kommunikation, 6 maj, 2008) att byggnationen på grund av byggherrarnas och entreprenörernas girighet sker för fort, eftersom tid och pengar är allt för dem. Så kallade passiva hus är ett optimalt scenario gällande effektiv energianvändning, tyvärr så har inte byggherrar och bostadsbolag insett möjligheterna med detta energieffektiva hus då allt som rör sig hos byggherrarna handlar om tid och pengar. Ifall dessa byggherrar och bostadsbolag börjar bygga passiva hus, är det viktigt att noggrannhet är ett motto, det finns dock risk för att de stressar på byggena så mycket att betongen inte får torka ut ordentligt och fukt byggs in, vilket resulterar i mögelskador.

Larsson och Nilsson (2001, s 5) skriver att automatisk belysning med hjälp utav sensorer är något som kan spara energiförbrukning istället för att ha en lampa tänd hela tiden. Tomas Berggren (personlig kommunikation, 23 maj, 2008) påpekar att eftersom vi i Sverige har möjligheten att köpa vitvaror och annan elektronik som är märkta med Sveriges Energimärkning⁶ så vore det optimala om vi i största möjliga mån valde produkter med denna logga, av den enkla anledningen att det skulle öka trycket på producenter och leverantörer att producera och sälja miljövändliga produkter. Hans Green (personlig kommunikation, 6 maj, 2008) menar att användningen av lågenergilampor och möjligheten att sätta en timer på hushållsapparater och dylikt är något som verkligen skulle sänka elräkningar och elförbrukning. Att dessutom använda sig av något så enkelt

⁶ Bär en produkt Sveriges Energimärkning så är produkten ifråga en utav de mest energieffektiva alternativen som finns på marknaden idag (T. Berggren, personlig kommunikation, 23 maj, 2008)

som alternativa dusch- munstycken som släpper igenom färre liter vatten per minut när man duschar eller badar skulle spara oerhört mycket energi, problemet här är att dessa dusch- munstycken kostar mycket mer än de som är massproducerade och finns endast i några få modeller, vilket kan medföra att få uppmärksammar och köper dessa. Våldigt få svenskar fyller tvättmaskinen helt och hållet vid varje tvätt och överdoserar gärna mängden tvättmedel, vilket enligt Hans Green (personlig kommunikation, 6 maj, 2008) försvårar den optimala energianvändningen. Att ha som vana att alltid fylla upp tvättmaskinen fullt ut och minska på mängden tvättmedel är något som kan förbättra för miljön. Hans Green (personlig kommunikation, 6 maj, 2008) och Tomas Berggren (personlig kommunikation, 23 maj, 2008) menar att det optimala vore om varje person i första hand ser över sitt beteende gällande energiförbrukning, skull exempelvis alla som tvättade i snitt två gånger i veckan ändra det i antal till en gång och då istället fylla maskinerna till maximum så skulle det göra en väsentlig skillnad för miljön.

Eva Örtenmark (personlig kommunikation, 16 maj, 2008) menar att det optimala hemmet ur ett miljövänligt perspektiv, vore om det fanns stora ytor under exempelvis diskhon för att källsortera då det tar upp mycket plats. Det miljövänliga hemmet kan även optimeras med hjälp av inredning och möblering, exempelvis kan tjocka mattor och gardiner användas vintertid för att behålla värmen i boende på bästa sätt, samtidigt som dessa kan bytas ut till linnetyg och tunnare material sommartid för att ha ett så svalt inneklimat som möjligt.

<u>Faktorer för optimalt boende</u>	<u>Beskrivning / Definition</u>	<u>Optimalt för studenten</u>	<u>Optimalt för mamman / kvinnan med den goda smaken</u>	<u>Optimalt för paret som uppskattar stora ytor...</u>	<u>Optimalt för barnfamiljen</u>	<u>Optimalt för de äldre som värdesätter omgivningen</u>
<u>Miljö & Energi</u> 1. Miljövänligt material 2. Effektiv energi användning i boendet 3. Miljövänligt material vid byggnation 4. Effektiv energianvändning vid byggnation	Miljövänliga golv, släp, textilier etc. i boendet Energieffektivitet i det vardagliga livet som dusch, belysning, tvätt och städ Miljövänlig isolering, återanvändbart byggmaterial etc.	Viktigt att bygga energisnålt och energieffektivt, bygga "passiva hus" som är så tåta att ingen annan uppvärmning förutom husällets egna hushållsmaskiner behövs vilket optimerar energianvändningen i boendet, behovsstyrd ventilation och automatisk belysning med hjälp av sensorer eller behovsstyrning för att effektivisera energianvändningen, viktigt om möjligt att köpa vitvaror och annan elektronik som är märkta med Sveriges Energieffektivitet, användning av lågenergislampor tillsammans med en timer, användning av alternativa dusch- munstycken som släpper igenom färre liter vatten per minut, tvätta mer sällan, fyll maskinerna ordentligt, sänka temperaturen på tvätten och minska mängden tvättmedel Ha stora ytor under diskbänken för placering av "källsorteringsstolar", ha tjocka mattor och gardiner vintertid för att hålla värmen inne, ha tunna mattor och gardiner sommartid för ett så svalt hem som möjligt.				

Figur 6: Det optimala utifrån Miljö och Energi

4.5 Kommunal planprocess

Enligt Laholms kommun (2008) så handlar den kommunala planprocessen om att upprätta en detaljplan för byggnation som består av fyra skeenden. Ett av dessa är antagandet av själva planförfarandet, vilket kan ta allt ifrån ett halvår eller längre beroende på hur processen löper. Antagningsbeslutet av planförfarandet kan sedan överklagas av grannar eller de som inte är nöjda med beslutet. Ronny Steen (personlig kommunikation, 22 april, 2008) samt Carl- Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) som jobbar som planeringsdirektör på kommunledningskontoret i Uppsala menar att de som är potentiella grannar i ett tilltänkt bostadsområde inte kan påverka det slutgiltiga beslutet av planförfarandet, dock kan de fördröja processen till beslut genom att överklaga och lägga in offentliga motioner. I det fall antagandet av planprocessen fördröjs så kan den tilltänkta markens värde minska som konsekvens, eftersom processen kan bli så pass långdragen. Ronny Steen (personlig intervju, 22 april, 2008) menar att

de som arbetar på stadsbyggnadskontoren dock försöker handlägga ärendena som kommer in så snabbt som möjligt och därmed göra ”det bästa för de flesta”.

Ett planärende kan enligt Laholms Kommun (2008) initieras av antingen en politiker eller en privatperson som sedan hamnar hos olika instanser för handläggning. Om ett bygge planeras skall detta nämnas i lokapressen samt informera berörda fastighetsägare, eventuella grannar och hyresgäster samt myndigheter och föreningar som kan ha intresse av en eventuell nybyggnation eller ombyggnation. Folk i allmänhet är positiva till nybyggnation av bostäder, det så kallade ”NIMBY- argumentet ” är dock alltmer förekommande och sker idag enligt Carl-Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) i nio fall av tio gällande nybyggnation. Det han menar här är att grannar som överklagar tror att de kan stoppa ett bygge, när det egentligen endast är en förseningsprocess eftersom 99 procent av alla fall slutar med att bygget uppförs trots överklaganden. För att kunna optimera tiden för planprocessen och minska förekomsten av överklaganden menar Carl-Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) att byggherrar och liknande bör ha en konferens eller liknande tillställning där grannar och övriga intressenter får vara delaktiga och göra sig hörda. Här bör även planprocessen förklaras i detalj där det framgår varför bygget är nödvändigt samt vad det innebär för grannskapet. Ronny Steen (personlig kommunikation, 22 april, 2008) menar att mycket gällande planprocessen styrs av plan- och bygglagen som politikerna i den specifika kommunen inte kan påverka. Politikerna kan dock påverka nybyggnation och ombyggnation genom att representera de som faktiskt skall bo i bostadsområdet genom offentliga opinioner och liknande. Carl-Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) påpekar dock att kommunala politiker har stor makt när det gäller den kommunala samordningen, vilket lätt kan bli ett maktmissbruk om det tillämpas på fel sätt. Det är här viktigt att de lokala politikerna för ett hos experterna väl förankrat argument och inte endast driver sakfrågor för egen vinning skull, vilket enligt Carl-Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) händer alltför ofta idag.

Carl-Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) menar att det optimala boendet finns och har tagits fram, dock har de föreslagna byggherrarna eller byggbolagen nekat till bygget eftersom det skulle kosta alltför mycket. Han menar vidare att det optimala scenariot idag vore ett nära samarbete mellan den framtida byggherren eller bostadsbolaget och vad de vill bygga tillsammans med uppdragsgivaren och vad denne efterfrågar. Om dessa två parter skulle samarbeta och tillsammans nå resultat, skulle planprocessen förenklas ordentligt. Det bästa vore enligt Carl-Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) om den specifika uppdragsgivaren som exempelvis kommunen jobbade fram ett boende de verkligen ville bygga och sedan letade reda ett byggbolag eller byggherr som kan tänka sig att ställa upp och bygga utefter dessa krav, dock menar han att det inte finns många byggherrar eller byggbolag som skulle kunna tänka sig att ställa upp. Istället berättar Carl-Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) att det näst bästa vore att anordna någon slags arkitekttävling, där olika arkitektbyråer får i uppdrag att skissera fram hur de skulle uppföra ett bygge utsatt på en viss plats. Sedan bestämmer uppdragsgivaren vilken byrå som på bästa sätt bemött uppdragsgivarens krav och resulterar i att den byrån får i uppdrag att uppföra bygget. Detta vore ett optimalt sett att se på nybyggnation eftersom nya och kreativa lösningar kommer fram på ett visuellt sätt, vilket skapar trender inom nybyggnationer som många andra byggbolag anammar.

Ronny Steen (personlig kommunikation, 22 april, 2008) anser att det optimala när det kommer till den kommunala planprocessen vore ett närmare och mer förtroendefullt samarbete mellan politiker och experter inom just handläggning av planärenden och planering av nya bostadsområden, för idag går de olika myndigheterna om varandra vilket försvårar samarbetet.

Detta påstående styrker även Carl-Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) som menar att handläggningstiden för ett planärende från initiativ till själva planen kan ta väldigt lång tid. Ronny Steen (personlig kommunikation, 22 april, 2008) menar att det optimala gällande den kommunala planprocessen vore om alla handläggande instanser vore mer samspelade och kommunicerade samt samarbetade mer med varandra. Om det fanns ett mer förtroendefullt samarbete mellan politiker och verksamma experter skulle inte misstag begås i samma utsträckning som nu. Carl-Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) menar att det optimala vore om kommunerna planerade för framtiden mer, och på så sätt planerade in instanser som förskolor, skolor, och sjukhus i områdena det byggs i. Att ta fram så kallade ”program” i samband med planering av ett nytt område eller utvidgning av ett annat med hjälp av olika checklistor där de saker som önskas i det specifika området tas i beaktande. Besök hos bland annat äldrenämnden, socialnämnden och skolnämnden bör här göras för att få underlag till vad som ska finnas med på checklistorna. Efter att checklistan blivit gjord så skulle alla involverade parter ha ett möte där allt på listan diskuteras och tas beslut i. Denna process tar idag allt mellan ett och ett halvt år till tre år att genomföra, vilket Carl-Johan Engström (personlig kommunikation, 14 maj, 2008) menar är en tid som dessa checklistor skulle kunna hjälpa till att reducera för planprocessen, som även skulle hjälpa till att samordna de olika aktiva parterna på ett effektivt sätt.

<u>Faktorer för optimala scenarier</u>	<u>Beskrivning / Definition</u>	<u>Optimalt för studenten</u>	<u>Optimalt för mammen / kvinnan med den goda smaken.</u>	<u>Optimalt för paret som uppskattar stora ytor....</u>	<u>Optimalt för barnfamiljen</u>	<u>Optimalt för de äldre som värdesätter omgivningen.</u>
<u>Kommunal Planprocess</u> 1. PBL 2. Kommunal sam. 3. Politikers makt	Plan- och bygghagens regler Hur kombinera kommunikationer etc. Påverkan på beslut i kommunen	Vid nybyggnation ha konferens för grannar och övriga intressenter om bygget där de får säga sin mening, optimalt att politiker och experter och andra instanser samarbetar för att optimera planprocessens tid och integration. Anordna arkitekttävlingar där olika byråer får visa hur de skulle uppföra ett visst boende där den som uppvisar formen som motsvarar det uppdragsgivaren efterfrågar mest får uppdraget, detta medför kreativitet och nytänkande vilket ofta skapar byggnadstrender. Optimalt med mer integrerat och förtroendefullt samarbete mellan de olika instanserna, då skulle inte misstag begås i samma utsträckning som nu. Optimalt att ta fram ”program” med checklistor som kollar av vad intressenter och politiska instanser anser när nya områden ska byggas, efter att checklistan är gjord bör alla involverade slå sig ned vid ett möte där beslut om det specifika området tas, detta skulle optimera tidsåtgången för planprocessen vilken är väldigt dyrbar. Dessa checklistor skulle även samordna de olika aktiva parterna på ett effektivt sätt.				

Figur 7: Det optimala utifrån Den kommunala planprocessen

<u>Faktorer för optimalt boende</u>	<u>Beskrivning/ Definition</u>	<u>Optimalt för studenten</u>	<u>Optimalt för mannen/kvinnan med den goda smaken.</u>	<u>Optimalt för paret som uppskattar stora ytor...</u>	<u>Optimalt för barnfamiljen</u>	<u>Optimalt för de äldre som värdesätter omgivningen.</u>
<u>Boendets utformning</u> 1. Teknik & Funktion 2. Planförfarande 3. Arkitektur 4. Inredning/ design	Hur funktionellt & vilken teknik som anv. Planlösningens utseende. Boendets form. Hur boendet inretts.	Funktionellt, billigt boende, praktiskt, god förvaring, egen toalett & kök, inredning som kan kombineras, trådlöst nätverk, "Nätverkande huser",	Boende i gott skick, öppen planlösning, suterräng, ljusa väggar & interiör, trendig inredning, Snygg design på möbler & interiör, "nätverkande huser", SMS-tjänst.	Boende i gott skick, öppen planlösning, Suterräng, ljusa väggar & interiör, trendig inredning, Snygg design på möbler & interiör, det "nätverkande huser".	Funkt. möbler, barnsäkra möbler, stora ytor, stora förvarings utrymmen, "nätverkande huser", SMS-tjänst, god nattknapp.	Bekväma boendeformer, Enkel planlösning utan trappor eller nivåskillnader, tröskelfria lägenheter, bredare dörrposter, tillgång till hiss.
<u>Människans privata sfär</u> 1. Trygghet 2. Ägande form 3. Privat ekonomi	Trygghet och frihets känsla i hemmet. Hyresrätt eller bostadsrätt. Vilken budget som finns.	Goda relationer till grannar, koll på de som rör sig i byggnaden, hyr gärna sitt boende, begränsad ekonomi.	Goda relationer till grannar, veta vilka som rör sig i byggnaden, äger gärna sitt boende. God ekonomi.	Goda relationer till grannar, veta vilka som rör sig i byggnaden, äger gärna sitt boende. God ekonomi.	hemlarm, begränsad ekonomi, hyr sitt boende i större utsträckning.	porttelefon & säkerhetshasp, hemlarm, servicehus/plusboende, ofta begränsad ekonomi.
<u>Boendets närmiljö</u> 1. Social miljö 2. Service/ kommunal service 3. Kommunikationer	Grannsamverkan, låg brottslighet etc. Dygnetransservice, tillgång till festlokal Buss, taxi, gång- & cykelväg, parkering	Grannsamverkan, nära universitet/ högskola, Tillgång till festlokal och övernattningsrum, okej med längre till busshållplats om färd går snabbare.	Grannsamverkan, närhet till garage och parkeringsplats. Önskar närhet till familj.	Grannsamverkan, närhet till garage och parkeringsplats. Önskar närhet till familj.	Grannsamverkan, vid villa stor tomt, närhet till lekplats & skog. Närhet till skol, vård och omsorg.	plusboende i köpcentrum, väl utbyggd service, närhet till vård, billig buss utanför boendet, koll på området.

<p>Miljö & Energi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Miljövänligt material 2. Effektiv energi användning i boendet 3. Miljövänligt material vid byggnation 4. Effektiv energianvändning vid byggnation 	<p>Miljövänliga golv, skåp, textilier etc. i boendet</p> <p>Energieffektivitet i det vardagliga livet som dusch, belysning, tvätt och städ</p> <p>Miljövänlig isolering, återanvändbart byggmaterial etc.</p>	<p>Viktigt att bygga energisnålt och energieffektivt, bygga "passiva hus" som är så täta att ingen annan uppvärmning förutom hushållets egna hushållsmaskiner behövs vilket optimerar energianvändningen i boendet, behovsstyrd ventilation och automatisk belysning med hjälp av sensorer eller behovsstyrning för att effektivisera energianvändningen, viktigt om möjligt att köpa vitvaror och annan elektronik som är märkta med Sveriges Energimärkning, användning av lågenergilampor tillsammans med en timer, användning av alternativa dusch- munstycken som släpper igenom färre liter vatten per minut, tvätta mer sällan, fylla maskinerna ordentligt, sänka temperaturen på tvätten och minska mängden tvättmedel.</p> <p>Ha stora ytor under diskbänken för placering av "källsorteringstunnor", ha tjocka mattor och gardiner vintertid för att hålla värmen inne, ha tunna mattor och gardiner sommartid för ett så svalt hem som möjligt.</p>
<p>Kommunal Planprocess</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. PBL 2. Kommunal sam. 3. Politikers makt 	<p>Plan- och bygglagens regler</p> <p>Hur kombinera kommunikationer etc.</p> <p>Påverkan på beslut i kommunen</p>	<p>Vid nybyggnation ha konferens för grannar och övriga intressenter om bygget där de får säga sin mening, optimalt att politiker och experter och andra instanser samarbetar för att optimera planprocessens tid och integration. Anordna arkitektävlingar där olika byråer får visa hur de skulle uppföra ett visst boende där den som uppvisar formen som motsvarar det uppdragsgivaren efterfrågar mest får uppdraget, detta medför kreativitet och nytänkande vilket ofta skapar byggnadstrender. Optimalt med mer integrerat och förtroendefullt samarbete mellan de olika instanserna, då skulle inte misstag begås i samma utsträckning som nu.</p> <p>Optimalt att ta fram "program" med checklistor som kollar av vad intressenter och politiska instanser anser när nya områden ska byggas, efter att checklisten är gjord bör alla involverade slå sig ned vid ett möte där beslut om det specifika området tas, detta skulle optimera tidsåtgången för planprocessen vilken är väldigt dyrbar. Dessa checklistor skulle även samordna de olika aktiva parterna på ett effektivt sätt.</p>

Figur 8: Matris över det optimala boendet

5. Handbok

”Hur man åstadkommer ett optimalt boende”

- En handbok

Författare:

Emmy Bennström
Norra ringvägen 20 a
72215 Västerås
Tel: 0736-42 49 49
Ebm03001@student.mdh.se

Maria Andersson
Tessingatan 12
72216 Västerås
Tel: 0704-36 85 72
Man03018@student.mdh.se

Handbokens syfte

Denna handbok ska syfta till att ge stadsplanerare, politiker, byggbolag och andra intresserade parter kunskap om hur de utifrån fem identifierade områden applicerade på olika livscykelstadium skulle kunna bygga det optimala boendet. Önskas en mer detaljerad presentation av de fem identifierade områdena, de olika livscykelstadierna samt vad som framkommit under intervjuernas gång rekommenderas att läsa hela uppsatsen. I övrigt ska denna handbok vara tillräcklig för att ge en bild av hur man kan åstadkomma det optimala boendet. Längst bak i handboken återfinns en matris som sammanfattar det optimala boendet med en modell.

De fem identifierade områdena som tillsammans påverkar hur ett boende upplevs är:

1. **Boendets utformning**
2. **Människans privata sfär**
3. **Boendets närmiljö**
4. **Miljö och energi**
5. **Den kommunala planprocessen.**

I handboken presenteras optimala rekommendationer områdesvis utifrån elva experters utlåtanden. Eftersom allt positivt även brukar ha en negativ baksida tas även vissa hinder dessa scenarior kan komma att ställas inför på vägen mot det optimala boendet.

De livscykelstadier som faktorerna för optimalt boende applicerats på är:

Studenten som kännetecknas av att denne ofta bor i korridor eller studentlägenhet. Ett boende som ofta är trångt och många gånger av en lägre standard.

Kvinnan med den goda smaken som representerar unga män och kvinnor som arbetar heltid och spenderar pengar på sig själva, dessa vill ha ett boende med en planlösning som går hand i hand med deras smak på inredning.

Paret som uppskattar stora ytor och närhet till familj består av gifta eller sammanboende par som har god ekonomi och önskar stora ytor i främst kök och vardagsrum.

Barnfamiljen representerar gifta och sammanboende par med barn som önskar stora ytor i boendet.

De äldre som värdesätter omgivningen består av kvinnor och män över 65 år, vilka vill ha en fin utsikt, låg hyra, tillgång till hiss och uppskattar goda grannar.

1. Boendets utformning

Boendets utformning

Nedan följer rekommendationer gällande hur ett boendes utformning kan optimeras gällande tekniska och funktionella lösningar, boendets planlösning, arkitektur samt inredning. Först kommer mer generella anvisningar som sedan delas upp specifikt efter vad som vore optimalt beroende på livscykelstadium.

Generellt för alla livscykelstadier

Något som tål att funderas över är när byggherrar och byggbolag ska ta in hjälp från inredningsarkitekter under nybyggnationen och ombyggnation av ett boende, detta för att kunna se till att varje yta i boendet kommer till användning på rätt sätt. Skulle inredningsarkitektens professionella åsikt tas in redan i projektstadiet av ett bygge kanske ytorna i boende skulle kunna komma att användas på ett optimalt sätt.

Ett framgångsmoment i jakten på att kunna erbjuda ”det optimala boendet” är att låta hyresgäster, framtida ägare av bostadsrätter eller hus vara med tidigt och bestämma inredning såsom köksluckor, träslag, kakelsort et cetera. Märk att det är själva möjligheten till delaktighet snarare än mängden alternativ som är det som bidrar till känslan av optimal inredning och utformning av boendet.

För att ett boende ska passa så många livscykelstadier som möjligt bör ett boende inredas med relativt öppen planlösning, ljusa väggar och interiör.

För att optimera de tekniska funktionerna i boendet bör alla oavsett livscykelstadium ha ett så kallat ”nätverkande hem”, där all elektronik i hemmet såsom exempelvis belysning, temperaturavläsning, larmprodukter och övervakningssystem samt TV- apparater kan ihopkopplas och därmed styras från ett och samma håll. Detta system måste självfallet utformas utifrån individens olika behov och önskemål. Här har självfallet det personliga intresset för teknik stor påverkan gällande till vilken grad ett boende blir ett nätverkande hem.

Studenten

För att bygga det optimala boendet för just studenten krävs inte mycket, förutom att erbjuda ett funktionellt boende med smarta lösningar för förvaring samt egen köksdel och toalett. Förutom dessa funktioner är det enda kravet att det ska vara ett billigt boende. Något som vore väldigt passande här är att ha en inredning som kan kombineras, vecklas ut och vikas in efter behov.

När det kommer till tekniklösningar så vore det optimala för studenten att ha utrustning som underlättar underhållning och mediekonsumtion. Det nätverkande hemmet kan här exempelvis utgöras av exempelvis trådlösa nätverk och musikanläggningar.

1. Boendets utformning

Kvinnan & Mannen med den goda smaken

Det optimala för detta livscykelstadium är ett boende som är i gott skick med en inredning som går hand i hand med den personliga stilen. För att därmed kunna bygga ett optimalt boende för detta livscykelstadium bör planlösningen vara öppen såsom exempelvis suterräng, med ljusa väggar och interiör. Här är det möblernas och inredningens design snarare än funktionerna som följer som tilltalar detta livscykelstadium.

Det nätverkande hemmet kan här användas till att bygga in extravaganta funktioner i exempelvis möbler och annan inredning. Här kan man även samordna belysning, TV-funktioner, musikanläggningar samt datorer efter behov och stämning som det specifika tillfället kräver.

Paret som uppskattar stora ytor och närhet till familj

Det optimala för detta livscykelstadium är även här ett boende som är i gott skick med inredning där planlösningen är öppen såsom exempelvis suterräng, med ljusa väggar och interiör. Detta segment har ofta god ekonomi samt tid att spendera på inredning av hemmet. Därav är det möblernas och inredningens design snarare än funktionerna som följer med som tilltalar detta livscykelstadium.

Det nätverkande hemmet kan här användas till att bygga in extravaganta funktioner i exempelvis möbler och annan inredning. Här kan man även samordna belysning, TV-funktioner, musikanläggningar samt datorer efter behov och stämning som det specifika tillfället kräver.

Barnfamiljen

Det optimala boendet för barnfamiljen vore öppen planlösning med stora ytor i främst kök, badrum och hall. Stora funktionella förvaringsutrymmen skulle optimera boendemiljön då det skulle bidra till att vardagslivet blir mer praktiskt. Även möblerna bör vara mångfunktionella, med möjlighet att byta ut och tvätta klädselar och andra typer av överdrag. Det är även viktigt att allt i hemmet är barnsäkert så att barnen inte skadar sig på inredningen.

Gällande det nätverkande hemmet, så vore det optimala för barnfamiljen att installera en så kallad "god natt - knapp" där föräldrarna vid sänggåendet trycker på en knapp som kollar av hela boendets status gällande exempelvis huruvida spisen eller strykjärnet är avstängda eller dörrar och fönster är låsta, om så inte är fallet så aktiveras ett larm som meddelar föräldrarna att åtgärda de funktioner som inte är i det önskade läget.

1. Boendets utformning

En annan teknisk funktion som vore optimalt för just barnfamiljen är att ha rörelsesensorer som vid nattliga aktiviteter såsom toalettbesök och liknande, som vid aktivitet tänds ett automatiskt ledjus så framförallt barnen inte behöver leta i blindo efter lampknappen och riskera att göra sig illa. Ledljuset släcks sedan automatiskt på grund av inaktivitet.

Att som förälder få veta när sina barn kommer hem från skolan är ofta en viktig del av vardagen, ofta ringer barnen och meddelar sin hemkomst. Det optimala vore här att med hjälp av bland annat ett övervakningssystem i det nätverkande hemmet installera en så kallad SMS tjänst där ett automatiskt SMS skickas till föräldrarnas mobiltelefoner sekunden då barnen kliver in genom dörren vilket medför att barnen inte behöver ta ansvaret att ringa sina föräldrar och berätta att de är hemma.

De äldre som värdesätter omgivningen

En trend idag är att pensionärer och äldre flyttar till alltmer bekväma boendeformer där ansvar för trädgård och fastighetsskötsel inte ingår.

Det optimala för de äldre vore ett boende med öppen planlösning utan trappor och nivåskillnader, i de fallen boendet är ett flerbostadshus vore det optimala att bo på så kallad halvtrappa med tillgång till hiss. Tänk på att det bästa för detta livscykelstadium vore ett boende utan trösklar samt breda dörrposter i de fall då eventuella handikaphjälpmedel såsom rullstolar eller rullatorer kan komma att bli aktuella.

Det optimala ”nätverkande hemmet” skulle även här bestå av en så kallad ”god natt-knapp” tillsammans med rörelsesensorer som på natten aktiverar ett ledjus till exempelvis badrummet. Det optimala vore här att även installera ett så kallat ”trygghetslarm” som läser av aktivitet och passivitet i boendet, larmet skulle kunna programmeras på så vis att ifall den äldre är hemma men inte rör sig så aktiveras larmet på grund av inaktivitet, är den äldre å andra sidan inte hemma programmeras larmet efter aktivitet så att larmet aktiveras vid rörelse i boendet. Detta larm skulle kunna komplettera de personliga larm som sätts på handleden i form utav ett armband idag, ramlar den boende och slår sig medvetlös känner huset av det och larmar rätt instans och i vissa fall anhöriga.

Människans privata sfär

Nedan följer rekommendationer gällande hur Människans privata sfär kan optimeras gällande upplevelsen av ett tryggt boende och en känsla av frihet i sitt egna hem. Det optimala gällande huruvida man vill hyra eller äga sitt boende specificeras även här tillsammans med vilken ekonomisk situation de olika livscykelstadierna befinner sig i. Först kommer mer generella anvisningar som sedan delas upp specifikt efter vad som vore optimalt beroende på livscykelstadium.

Generellt för alla livscykelstadier

Det optimala oavsett livscykelstadium gällande människans privata sfär vore en kombination av god hälsa, kunskap om åtgärder vid krissituationer samt att hemmet är utrustat med hjälpmedel som förebygger brott och brand. Gällande trygghetskänsla i hemmet vore det optimala i dagsläget att införskaffa ett larm bestående av bildöverföring i realtid som är direktkopplat 24 timmar om dygnet till en larmcentral. En fördel med denna bildöverföring i realtid skulle kunna vara att larmcentralen vid ett aktiverat larm med hjälp av kamerorna kan se platsen där larmet utlösts och sedan skicka ut rätt instans för att åtgärda situationen. Eftersom det på grund av den mänskliga faktorn är lätt att den boende själv aktiverar sitt egna larm av misstag, kan larmcentralen med hjälp av kamerorna stänga av larmet och på så sätt förhindra att kostsamma utryckningar av polis och brandkår sker i onödan. Märk att det är viktigt att larmcentralen här har god kundkännedom då det finns risk för att duktiga inbrottstjuvar lätt kan anamma beteenden som verkar normalt för den som bor i det övervakade hemmet, eftersom tjuvar många gånger observerar och iakttar sina objekt inför det planerade inbrottet, och larmcentralen skulle då kunna misstar tjuven för sin egentliga kund.

Något som skulle kunna bidra till den optimala trygghetskänslan för samtliga livscykelstadier, vore om byggbolag vid nybyggnation eller ombyggnation av bostäder skulle samarbeta med företag som säljer och installerar larmprodukter så att säkerheten vore inbyggd som standard i boendet redan då individen flyttar in.

Den optimala boendeformen beror generellt sett på huruvida en person ägt eller hyrt sitt boende tidigare i livet.

2. Människans privata sfär

Studenten

Studenten är ett kundsegment som har begränsad ekonomi och har därför inte samma förutsättningar som andra livscykelstadier när det kommer till att utrusta hemmet med avancerade hemlarm. Detta segment är mindre bundna vid sina hem eftersom studentboendet oftast är ett tillfälligt hem där studenten bor temporärt under studietiden, vilket även medför att denne inte upplever att trygghetskänslan i hemmet behöver vara maximal.

För att optimera trygghetskänslan för studenten skulle det räcka med att denne känner sina grannar och vet vilka som rör sig i byggnaden.

Det optimala för studenten vore att hyra sitt boende.

Kvinnan & Mannen med den goda smaken

Ingen specifik optimal trygghetskänsla i hemmet förutom de generella optimala scenariorna presenterade ovan.

Det optimala för detta livscykelstadium vore goda relationer till sina grannar samt vetskap om vilka som rör sig i byggnaden

Det optimala för kvinnan och mannen med den goda smaken som har god ekonomi vore att äga sitt boende.

Paret som uppskattar stora ytor och närhet till familj

Ingen specifik trygghetskänsla i hemmet förutom de generella optimala scenariorna presenterade ovan.

Det optimala för detta livscykelstadium vore goda relationer till sina grannar samt vetskap om vilka som rör sig i byggnaden.

Det optimala för paret som uppskattar stora ytor och närhet till familj som har god ekonomi vore att äga sitt boende.

2. Människans privata sfär

Barnfamiljen

Det optimala för barnfamiljen vore som tidigare nämnt ett hemlarm som med hjälp av bildöverföring i realtid är uppkopplat dygnet runt. Problemet som denna optimala situation skulle kunna stöta på är dock då barnfamiljen många gånger har en begränsad ekonomi, prioriteras inte larm och dylikt. Detta scenario skulle kunna få förödande konsekvenser i form utav inbrott om inbrottstjuvar fick reda på att hemmet inte var larmat. Detta skulle dock kunna gå att lösa med hjälp av att redan vid nybyggnationen eller ombyggnation av ett boende installera larm och liknande som standard. Då behöver inte barnfamiljen uppleva att de måste ta sig råd att installera hemlarm och dylikt.

Barnfamiljen hyr på grund av sin begränsade ekonomi i större utsträckning än äger, trots att det optimala för många barnfamiljer dock vore att äga sitt boende.

De äldre som värdesätter omgivningen

Det optimala för de äldre vore att känna sina grannar samt veta vilka som rör sig i byggnaden. Det optimala för de äldre som ofta har samlat på sig mer värdefulla ägodelar vore att installera ett hemlarm med visuella bilder kombinerat med rörelsedetektorer, rökdetektorer, porttelefon samt säkerhetshasp på dörren. Detektorerna skulle då kunna aktiveras vid nödsituationer och larma rätt instans till undsättning, detta hemlarm bör för att verkligen optimera för de äldre kombineras med ett trygghetslarm som kommer presenteras under boendets närmiljö. Detta livscykelstadium består dock av många människor vars ekonomi är begränsad på grund av lägre pension vilket skulle kunna medföra att färre äldre väljer att köpa inbrottsförebyggande medel. Det optimala vore även här att redan vid byggnation och ombyggnation av olika boenden installera larmprodukter som standard i boendet.

I de fallen en äldre person vill undvika känslan av att vara själv och på sätt bli orolig och inte kunna slappna av vore det optimala för detta livscykelstadium att flytta till ett så kallat plus- eller seniorboende där det alltid finns personal att tillkalla samt tillgång till vård.

Den optimala upplåtelseformen för de äldre vore i större utsträckning att hyra sitt boende än att äga det, vilket beror mycket på ekonomin, men även möjligheten att snabbt och okomplicerat kunna byta bostad. Detta kan dock te sig lite tvetydigt då vissa äldre uppfattar att de som äger sitt boende har högre status i samhället, av den anledningen vore den optimala upplåtelseformen, ifall ekonomin tillåter, att äga sitt boende som äldre.

3. Boendets närmiljö

Boendets närmiljö

Nedan följer rekommendationer gällande hur boendets närmiljö kan optimeras gällande det sociala nätverk som finns runt omkring ett boende samt den service och de kommunikationer som finns. Först kommer mer generella anvisningar som sedan delas upp specifikt efter vad som vore optimalt beroende på livscykelstadium.

Generellt för alla livscykelstadier

Den optimala närmiljön gällande nybyggnation av olika bostadsområden, då gångvägar och cykelvägar ska anknyta bostadsområdet till staden, vore att inte bygga vid buskage och tunnlar då dessa skymmer sikten och kan upplevas som obehagliga. I de fallen då det inte går att undvika tunnlar eller buskage skulle området kunna optimeras med hjälp av belysning och borttagande av skymmande buskage.

Generellt för alla livscykelstadier så vore det optimalt att ha en god grannsamverkan, vilket i sin tur skulle kunna påverka hur de boende uppfattar sin närmiljö. Det vore även optimalt ur ett säkerhetsperspektiv att ha full insyn till sina grannar, vilket medför att alla insynshämmande produkter och växter bör tas bort. Detta optimala scenario med full insyn kan dock bli konfliktfullt i de fall då de boende skulle kunna uppleva att borttagandet av dessa insynshämmande växter och produkter inskränker på privatlivet. Skulle de boende dock uppleva att de litar på sina grannar optimeras den positiva uppfattningen av närmiljön och de boende skulle i större omfattning acceptera insynen från grannarna.

Gällande kommunikationer vore det optimala för alla om kommunaltrafiken redan vid planeringsfasen av ett nytt bostadsområde togs i åtanke för att optimera dess tillgänglighet och på så sätt attrahera fler till att åka kommunalt. Att redan på planeringsstadiet för nya bostadsområden och skolor planera busslinjer så att det blir lika långt för alla att gå till busshållplatsen, vilket skulle kunna medföra att bussarna täcker större geografiska områden, vilket senare skulle kunna resultera i att fler människor kan ta bussen som färdmedel till jobb och skola.

Studenten

Den optimala sociala närmiljön för studenten vore att ha tillgång till festlokal och övernattningsrum för vänner samt god grannsamverkan. Att bo relativt centralt och i anknytning till universitet - eller högskoleområdet vore det optimala eftersom studenten önskar ta sig överallt i staden med hjälp av gångväg eller cykelväg. I de fallen då kollektivt färdmedel måste tas till vore det optimala att få gå en lite längre bit till exempelvis busshållplatsen ifall det medför att själva bussfärden går snabbare till destinationen.

3. Boendets närmiljö

Kvinnan & Mannen med den goda smaken

För kvinnan och mannen med den goda smaken spelar inte den sociala närmiljön speciellt stor roll förutom att det även här är av stor vikt att ha god grannsamverkan.

Paret som uppskattar stora ytor och närhet till familj

För kvinnan och mannen med den goda smaken spelar inte den sociala närmiljön speciellt stor roll förutom att det även här är av stor vikt att ha god grannsamverkan. Det optimala vore dock tillgång till parkeringsplats och garage samt närhet till familjen.

Barnfamiljen

Det optimala för barnfamiljen vore i det fallet de bor i villa att ha tillgång till stor trädgård. Närhet till skog och lekplatser vore också något som skulle bidra till den optimala närmiljön för barnfamiljen. Att ha dagis och skola samt vård och omsorg i närområdet vore även det faktorer som skulle vara med och bidra till barnfamiljens känsla av optimal närmiljö.

Det optimala för skolungdomar som åker kollektivt till skolan vore exempelvis att bussturen går snabbt till destinationen, för dessa skolungdomar spelar inte längden på gångvägen till busshållplatsen speciellt stor roll bara bussrutten har färre stopp.

De äldre som värdesätter omgivningen

Det optimala för de äldre vore om den privata bostaden låg i anknytning till en väl utbyggd service och närhet till vård, exempelvis i form utav ett serviceboende eller i nära anknytning till ett köpcentrum. Då de äldre önskar hålla koll på de som rör sig i grannskapet vore även här en god grannsamverkan optimalt.

Då många äldre väljer att åka kommunalt, vore det optimala här är om busshållplatsen låg nära anknuten boendet för att de äldre ska slippa gå långt till busshållplatsen. Bussen får gärna vara billig och på grund av alla stop som görs ta lite längre tid.

Miljö och energi

Nedan följer rekommendationer gällande hur ett boendes miljötanke och energianvändning kan optimeras gällande användningen av miljövänligt material och energieffektivisering. Eftersom området miljö och energi berör alla boende på samma sätt ges generella anvisningar gällande alla livscykelstadier här.

Det optimala gällande miljö och energi vore om alla byggherrar och bostadsbolag kom igång med sitt miljö- och energitanke ordentligt eftersom alla byggnader från och med år 2008 måste energideklarerars. Fastän energideklaration för alla vore optimalt, menar vissa experter att inte ens en fjärdedel av alla Sveriges byggnader kommer kunna lyckas med att energideklarera i år.

Optimala energibesparingar skulle kunna uppnås genom att utnyttja smart teknik som kontrollerar uppvärmning och kylning av ett boende, såsom exempelvis behovsstyrd ventilation och belysning som endast är aktivt i de utrymmen som människan faktiskt befinner sig i.

Det optimala energi- och miljötanke vid nybyggnation vore att bygga så kallade ”Passiva hus”, som byggs så täta att ingen uppvärmning förutom hushållens egna hushållsapparater behövs. Detta är ett bygge som dock skulle kosta mer och ta längre tid att bygga, dessutom sätts extra krav på noggrannhet. Byggherrar och byggbolag som önskar bygga ”passiva hus” måste därmed behöva anlita duktiga yrkesmän som låter bygget ta sin tid, begås misstag här skulle risken öka för att mögel byggs in i väggarna och eftersom huset då blir så tätt skulle det inte gå att ventilerar ut möglet, vilket i värsta fall skulle kunna resultera i att huset blir ohälsosamt för de boende. Den ekonomiska aspekten är självfallet en faktor som måste tas i beaktande, det skulle kosta avsevärt mycket mer att bygga ett passivt hus än ett vanligt, dock måste detta ses som en långsiktig investering. Pengarna som skulle investeras i bygget skulle bli uppmätta efter ungefär fem år och därefter skulle det bara bli billigare att bo i det passiva huset.

För de som dock bor i ett vanligt hus idag kan energianvändningen optimeras genom att sätta sensorer och timer på belysning och annan elektronik, som då endast vore aktiva vid behov.

Genom att efterfråga vitvaror och annan elektronik som har Sveriges Energimärkning skulle pressen öka på återförsäljare och tillverkare att på så sätt optimera produktionen av miljövänlig elektronik.

Individen skulle även kunna ändra sitt eget beteende för att optimera miljö- och energieffektiviseringstänkandet, exempelvis skulle denne kunna införskaffa alternativa duschmunstycken som vid dusch eller bad skulle halvera vattenåtgången gentemot andelen vatten vanliga duschmunstycken släpper igenom. Problemet med dessa munstycken är dock att de inte säljs i så många olika former samt är väldigt kostsamma idag, skulle dock fler efterfråga dessa alternativa munstycken skulle det sätta press på tillverkarna att faktiskt börja producera mer miljövänliga produkter med snygg design och på så sätt bidra till det optimala miljötanke.

4. Miljö och energi

Att vid tvätt alltid fylla upp tvättmaskinen till maximum och minska tvättmedelförbrukningen samt sänka tvättemperaturen är tre enkla men även optimala sätt som skulle kunna minimera energiförbrukning och därmed minska miljöförstöringen.

Den optimala inredningen i det miljövänliga hemmet, vore att vintertid inreda boendet med tjocka mattor och gardiner som håller kvar värme och sommartid inreda med svalare och tunnare tyger som minskar värmeansamlingen i boendet. Detta skulle kunna medföra att element och fläktar inte behöver användas i lika stor utsträckning. Att dessutom göra plats för källsortering och liknande i boendet skulle optimera hushållets enskilda miljötänkande.

5. Kommunal planprocess

Kommunal planprocess

Nedan följer rekommendationer gällande hur ett den kommunala planprocessen kan optimeras gällande Plan- och bygglagens olika anvisningar, den kommunala samordningen samt politikernas makt. Eftersom området kommunal planprocess berör alla boende på samma sätt ges generella anvisningar gällande alla livscykelstadier här.

Det optimala gällande den kommunala planprocessen vore om uppdragsgivaren (den som initierar ett planärende)samarbetade med byggherrar och byggbolag för att tillsammans få fram ett specifikt planärende. Om dessa två parter hade ett närmare samarbete skulle det medföra att tid och pengar besparades eftersom uppdragsgivaren här inte skulle vara tvungen att leta upp en byggherre och diskutera och kompromissa gällande pris och material i byggandet.

Genom att introducera olika arkitekttävlingar där flera olika arkitektbyråer får rita upp hur de skulle optimera användningen av en specifik tomt så skulle nya kreativa idéer och lösningar kunna komma fram, där den byrå som passar det uppdragsgivaren efterfrågar bäst skulle få jobbet. Dessa tävlingar byggherrar emellan skulle kunna skapa trender som andra byggbolag kan komma att anamma i jakten på att bygga det optimala boendet.

Eftersom det är mycket vanligt att grannar överklagar olika detaljplaner och på sätt förlänger handläggningstiden på ett planärende vore det optimala scenariot här om byggherrar eller andra initiativtagare håller ett möte alternativt konferens för allmänheten där berörda grannar och andra intressenter möts upp och får göra sina röster hörda. Under mötet bör byggherren då förklara hur svårt det är att få igenom ett överklagande av en detaljplan eftersom planärenden i nio fall av tio trots överklaganden i slutändan blir godkänt. Här bör även syftet med boendet förklaras och låta grannarna och övriga intressenter få uttrycka sig om missnöje för bygget finns, på så sätt skulle man kunna försöka kompromissa fram en för båda parterna godtagbar lösning.

När det kommer till politikernas makt gällande den kommunala planprocessen, är det inte mycket dessa parter kan göra eftersom det mesta styrs och regleras av Plan- och Bygglagen. Det som politiker däremot kan göra är att representera de boende och genom offentliga opinioner se till att göra deras röster hörda. Det optimala vore om dessa politiker för väl förankrade argument i dessa opinioner, där experter får redogöra varför en viss fråga eller åtgärd är viktig. I Annat finns det här stor risk för att de lokala politikerna skulle driva frågor för egen vinnings skull utan varken experter eller de boendes egentliga stöd.

Idag kan ett planärende ta upp till tre år innan det blir godkänt, en tid som genom ett närmare samarbete mellan politiker, byggherrar och experter skulle kunna kortas ned avsevärt. Det optimala vore om kommunerna planerade mer för framtiden, det vill säga hur många barn som kommer födas och när et cetera, för att på så sätt kunna se hur stor efterfrågan kommer att bli gällande dagis, skola vårdcentral med mera. I samband med denna planering vore det optimala att så kallade ”program” togs fram där olika checklistor görs. Besök hos olika nämnder såsom äldrenämnd, skolnämnd och socialnämnd bör då genomföras för att få underlag till dessa checklistor. Senare när den specifika checklistan är gjord vore det optimala om varje berörd part på checklistan möttes upp för att diskutera de önskemål listan innehåller och utifrån det ta beslut.

På så sätt skulle handläggningstiden för ett planärende kunna kortas ned samtidigt som de handläggande instanserna skulle bli ännu mer samspelta.

6. Matris över optimalt boende

<u>Faktorer för optimalt boende</u>	<u>Beskrivning/ Definition</u>	<u>Optimalt för studenten</u>	<u>Optimalt för mannen/kvinnan med den goda smaken.</u>	<u>Optimalt för paret som uppskattar stora ytor...</u>	<u>Optimalt för barnfamiljen</u>	<u>Optimalt för de äldre som värdesätter omgivningen.</u>
<u>Boendets utformning</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. Teknik & Funktion 2. Planförfarande 3. Arkitektur 4. Inredning/ design 	Hur funktionellt & vilken teknik som anv. Planlösningens utseende. Boendets form. Hur boendet inretts.	Funktionellt, billigt boende, praktiskt, god förvaring, egen toalett & kök, inredning som kan kombineras, trådlöst nätverk, "Nätverkande huser",	Boende i gott skick, öppen planlösning, suterräng, ljusa väggar & interiör, trendig inredning, Snugg design på möbler & interiör, "nätverkande huser", SMS-tjänst.	Boende i gott skick, öppen planlösning, Suterräng, ljusa väggar & interiör, trendig inredning, Snugg design på möbler & interiör, det "nätverkande huser".	Funkt. möbler, barnsäkra möbler, stora ytor, stora förvarings utrymmen, "nätverkande huser", SMS-tjänst, god nattknapp.	Bekväma boendeformer, Enkel planlösning utan trappor eller nivåskillnader, tröskelfria lägenheter, bredare dörrposter, tillgång till hiss.
<u>Människans privata sfär</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trygghet 2. Ägande form 3. Privat ekonomi 	Trygghet och frihetskänsla i hemmet. Hyresrätt eller bostadsrätt. Vilken budget som finns.	Goda relationer till grannar, koll på de som rör sig i byggnaden, hyr gärna sitt boende, begränsad ekonomi.	Goda relationer till grannar, veta vilka som rör sig i byggnaden, äger gärna sitt boende. God ekonomi.	Goda relationer till grannar, veta vilka som rör sig i byggnaden, äger gärna sitt boende. God ekonomi.	hemlarm, begränsad ekonomi, hyr sitt boende i större utsträckning.	porttelefon & säkerhetshasp, hemlarm, servicehus/plusboende, ofta begränsad ekonomi.
<u>Boendets närmiljö</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. Social miljö 2. Service/ kommunal service 3. Kommunikationer 	Grannsamverkan, låg brottslighet etc. Dagnetransservice, tillgång till festlokal Buss, taxi, gång- & cykelväg, parkering	Grannsamverkan, nära universitet/ högskola, Tillgång till festlokal och övernattningsrum, okej med längre till busshållplats om färd går snabbare.	Grannsamverkan, närhet till garage och parkeringsplats. Önskar närhet till familj.	Grannsamverkan, närhet till garage och parkeringsplats. Önskar närhet till familj.	Grannsamverkan, vid villa stor tomt, närhet till lekplats & skog. Närhet till skol, vård och omsorg.	plusboende i köpcentrum, väl utbyggd service, närhet till vård, billig buss utanför boendet, koll på området.

Magisteruppsats i Företagsekonomi Vårterminen 2008

<p>Miljö & Energi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Miljövänligt material 2. Effektiv energi användning i boendet 3. Miljövänligt material vid byggnation 4. Effektiv energianvändning vid byggnation 	<p>Miljövänliga golv, skåp, textilier etc. i boendet</p> <p>Energieffektivitet i det vardagliga livet som dusch, belysning, tvätt och städ</p> <p>Miljövänlig isolering, återanvändbart byggmaterial etc.</p>	<p>Viktigt att bygga energisnålt och energieffektivt, bygga "passiva hus" som är så täta att ingen annan uppvärmning förutom hushållets egna hushållsmaskiner behövs vilket optimerar energianvändningen i boendet, behovsstyrd ventilation och automatisk belysning med hjälp av sensorer eller behovsstyrning för att effektivisera energianvändningen, viktigt om möjligt att köpa vitvaror och annan elektronik som är märkta med Sveriges Energimärkning, användning av lågenergilampor tillsammans med en timer, användning av alternativa dusch- munstycken som släpper igenom färre liter vatten per minut, tvätta mer sällan, fylla maskinerna ordentligt, sänka temperaturen på tvätten och minska mängden tvättmedel.</p> <p>Ha stora ytor under diskbänken för placering av "källsorteringstunnor", ha tjocka mattor och gardiner vintertid för att hålla värmen inne, ha tunna mattor och gardiner sommartid för ett så svalt hem som möjligt.</p>
<p>Kommunal Planprocess</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. PBL 2. Kommunal sam. 3. Politikers makt 	<p>Plan- och bygglagens regler</p> <p>Hur kombinera kommunikationer etc.</p> <p>Påverkan på beslut i kommunen</p>	<p>Vid nybyggnation ha konferens för grannar och övriga intressenter om bygget där de får säga sin mening, optimalt att politiker och experter och andra instanser samarbetar för att optimera planprocessens tid och integration. Anordna arkitekttävlingar där olika byråer får visa hur de skulle uppföra ett visst boende där den som uppvisar formen som motsvarar det uppdragsgivaren efterfrågar mest får uppdraget, detta medför kreativitet och nytänkande vilket ofta skapar byggnadstrender. Optimalt med mer integrerat och förtroendefullt samarbete mellan de olika instanserna, då skulle inte misstag begås i samma utsträckning som nu.</p> <p>Optimalt att ta fram "program" med checklistor som kollar av vad intressenter och politiska instanser anser när nya områden ska byggas, efter att checklistan är gjord bör alla involverade slå sig ned vid ett möte där beslut om det specifika området tas, detta skulle optimera tidsåtgången för planprocessen vilken är väldigt dyrbar. Dessa checklistor skulle även samordna de olika aktiva parterna på ett effektivt sätt.</p>

6 Källförteckning

Andersson, E. och Magnusson, L. (2006) *Vilken attraktivitet har olika bostadsområden och boendeformer i Gävle?* Institutet för bostads- och urbanforskning IBF. Uppsala Universitet.

Ay, V och Andersson E. (2005) *Segmentering av Mimers hyresgäster*, D-uppsats Ekonomihögskolan Mälardalens högskola.

Bernow, R., (2002) *Boendekvaliteter och värden*, Rapport nummer 11 KTH:s bostadsprojekt, Kungliga tekniska högskolan, bygg- och företagsekonomi.

Bryman, A. (2001) *Sambällsvetenskapliga metoder*, Malmö: Liber ekonomi

Båstads brottsförebyggande råd, BRÅ, (2006) *Det optimala boendet och ditt beteende för att undvika inbrott hemma hos dig när du är borta*.(Elektronisk), besökt 2008-04-09, tillgänglig:
<http://www.bastad.se/upload/F%C3%B6rvaltningar/BR%C3%85/Dokument/Det%20optimala%20boendet%20ur%20inbrottssynpunkt.pdf>

Christensen, L., Engdahl, N., Gräas, C., Haglund, L. (2001) 2:a upplagan. *Marknadsundersökning - en handbok*, Lund: studentlitteratur

Ekostadens hemsida (2008) *JM havslunden: uppskattat miljövänligt boende*,(Nilsson D., 2005-10-12) (elektronisk), besökt 2008-04-12, tillgänglig:
<http://www.ekostaden.com/information/nyheter.aspx?pageID=8&parentID=147&introID=147§ionID=4&newsID=658>

Gustafsson, E. och Wernerheim, M. (2007) *Varför bor människor i hyresrätt?* C-uppsats, Karlstads Universitet, fakulteten för ekonomi, kommunikation och IT.

Gustafsson, U., Norrman, J. (2008) *Smart energi – effektiv energianvändning i bostäder och lokaler*. Rapport från Västra Götalandsregionen, (elektronisk) hämtad 2008-04-12 tillgänglig:
<http://www.vgregion.se/upload/Regionkanslierna/Milj%C3%B6sekretariatet/Energi/Energisession%202008/ES08%20dokumentation/Dialog%20B/D%20B%20Jonas%20Norrman.pdf>

Hrdlicka, A.(2004) *Den breda vägen: vision - verklighet – vision*, Stockholm: Institutet för framtidsstudier, Intellecta Strålin 2004

Karlsson, M, (2007) *Preferenser hos köpare av nybyggda bostadsrätter; Vad prioriteras och hur kan man göra lägenheter mer attraktiva?*, examensarbete nr: 394, institutionen för fastigheter och byggande, avdelning för Bygg- och fastighetsekonomi, KTH

Karlson Hus presenterar Ekomer på Sydbygg (2005) (Elektronisk), besökt 2008-04-09, tillgänglig:
[http://www.nordicnet.se/MainNyheter\\$/leftstate-std_sok/portal-1/news-detail/n_id-10787/](http://www.nordicnet.se/MainNyheter$/leftstate-std_sok/portal-1/news-detail/n_id-10787/)

Laholms kommun (2008) *Planprocessen – detaljplan enligt normalt planförfarande* (elektronisk), besökt 2008-04-09, tillgänglig: http://www.laholm.se/1_templates/L_PageFull.aspx?id=1313

Larsson, S. och Nilsson, T.(2001) *Fallstudie av testmiljö för intelligenta hus*. Lunds tekniska högskola, Institutionen för designvetenskap, avdelningen för ergonomi och aerosolteknologi.

Molin, G. och Franzon, E. (1997) *Morgondagens Hem- det mångdimensionella hemmet – basen för livet i det kunskapsindustriella samhället*, Oskarshamn 1998: TryckeriAB Primo

Nationalencyklopedin (2008) *Sökord – optimal/ expert* (Elektronisk), besökt 2008-04-09, tillgänglig:
http://www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i_art_id=O269942&i_word=optimal
http://www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i_art_id=O145428&i_word=expert

Optibos hemsida (2008) *Fakta*. (elektronisk), besökt 2008-04-12, tillgänglig:
<http://www.optibo.se/>

Paul Peter, J., och Olson, J. C. (2005) *Consumer behavior & marketing strategi – 7th edition. McGraw-Hill International edition*, New York

Rosén, A (2007) *Effektiv marknadsföring genom segmentering – i ett kommunalt bostadsföretag i glesbygd*. C – uppsats, Högskolan i Gävle, Institutionen för ekonomi

Schiffman, L.G. och Lazar Kanuk, L. (2000) *Consumer Behaviour 7th edition*, Prentice – Hall, inc. Upper Saddle River, New Jersey 07458

Smith, W.R. (1956, nytryck 1995) Product differentiation and market segmentation as alternative marketing strategies, *Marketing Management*, vol. 4:3, ss.63-65 (Elektronisk), besökt 2008-04-09, tillgänglig:

<http://ep.bib.mdh.se:2067/pqdweb?index=1&did=9296418&SrchMode=1&sid=1&Fmt=3&VInst=PROD&VType=PQD&RQT=309&VName=PQD&TS=1211901601&clientId=20230>

Söderström, Y. (2003) *Hur bor studenten? En kartläggning av studenternas boendesituation i Umeå – ett samarbete mellan Umeå Universitet och Umeå kommun*. Umeå Universitet, studentcentrum, projektrapport Dnr: 590-862-03

Trost, J. (1997) *Kvalitativa intervjuer*. Lund: Studentlitteratur

Werner, I – B. (2003) *Preferenser beträffande bostadskvaliteter – olika konsumentgruppers bostadsval*, KTH, SBUF projekt nummer 0095

Örestads stenhus (2007) *Om oss - företaget* (Elektronisk), besökt 2008-04-09m Tillgänglig:
<http://www.orestadshus.se/mallar/orestad.aspx?pageID=97>

Bilaga 1 Definition av underkategorier till undersökningsområden

1. *Boendets utformning*

Teknik och funktion -	Enligt optibos hemsida (2008) menas detta med vilka tekniska och funktionella lösningar som finns i boendet, beroende på behov (detta kan exempelvis vara höj - och sänkbara möbler med mera.)
Planlösning -	Huruvida boendet ska ha öppen- eller speciell planlösning.
Arkitektur-	Vilken arkitektur som används vid byggnation.
Inredning/Design -	Boendets inredningsstil.

2. *Människans privata sfär*

Trygghet -	Enligt Båstads brottsförebyggande råd (2006) att uppleva en trygghet i sitt privatliv samt känsla av frihet i sitt hem.
Ägandeform -	Hyra eller äga sitt boende
Privat ekonomi -	Vad det enskilda hushållet har för budget.

Boendets Närmiljö

Social miljö -	Det sociala nätverk som finns runtomkring en person, exempelvis grannar, anhöriga och vänner.
Service/kommunal service -	Tillgång till gym, närbutiker, skola, dygnetruntservice et cetera.
Kommunikationer -	Tillgång till buss, taxi, gångväg, cykelväg. Parkeringsplats et cetera.

3. Miljö & Energi

Miljövänligt material i boendet

Huruvida golv, trä, textilier et cetera är miljövänligt. Enligt hemsidan optibo (2008) exempelvis råmaterial som trä och glas.

Effektiv energianvändning i boendet

Energieffektivitet vid det vardagliga livet, såsom dusch, tvätt & städ. Enligt ekostadens hemsida (2008) möjlighet att styra sin egen energianvändning i boendet, exempelvis med hjälp utav uppföljning av förbrukning. Hus försedda med tung stomme och extra isolering i ytterväggarna samt energisnåla fönster.

Miljövänligt material vid byggande/

Enligt ekostadens hemsida (2008) återanvändbart eller energieffektivt byggnadsmaterial vid ombyggnation av bostad. ..

Effektiv energianvändning vid bygge/ ombyggnation

Enligt Gustafsson och Norrman (2008) exempelvis effektiv energianvändning vid godstransporter och användning av förnybara drivmedel et cetera.

4. Kommunal planprocess

PBL- Plan- och Bygglagen

Att boendet följt lägsta godtagbara standard principen, samt Plan- och Bygglagen samt detaljplan för byggnation.

Kommunal samordning

Hur kombinationen ser ut mellan boende och affärer, skolor, dagis et cetera.

Politikers makt

Hur stor makt och påverkan politiker har gällande exempelvis planering av nybyggen och liknande.

Bilaga 2 Kontaktbrev

Hej,

Vi är två tjejer som heter Emmy och Maria och vi studerar företagsekonomi på Mälardalens högskola och skriver just nu vår Magisteruppsats om hur det optimala boendet kan komma att se ut. Vi är på jakt efter kunniga personer/expertter inom ett antal områden, bland annat XXXXXXXX betydelse för boendet. Vi stötte på ert namn i vårt sökande efter dessa personer och undrar om kanske ni är den vi letar efter/alternativt kan ge oss tips på personer som vi kan ta kontakt med och ställa några frågor till gällande just den XXXXXXXX, det skulle ta cirka tio minuter av din tid och vi vore hemskt tacksamma för svar så hör av dig om du har möjlighet.

Du når oss antingen via att svara på detta mail eller:

Maria: 0704368572; man03018@student.mdh.se

Emmy: 0763424949; ebm03001@studet.mdh.se

Med vänliga hälsningar

Emmy Bennström & Maria Andersson

Bilaga 3 Tidsplan över intervjuer

Torsdag 17: april

10.00-

Aros Congress Center, föreläsning för LO-ditriktet i Västmanland.
Ämne: Vart är vi på väg? Bo Dahlbom, gällande boendet överlag.

Tisdag 22:a april

10.00-

Ronny Steen, stadsbyggnadskontorets planchef i Jönköping.
Telefonintervju.

Onsdag 23:e april

14.00-

Ann Berg, områdeschef på Västmanlands länstrafik i Västerås,
Personlig intervju.

Torsdag 24:e april

10.15-

Marianne Abrahamsson, Forskarassistent Linköpings universitet,
Tema Äldre och åldrande, Institutionen för samhälls- och
välfärdsstudier (ISV) Telefonintervju.

13.00-

Harry Sepp, Utbildningskonsulent trygghet i boendet på
civilförsvaret. Telefonintervju.

Tisdag 6:e maj

10.00

Andreas Puskas, arkitekt, SWECO, Västerås, Personlig intervju.

14.00

Hans Green, energirådgivare, mälarenergi, Västerås, personlig
intervju.

Onsdag 14:e maj

14.00

Carl-Johan Engström, planeringsdirektör kommunledningskontoret i
Uppsala, professor i regional planering. Telefonintervju

Torsdag 15:e maj

10.00- Eva Örtenmark, första inredare på IKEA Västerås, telefonintervju.

Onsdag 21:a maj

08.30- Jan Hedlund, chef för Hedlund larmcom, del av Securitasdirect i Västerås, telefonintervju.

Fredag 23 maj

09.00- Tomas Berggren, jobbar med hållbar utveckling och energieffektivitet på Energimyndigheten. Telefonintervju.

10.00- Fredrik Björklund, teknisk ansvarig på Företaget ALIATO AB, Telefonintervju.

Bilaga 4 Intervjuguide

- Presentation av författarna, uppsatsens syfte samt de olika livscykelstadier som uppsatsen ska appliceras på.

Frågor om experten

1. Vad heter du?
2. Vad jobbar du med? Vad har du för arbetstitel?

Frågor om Boendets utformning

1. Vad anser ni är det optimala scenariot gällande tekniska funktioner i boendet beroende på livscykelstadium?
2. Vilken är enligt er mening den optimala planlösningen i ett boende beroende på livscykelstadium?
3. Anser ni att någon speciell arkitektur är att föredra beroende på livscykelstadium?
4. Vilken slags inredning/design är det optimala beroende på livscykelstadium?

Frågor om Människans privata sfär

1. Vad är det optimala scenariot för personer i olika livscykelstadier när det kommer till att känna sig trygga och vilka hjälpmedel behövs för att JUST de ska känna sig trygga?
2. I vilket livscykelstadium är det optimalt att äga eller hyra sitt boende?
3. Hur ser den privata ekonomin ut beroende på vilket livscykelstadium man befinner sig i?

Frågor om Boendets närmiljö

1. Hur ser den optimala sociala miljön ut i förhållande till livscykelstadium?
2. Hur ser den optimala servicen/ kommunala servicen ut beroende på livscykelstadium?
3. Hur ser det optimala scenariot ut när det gäller tillgång till kommunikationer beroende på livscykelstadium?

Frågor om Miljö och energi

1. Hur ser den optimala användningen av miljövänligt material ut i ett boende?
2. Hur ser den optimala bilden ut av effektiv energianvändning i boendet?
3. Hur ser den optimala kombinationen ut när det kommer till miljövänligt material vid nybyggnation eller ombyggnation?
4. Vad anser ni vara den mest effektiva energianvändningen vid nybyggnation eller ombyggnation av olika bostäder?

Frågor om den Kommunala planprocessen

1. Hur ser det optimala boendet ut enligt Bygg- och planlagen stadgar?
2. Hur ser den optimala kommunala samordningen ut?
3. Hur stor makt har politikerna?

Avslutningsfråga (ställdes till alla oavsett område)

- Nu när vi pratat om dessa optimala scenarier, är det något speciellt eller något annat som ni vill tillägga eller framhäva som ni anser kan vara av vikt för denna undersökning?

Tack för er medverkan!

Bilaga 5 Resultat av intervjuer

Denna bilaga redovisar respondenternas svar från intervjuerna, vilka presenteras i form utav en löpande text utifrån de olika områden uppsatsen introducerat. Första gången varje intervjuperson omtalas i detta avsnitt följs datum då den personliga kommunikationen hölls, efterföljande gånger nämns endast namnen på respondenterna.

Boendets utformning

Andreas Puskas (personlig kommunikation, 6 maj, 2008) jobbar som arkitekt på företaget SWECO i Västerås, han menar att mycket spelar in på vilken arkitektur som ett boende ska ha, exempelvis så varierar det i första hand från fall till fall, sedan påverkar även vart i förhållande till städerna boendet ska byggas, på landet, i city i en förort et cetera. Huruvida det ska vara en hyresrätt eller bostadsrätt spelar också in på hur ett boende byggs, exempelvis om det ska individanpassas eller byggas för att passa ”alla”. Andreas Puskas menar att när olika boendeformer uppförs så finns det alltid en tanke på vilka målgrupper som ska attraheras, eftersom byggherrarna och bostadsbolagen endast är intresserade av att sälja sina objekt så lätt och fort som möjligt. Av den anledningen görs alltid en analys av målgruppen vid projektstadiet av boendet, i vissa fall görs denna analys av bostadsbolagen själva och i andra fall görs den av inhyrd hjälp.

Andreas Puskas menar dock att själva familjestrukturen och livscykelphas inte kommer in i bilden förrän senare, då det finns så många andra faktorer att ta hänsyn till vid projektering av nybyggnationer och ombyggnationer. Basgrejer såsom hur området och dess orientering samt hur bebyggelsen ser ut tas i åtanke, även hur naturen ser ut och i vilket väderstreck som det ska byggas i är faktorer som måste vägas in noggrant. Senare, när huset är uppbyggt spelar familjestruktur och livscykelphas roll. Här pratas det om så kallad ”svensk standard” som är byggregler gällande vissa baskrav på funktionsmått och standarder, såsom hur exempelvis badrummen ska byggas för att kunna användas på bästa sätt och hur mycket kökssnickerier som skall användas för att köket ska vara funktionellt et cetera. Efter detta börjar en förädling av boendet för att det ska bli så trivsamt och attraktivt för målgrupperna som möjligt. Här anpassas boendet efter huruvida det är en barnfamilj, ett par, en funktionshindrad eller pensionärer som ska bo där, exempelvis när det gäller enplans- eller tvåplansvillor, trösklar, dörrbredder, trappor, hur entrén ska se ut, huruvida det ska vara golvvärme överallt med mera. Det är i detta stadium i processen som livscykelstadier kommer i åtanke, är det en barnfamilj som är målgruppen inreds hemmet med stora funktionella förvaringar, i både badrum som såväl kök och hall. Gäller målgruppen pensionärer eller äldre så är målet att bygga och inreda boendet utan onödiga höjdskillnader såsom två våningsplan eller suterräng- planlösning, gäller det å andra sidan ett yngre par med intresse för inredning och design vore suterräng- planlösning perfekt. Studenten är enligt Andreas Puskas en ypperlig varelse, som kan inrätta sig nästintill var som helst, bara en toalett och en liten kokvrå finns.

Marianne Abramsson (personlig kommunikation, 24 april, 2008) jobbar som forskningsassistent på Linköpings universitet, Tema Äldre och åldrande menar att när det kommer till vilken teknik och vilka tekniska lösningar som vore optimalt i boendet rör det sig om efterfrågan på mer grundläggande standard gällande exempelvis hiss och porttelefon. Hon menar även efter behov är låga trösklar, alternativt tröskelfritt och att dörröppningarna är bredare något som blir alltmer efterfrågat idag. Enligt Fredrik Björklund (personlig kommunikation, 23 maj, 2008) som jobbar med teknik och IT- lösningar finns det inga statliga krav på teknisk standard i boendet utan det är mer de krav som samhället ställer i stort, såsom att det exempelvis skall finnas bredband

installerat samt att det finns många eluttag. Däremot tror han att det kommer efterfrågas mer inbyggd teknik gällande exempelvis nätverkande funktioner i boendet.

Fredrik Björklund talade om det nätverkade huset som innebär att den som bor i en bostad kan ha hela husets olika larm och sensorer kopplade till en och samma knapp. Det gör att olika lösningar skräddarsys beroende på behov. Ett exempel som Fredrik Björklund beskrev var att om en person skall titta på hemmabio så har denne en teknisk lösning som innebär att personen i fråga kan, via sitt nätverkade hus, släcka ned belysningen, dra för persiennerna och fira ned bioduken och allt detta med en enkel knapptryckning. Ett annat exempel var att hemmets alla eluttag är uppkopplade till nätverket i huset så att alla lampor kan styras med hjälp av en fjärrkontroll.

Med tekniska lösningar med hjälp av IT menar Fredrik Björklund att det handlar mycket om att göra hemmet tryggt och komfortabelt genom att hjälpa människor, utifrån deras olika behov, för att underlätta deras vardag. Ett exempel på detta är en så kallad "godnatt knapp" som med ett enda tryck släcker ned huset, larmar på och sedan talar om för den boende om denne har glömt att låsa dörren, släcka ljusen, dra ut strykjärnet eller på annat sätt lämnat elektroniksaker på. Fredrik Björklund menar att detta är särskilt viktigt för barnfamiljen som ofta har mycket att göra samt för de äldre som har lätt för att glömma vad de gjort och vad de har använt för elektronik. Han menar vidare att det finns andra typer av lösningar som kan bidra till att underlätta vardagen för de boende. En funktion innebär att om någon ringer på dörren medan de boende inte är hemma, så skickas det ett sms till dem vilket talar om att det är någon som ringer på dörren. Då kan de boende med hjälp av mobilen surfa in på nätet och se en bild från en övervakningskamera vid entrén och då också se vilka som står där och i så fall ringa till dem, släppa in dem eller då obehöriga kommer larma polis.

Det finns även möjlighet att ha ett larm som med hjälp av rörelsesensorer kan känna av ifall någon rör inuti huset sig fast huset står i ett så kallat passivt läge, exempelvis nattetid eller då de boende är bortresta. Då kan larmet aktiveras och även tvärtom, i de fall då passivt läge har inaktiverats men rörelsesensorerna inte känner av någon aktivitet, aktiveras larmet eftersom misstanke om att personen som bor i hemmet kan ha ramlat eller skadat sig. Om en boende har gått upp på natten så kan huset och dess sensorer känna av detta och automatiskt tända ett ledljus så att personen inte ramlar och gör sig illa. Det kan även finnas en funktion som med hjälp av rörelsesensorerna innebär att lampor tänds om den boende rör sig och förflyttar sig men senare stängs av då personen slutar att röra sig.

Fredrik Björklund anser att det efterfrågas olika tekniska lösningar i hemmet beroende på ålder och livscykel och menar vidare att mannen och kvinnan med den goda smaken samt barnfamiljen efterfrågar en SMS-tjänst vilken innebär att de får ett SMS skickat till deras mobiler när barnen har kommit hem från skolan. Gällande de äldre så tror Fredrik Björklund att det snarare kan vara deras anhöriga än de själva som efterfrågar teknik och nätverk i hemmen exempelvis då de vill ha koll på far- och morföräldrar och veta att de kan larma om det händer något. Han menar att det har med IT- vana att göra, studenten och de yngre yrkesverksamma efterfrågar i stor utsträckning den teknik som underlättar media och underhållning och då i form utav hemmabio, musikläggningar då det enligt Fredrik Björklund läggs ned allt mer tid och pengar på mediekonsumtion. En självklar trend inom teknik i hemmet är enligt Fredrik Björklund att allt mer saker skall vara internetuppkopplade, ett annat tydligt krav på dessa nätverksuppkopplade lösningar är att de ska vara lätta att installera och vara trådlöst utan många fula kablar samt att tekniken ska vara anpassningsbar efter individ just för att de olika livscykel faserna skall få ut så mycket som möjligt av sin hemmateknik.

Dessa typer av tekniska hjälpmedel och finesser med hemmet har tidigare varit lite mer åt det dyrare hållet men som nu Fredrik Björklund menar blivit mer lättillgängliga och att det idag finns tekniska lösningar som också är väldigt flexibla. Dessa behöver inte kosta mer än 300 svenska kronor i månaden. Exempelvis kan de tekniska lösningarna i hemmet paketeras som en tjänst som exempelvis larm, vilka livscykelstadier som efterfrågar vad beror dock på det intresse individen har för teknik men också vilken tilltro som finns för elektroniken. De tekniska lösningar som finns är skraddarsydd utifrån kunden och innebär ofta larm, ledljus, passivitetlarm samt en trådlös nätverksknapp som styr samtliga områden. Fredrik Björklund ser inga hinder idag utan han ser bara möjligheter då tekniken utvecklas i allt snabbare takt medan priserna bara går ner.

När det gäller inredning så berättar Marianne Abramsson att det visat sig vara väldigt populärt att som boende få vara med i produktionen av boendet och få välja emellan exempelvis olika träslag och kakelsorter till köket. Här läggs vikt på att få vara delaktig vid val av inredning och det ger även en känsla av personlig prägel på hemmet, vilket Marianne Abramsson menar är väldigt viktigt.

Eva Örtenmark (personlig kommunikation, 16 maj 2008) jobbar som förste inredare på IKEA i varuhuset i Västerås märker ett allt större intresse för inredning, dock inte beroende på något specifikt kundsegment utan menar att om en person är intresserad av inredning så finns det idag mycket mer utrymme att utveckla och bejaka sitt intresse i och med att samhället fylls av alltmer inrednings- program och bloggar. Hon märker också i sitt yrke att folk generellt bryr sig mer om hemmet och hur det ser ut, exempelvis läggs det idag mer tid och pengar på att smycka ut badrum och kök eftersom dessa är platser i hemmet människan ofta befinner sig i. Fokus ligger dock inte i första hand på att det ska vara trendigt i dessa rum, utan att det skall vara praktiska, funktionella, och lättstädade ytor, samtidigt som hemmet bör spegla livsstilen hos de som bor där. Praktisk inredning och möblemang menar Eva Örtenmark att alla strävar efter, dock beror valet av inredning på huruvida det är ett färdigproducerat nytt boende eller ett äldre boende.

Enligt Eva Örtenmark så är det idag optimalt att inreda med vita eller ljusa väggar och vita skåp i nybyggda lägenheter för att passa så många kundsegment som möjligt. Hon menar även här att öppna planlösningar och större ytor att röra sig på blivit mer och mer attraktivt och eftertraktat de senaste åren vilket hon tror kommer komma mer och mer med åren och skulle vara ett slagkraftigt konkurrensmedel för de som bygger.

Eva Örtenmark tror att de flesta boende är intresserade av inredning och design, dock på olika sätt. Hon påpekar att det optimala för mannen och kvinnan med den goda smaken är att formen och färgen på möbler är snyggt, medan det optimala för en barnfamilj är mer funktionella saker, såsom utbytbara klädsalar och att inredningen skall vara rätt för barnen, det vill säga att det inte finns farliga saker i hemmet som kan skada dem. En student har vanligtvis ett mindre boende och behöver därför mer funktionella lösningar som går att vika ihop eller veckla ut och inte tar så mycket plats. Det är även viktigt för studenten att ha en förvaring som är lätt att nå men som inte tar upp mycket plats i boendet. Dessutom kan det vara just utrymmet och ekonomin som gör att studenten väljer sin inredning på ett speciellt sätt, en student kan fortfarande vara intresserad av design och form fastän ekonomin är lite sämre.

Eva Örtenmark menar att de olika byggherrarna och arkitekterna kan ta hjälp av inredare och designers i ett tidigare skede än i nuläget då de tillsammans skulle kunna optimera användningen av alla ytor i ett boende.

Människans privata sfär

Harry Sepp (personlig kommunikation, 22 april, 2008) är utbildningskonsulent på civilförsvaret gällande trygghet i boendet och menar att människan, oberoende vilket livscykelstadium denne befinner sig i, först och främst behöver tillgång till mat, vatten, värme och sömn för att kunna känna sig trygg i sitt boende. Tillgång till mat och vatten behövs för att dessa variabler tillför kroppen och hjärnan energi så dessa organ kan fungera normalt, skulle något oförutsett hända utan att kroppen har tillräckligt med energi kan det resultera i att människan tar beslut som är mindre kloka och inte tänker klart. Det behövs även energi i kroppen för att människan ska kunna alstra värme och kunna klara av de olika situationer den ställs inför.

Harry Sepp pratar om onormala krishändelser såsom längre elavbrott, här menar han att människan för att känna sig trygg i sitt boende bör vara förberedd på att det kan bli längre strömavbrott och då måste andra medel förutom el finnas till hands för att överleva. Exempelvis säger Harry Sepp att alla bör, oavsett boende, alltid ha ett reservförråd med torrvaror som inte behöver kylförvaring, såsom pasta och ris. Det är även viktigt att ha ett extra förråd av konserver med kött och sådant i, främst på grund av proteinet men även av den anledningen att det är bra för själva psyket att äta mat som man är van vid under en tid av press som en krissituation kan ge. Eftersom elavbrott medför att en elspis inte går att använda, bör alla hushåll antingen ha en gasolspis istället för elspis eller införskaffa sig ett stormkök, då det är viktigt att kunna laga mat trots ett elavbrott. Att som normalt ha gamla PET-flaskor fyllda med vatten i kylan och frysen kan vid en krissituation, som exempelvis ett längre elavbrott, fungera som en extra kylare, samtidigt som det blir en vattenreserv då vattenledningar förlorar sitt vattentryck efter cirka en timme utan el. Harry Sepp menar att det han föreläser om kan verka banalt och väldigt långt borta för de flesta, dock menar han att när olyckan väl är framme så är de som faktiskt har ett extraförråd med mat väldigt tacksamma. Han menar att denna förvaring är lite som med bilbältet, många tycker att det är onödigt att använda bilbälte men när olyckan väl är framme gläds många åt att de faktiskt använt det. Ju mer kunskap och förebyggande av faror ett hem är utrustat med, ju bättre, exempelvis menar Harry Sepp att en person som har införskaffat en brandvarnare och kompletterar den med en brandsläckare och en brandfilt tillsammans med kunskap om hur man släcker bränder är en i psyket mycket tryggare person än en som inte har dessa brandförebyggande saker. Slutligen menar Harry Sepp att en bra kombination av mat, vatten, värme, och förebyggande av händelser som brand och elavbrott är det bästa scenariot att känna sig trygg i sitt boende och kunna hantera krissituationer.

Ur ett säkerhetsperspektiv så menar Ronny Steen (personlig kommunikation, 22 april, 2008) planchef på stadsbyggnadskontoret i Jönköping, att statsbyggnadskontoren undviker att bygga bostadsområden där tunnlar och stora buskage finns. I de fallen då stora buskage och tunnlar faktiskt existerar kompletteras dessa med exempelvis starkare belysning eller borttagning av buskagen, allt för att öka säkerhetskänslan hos de boende. Det mest trygga bostadsområdet är utifrån Ronny Steens perspektiv det tätt bebodda området, uppbyggt av kvarter liknande ett så kallat "rutnät" såsom i städer. I de fallen då bostadsområden innefattar många parker och stora grönområden är säkerheten lägre, vilket enligt Ronny Steen är ett orosmoment.

Jan Hedlund (personlig kommunikation, 21 maj, 2008) som är chef för företaget Hedlunds larmcom i Västerås tror inte att någon kundgrupp känner sig mer otrygg än en annan då trygghet är en individuell känsla, oberoende ålder. Alla känner därför inte samma oro för inbrott och brand och han menar att om individen upplever att det finns hjälp att få vid dessa nödsituationer bidrar detta till en ökad trygghetskänsla i hemmet.

Jan Hedlund menar att majoriteten av de larm som säljs idag handlar om bildöverföring i realtid. Produkten är en centralenhet som trådlöst via antingen en kameradetektor, en rörelsesensor och

en bildöverföring kan verifiera med hjälp av radiokommunikation vad som händer på den aktuella platsen där larmet gått. Radiokommunikation meddelar larmcentralen via gsm- nätet och är uppkopplad till kundens utrustning 24 timmar om dygnet. Här ser larmcentralen vad som händer och kan genomföra nödvändiga åtgärder. Jan Hedlund anser att den optimala säkerhetssituationen i hemmet är användningen av inbrottslarm som består av kameradetektorer, rörelsesensorer och rökdetektorer som vid en akut situation meddelar larmcentralen om läget så de kan skicka ut rätt instans till hemmet. Något som måste tas i beaktande är dock att dessa larm verkligen måste fungera vid en nödsituation eftersom det är då som själva tjänsten som larmföretaget erbjuder kunden ska nyttjas. Fungerar inte nätet som transporterar larmsignalen kommer kanske inte den rätta instansen med rätt åtgärd till undsättning i tid och resulterar i att situationen fortlöper utan åtgärd. Detta kan ha förödande konsekvenser för kunden och kan med all sannolikhet resultera i att kunden tappar förtroendet för larmföretaget som förmedlar tjänsten.

Enligt Jan Hedlund använder studenten larm och andra brottsförebyggande produkter i mindre utsträckning trots att behovet finns där, detta eftersom studenter ofta bor i ett tillfälligt hem såsom studentlägenheter eller korridorboenden et cetera, där de ekonomiska förutsättningarna inte är så stora. Jan Hedlund tror att studenten inte ser på trygghet och säkerhet i hemmet på samma sätt som en äldre person som har mer värdefulla ting såsom hus, bilar, husvagn och liknande, men även familj och barn att skydda. De övriga livscykelstadierna såsom barnfamiljen, de äldre samt de som är ensamstående använder sig av larm i lika stor utsträckning dem emellan. Barnfamiljen med yngre barn vill främst skydda sina barn och sitt hem, det är dock inte bara inbrott som upplevs hota en människas trygghet utan brandrisken är även en faktor som skrämmer många i allt större utsträckning då en brand innebär att huset kan bli totalförstört medan ett inbrott innebär skadegörelse och förlust av materiella ting, som i de flesta av fall kan ersättas. Pensionären vill enligt Jan Hedlund känna trygghet i den mening att denne kan tillkalla den hjälp som behövs vid diverse olyckor i hemmet eftersom de är oroliga för att ramla och göra sig illa. Även här anser Jan Hedlund att den optimala trygghetskänslan i hemmet kan uppnås genom direktlarm av något slag som tar visuella bilder, rörelsesensorer och rökdetektorer till hjälp och kan kontakta andra instanser i samhället såsom sjukvård, brandbilar och polis men Larmcentralen kan även hjälpa till att kontakta anhöriga, vilket i många fall skulle bidra till att pensionären känner sig mer trygg i hemmet. Optimalt för den personliga säkerheten vore även om det skulle byggas hus med material som tål yttre påfrestningar bra, vilket skulle vara ypperligt i de fallen då naturkatastrofer som översvämningar eller bränder uppstår. Även samarbete mellan företag såsom Securitas och olika byggbolag i tidiga skeden av nybyggnationer av hus kan bidra till att på bästa sätt kunna förebygga och förhindra inbrott och brand då larmen tidigt installerats och blivit en inbyggd funktion av hemmet.

Trygghet gällande samtliga livscykel-faser innebär enligt Marianne Abramsson (personlig kommunikation, 24 april, 2008) att de boende vill känna sina grannar och ha koll på vilka som rör sig i byggnaden samt vilka som har tillgång till fastigheten och villaområdet. Just därför så anser Marianne att många äldre väljer att bo i lägenhetshus där det finns porttelefon. Det är vanligt att äldre människor efterfrågar en social trygghet vilket också är viktigt vid val av boende, så kallade servicehus kan ge en känsla av trygghet då de boende får hjälp med vardagssysslor samt har tillgång till vård. Tillgången till service menar Marianne Abramsson är det som de äldre efterfrågar, då många så kallade plusboenden ligger i anslutning till vårdhem vilket inger en känsla av att man inte är ensam. Den fysiska tryggheten menar Marianne Abramsson är att de som är boende i en lägenhet eller villa upplever att de kan låsa om sig samt att det finns en porttelefon på byggnaden.

Marianne Abramsson tror att om en person har ägt sitt boende innan en flytt och är nöjd med det så är det sannolikt att personen eller familjen väljer att fortsätta äga sitt boende, oberoende

livscykel. Har dock en barnfamilj bott i en villa under den tiden då barnen var små och senare på ålderns höst när barnen är utflugna upplever brist på ork att sköta om trädgård och annan fastighetsrelaterad skötsel, så flyttar de äldre i större utsträckning ifrån sina hus och köper en mindre lägenhet. Många föredrar enligt Marianne Abramsson att äga sitt boende framför att hyra då det finns en uppfattning hos en del människor att det är mindre social status på folk som hyr sitt boende. Det finns en uppfattning om de som äger sitt boende har det bättre ställt än de som hyr sitt boende. Marianne Abramsson menar dock att vissa pensionärer anser att hyra sitt boende å andra sidan är mer bekvämt och flexibelt, då det är möjligt att på ett snabbare sätt och med kortare varsel flytta utan att behöva vänta på att se hur bostadsmarknaden ser ut. Hon påpekar även att studenten, barnfamiljen och pensionären i vissa fall hellre hyr sitt boende eftersom dessa segment många gånger har begränsad ekonomi. Dock tror hon att när de yngre vuxit upp lite och fått ordnad ekonomi samt en livspartner ökar viljan att äga sitt boende, vilket även är målet för barnfamiljerna i stort bara ekonomin tillåter det.

Boendets Närmiljö

Ann Berg (personlig intervju, 23 april, 2008) menar att kollektivtrafiken under de senaste 20- 30 åren tappat marknadsandelar gentemot bilen, dock har denna andel den senaste tiden ökat på grund utav den allt ökande kostnaden som det innebär att ha bil. De som åker buss idag är främst ungdomar, gymnasieelever samt de äldre och därför finns det skillnader på efterfrågan och de önskemål på kommunikationer som finns. Gymnasieeleverna vill enligt Ann Berg (personlig intervju, 23 april, 2008) komma snabbt till skolan, vilket resulterar i att de ofta åker en buss som stannar på färre busshållplatser för att bussarna ska kunna erbjuda en snabbare rutt. Tvärtom så önskar sig de äldre, det vill säga pensionärerna, sig en buss som stannar så nära hemmet som möjligt till ett billigare pris, vilket ofta resulterar i en längre restid då bussen har flera stopp.

Enligt Ann Berg så är den gemensamma nämnaren för de som åker mycket buss att de saknar bil och körkort. Dock menar hon att det optimala för kollektivtrafiken vore att även de med bil och körkort också överger bilen och börjar åka kollektivt. Dock menar Ann Berg att ingen väljer att åka kollektivt på grund av miljötänkande endast, utan tänker på miljön som ett komplement till att man inte har råd att åka bil vilket leder till att den privata ekonomin påverkar huruvida man väljer att åka bil eller kollektivt.

Det optimala för kollektivtrafiken vore att redan på planeringsstadiet för nya bostadsområden och skolor att få vara med och planera busslinjer så att det blir lika långt till busshållplatsen att gå för alla, därmed skulle bussarna täcka större geografiska områden, vilket resulterar i att fler människor kan ta bussen. Ann Berg menar att kollektivtrafiken blir ”glada om de ens är påtänkta” i planeringsfasen av nybyggnation eller ombyggnation av bostadsområden. Eftersom många områden idag bygger ut befintlig infrastruktur, vill man här gärna få in en fot så tidigt som möjligt. Enligt Ann Berg så vore det optimala om kommunerna och politikerna involvera kollektivtrafiken i ett tidigt stadium så att vägar och byggnader anpassas efter bussarna och inte tvärtom.

Ronny Steen menade att det optimala vore om statsbyggnadskontoren tar hänsyn till de kvaliteter och investeringar som gjorts och som finns när det kommer till den kommunala samordningen, vilket görs i dagläget men inte i den utsträckning som vore önskvärt. Statsbyggnadskontoret tittar även på hur gator och cykelvägar går eller skall gå, beroende på omgivningen, och bygger gärna där det redan finns välutbyggd kommunaltrafik och lokatrafik såsom buss och tåg.

Carl- Johan Engström (personlig kommunikation, 16 maj, 2008) som jobbar som planeringsdirektör på kommunledningskontoret i Uppsala menar att de äldre önskar fin utsikt och god grannsamverkan i sin sociala närmiljö, de önskar även närhet till affärer och vårdcentral.

Det optimala vore här om de äldre fick bo mitt i ett köpcentrum eller liknande för att ha när till allt. Carl-Johan Engström menar vidare att studenten önskar bo relativt centralt i staden, så denne kan ta sig gångvägen eller cykelvägen överallt. Dock ser Carl-Johan Engström att närheten till högskolan eller universitetet är en faktor som spelar stor roll för studenten. Barnfamiljen önskar enligt Carl-Johan Engström bo i ett barnvänligt område där närheten till skog och lekplatser är viktiga faktorer, stor trädgård efterfrågas i de fallen då barnfamiljen bor i villa. De övriga livscykelfaserna, unga arbetande och unga par efterfrågar inte något speciellt i sin omgivning mer än att ha en bra relation till sina grannar, närhet till familj och tillgång till parkeringsplats.

Miljö och Energi

Den optimala energianvändningen i hemmet är enligt Tomas Berggren (personlig kommunikation, 23 maj, 2008) som jobbar med energieffektiviseringsfrågor på Energimyndigheten ingen energianvändning alls, då detta dock inte är möjligt så önskar han att både de som bygger men även de som skall bo i byggnationerna ställer krav på energieffektivitet vid själva byggnationen samt välplanerade hus för att kunna optimera energianvändningen.

Det finns enligt Tomas Berggren ingen helt miljövänlig energianvändning idag, det optimala är däremot att det finns varor och system som kan appliceras i olika boenden som använder så lite energi som möjligt. Passiva hus kan ses som ett sådant system där energianvändningen optimeras genom att så lite värme som möjligt sipprar ut genom väggarna samtidigt som att väggarna även förhindrar att kall luft kommer in. När det kommer till redan befintliga byggnader som har funnits i ett antal år menar Tomas Berggren för att effektivisera energianvändningen så bör existerande fönster bytas ut till tre- glasfönster, samt förstärka isolering och tätning i väggarna så att det blir så tätt som möjligt.

När det kommer till miljövänligt material och energieffektivisering så menar Andreas Puskas att det är ett tänkande som i byggprocessen kommer alltmer idag, dock mycket på grund utav boverket och energimyndighetens lagar och regler. Han menar att energifrågan har mycket med byggnadskraven att göra, entreprenörerna som bygger boenden har idag den största makten eftersom de kontrollerar den ekonomiska biten gällande bygget, och de är inte det minsta intresserade av att bygga energisnålt om det inte blir lönsamt för dem. Dessa lägger sig endast på miniminivå med vad boverket säger och medför att ingen tänker långsiktigt. Boverket och Energimyndigheten har dock märkt tendenser i Sverige att ingenting hänt gällande energibesparingar och dylikt hittills så nu har det blivit så att alla byggnader i Sverige skall energideklarera från och med år 2008. Detta är enligt Andreas Puskas ett bra initiativ men en omöjlighet för i år då knappt en fjärdedel av alla svenska byggnader klarat av uppgiften, Detta eftersom det tidigare inte funnits något som helst intresse för energibesparingar inom byggsektorn, och finns inte intresset så har inte arkitekter eller projektörer något att komma med även om de försökt påverka genom att påpeka att det skulle bli besparingar både ekonomiskt och miljövänligt. Andreas Puskas menar trots detta att alla byggnader i framtiden kommer lyckas med att energideklarera men att det är en mognadsprocess.

Ett annat problem han påpekar är att vi i Sverige måste börja tänka på alternativa energikällor till fjärrvärme, såsom passiva hus som byggs med så täta väggar och tak att ingen annan värmekälla än hushållsapparaterna inuti boendet behövs för att värma upp huset. Dessa hus kostar mycket att bygga, dock menar Andreas Puskas att denna kostnad tjänas in på runt fem år, efter de åren så blir det mycket billigare och mer energieffektivt för de som bor i ett sådant hus. Att bygga energisnåla passiva hus ställer dock andra krav, då hela huset byggs tätare för att försöka eliminera köldbryggorna genom ytterväggen i det så kallade klimatskalet, kan fukt uppstå inuti väggarna på grund av att betongen inte torkat ut ordentligt under uppförandet av väggarna. Detta ställer höga krav på hantverkarna, att de vid bygget är väldigt noggranna och utför arbetet enligt

välkända metoder såsom att inte vara för snabba med att lägga in kakel och plastmattor innan själva betongen i golv och väggar torkat. Dessa metoder tar ofta lite längre tid, vilket gör att entreprenörerna till bygget inte alltid får byggena klara i tid och medför att de inte tjänar lika mycket pengar. Byggs dessa hus å andra sidan för fort så hinner inte grunden och betongen torka ur ordentligt och medför att fukt byggs in i väggar och tak, eftersom husen sedan är så täta går inte fukten att ventileras ut och resulterar i fuktproblem och risk för mögelskador. Tomas Berggren menar att det sker alldeles för dålig validering och kontroll av det som byggs idag, vilket innebär att dessa byggnationer också måste besiktigas så att byggnaden uppfyller den standard som Plan- och Bygglagen kräver. Det bygg inte så många passiva hus idag eftersom kostnaden för produktion av dem är mycket högre än vid standardhus idag. Tomas Berggren menar här att byggherrar och byggbolag är mer intresserade av att sälja sina objekt än att tänka och agera miljövänligt. Han anser att pengarna som fastighetsägaren och de boende sparar in på månadskostnaden väger upp det faktum att det är dyrare vid själva byggnationen av dessa hus.

Enligt Hans Green (personlig kommunikation, 6 maj, 2008), energirådgivare på Mälarenergi AB i Västerås så kan individen påverka energianvändningen i hemmet mycket tack vare sin inställning och sina redan invanda beteenden gällande elförbrukning. Hans Green menar att det är just individbeteendet som Mälarenergi försöker att trycka på i sin rådgivning. Vidare menar Hans Green att den enskilda individen och familjen kan påverka energiflödet i hemmet genom att byta ut lampor till lågenergilampor och ljusslingor. Genom att ha timer på lampor, strykjärn, kaffebryggare och handdukstorkare så elimineras mycket av den onödiga elanvändningen. Hans Green tycker många gånger att man bör fråga sig varför man har en viss lampa tänd, dock tror han att det kan ha med trygghetskänslan att göra då många människor lämnar lampan och sätter på Tv:n på när de springer ärenden och till och med vid längre semesterresor för att ge intrycket till andra att någon är hemma. Även här tycker Hans Green att elanvändningen kan minimeras genom att ha apparaterna på timer. Standby är ett alternativ, men onödigt både el- mässigt och ekonomiskt då det kan kosta upp till 700 kr per år att ha sina elapparater på standby och inte stänga av dem helt och hållet. Hans Green menar att man många gånger så kan spara pengar och energi genom att eliminera den korta men alltmer frekventa användningen av el, som exempelvis vid laddning av mobiltelefoner.

Hans Green menar att vattenförbrukningen idag sker alltmer i överdrift, då en ”vanlig” duschslang med munstycke i släpper ut cirka 18 liter vatten per minut i genomsnitt. Här menar han att det är upp till var och en som konsument att efterfråga alternativa slangar som endast släpper igenom 9 liter minut, vilket han anser är mer än tillräckligt. Dessa dusch- munstycken kan tyvärr komma att kosta mycket mer än de vanliga massproducerade munstyckena, dock menar Hans Green här att konsumenterna vid en sådan investering skulle spara pengar på sikt.

Tomas Berggren menar även att då vi i Sverige har möjlighet att välja vitvaror och andra ”gröna” alternativ så bör vi göra det genom att när exempelvis byte av kylskåp, tvättmaskin och annan elektronik så bör de energieffektiva alternativen prioriteras. Genom att aktivt efterfråga de produkter som har Sveriges energimärkning, vilket innebär att produkten i fråga är ett av de energieffektivaste alternativen som finns på marknaden så kommer marknaden slutligen ge med sig och även där prioritera miljövänliga vitvaror. Hans Green anser att när det kommer till tvättmaskiner och dylikt att det absolut bästa för miljön är att tvätta fulla maskiner med låga temperaturer där man inte överdoserar tvättmedlet. Det optimala här vore om det finns möjlighet att torka tvätten utomhus eller på en ställning i lägenheten för att vara så energieffektiv som möjligt.

Optimalt boende gällande alla livscykelstadium anser Eva Örtenmark vara användningen av miljövänligt material i boendet och hur sophanteringens görs. Hon anser att det är viktigt med

källsortering av alla dess slag och tror att det är lättare att leva upp till miljökraven som finns om det finns tillgång till källsortering, kompostering et cetera. Väljer en familj mellan två olika boenden där det ena har sopsortering och det andra inte så hoppas hon att familjen väljer det som har sortering. Med hjälp av möblering och inredning kan även det miljövänliga hemmet optimeras, genom att inte ställa möbler framför ett element eller att införskaffa tjockare gardiner och mattor på vintern för att behålla värmen bättre. Detta blir tvärtom på sommaren då materialet på mattor och gardiner kan bytas ut till exempelvis lin, då kanske användningen av fläkt för att kyla ned boendet inte behövs.

Kommunal planprocess

Carl-Johan Engström berättar att det vanligaste sättet inom svensk planering är att kommuner gör en översiktsplanering där det tunga arbetet består av att i samverkan med byggherrar eller byggbolag rita fram en detaljplan som någon vill bygga efter. Han menar att optimala byggscenarier finns och har tagits fram, dock har de föreslagna byggherrarna ofta nekat till bygget eftersom dessa planer har en tendens att bli för dyra. Carl-Johan Engström menar att det optimala utifrån sina egna erfarenheter skulle vara ett samarbete mellan den framtida byggherren eller bostadsbolaget och vad de vill bygga tillsammans med uppdragsgivaren, såsom exempelvis kommunen, specifika efterfrågan. Skulle dessa parter tillsammans ta fram en detaljplan skulle mycket inom planprocessen förenklas. När det kommer till den kommunala byggprocessen menar Carl-Johan Engström att det optimala vore om kommunerna tog fram något som de verkligen ville bygga och ha och sedan letade reda på den som är beredd att bygga utefter dessa krav. Eftersom det dock inte finns många som betar sig på detta vis så menar han att det optimala vore om kommunerna anordnade någon slags arkitektävling, där olika arkitektbyråer får tävla om att få skissera upp och planera ett specifikt bygge, där den som motsvarat kommunens krav på bästa sätt får jobbet. Carl-Johan Engström menar att det idag finns så kallade markanvisningstävlingar, där några stycken byggherrar får i uppdrag att planera hur de skulle nyttja en viss yta eller tomt, där den som bäst passar in på kraven får jobbet. Dock önskar han att fler sådana tävlingar skulle anordnas, eftersom nya och kreativa lösningar kommer fram på ett väldigt visuellt sätt, vilket skapar byggtrender som många andra byggbolag anammar.

Ronny Steen betonade att själva byggnationen eller ombyggnationen av ett boende inte styrs av de som ska bo där, vilken målgrupp som uppsöks, utan av byggherrar på stadsbyggnadskontoren som tittar på omgivningen och andra yttre faktorer. Dock tas de som bor i den kringliggande miljön, det vill säga grannarnas åsikter i beaktande. Grannarna kan försvåra byggprocessen och göra byggprojekten mer långdragna, vilket i sin tur kan komma att påverka värdet på den mark som var i beaktande för byggnationen. Ronny Steen menar att grannar ofta är positiva till att det byggs nytt, bara de nya fastigheterna inte byggs brevid just deras hus. Även om grannarna i slutändan inte kan påverka de beslut som faktiskt tas så menar Ronny Steen att han som planchef måste försöka komplettera områden och försöka göra det "bästa" för de flesta. Carl-Johan Engström menar att det som krånglar nuförtiden i de flesta kommuner är vad som händer då kommunen väl antagit ett planförfarande, där bland annat blivande grannar till byggena överklagar besluten. Här det inte längre kommunen som har hand om överklagandet utan det är länsstyrelsen eller regeringen som ska handlägga ärendet, vilket är en process som även det kan ta upp till två år, vilket är en ny process som medför att det dröjer ytterligare innan det kan börja byggas. Överklagande från grannar et cetera är något som Carl-Johan Engström menar händer i nio fall av tio gällande nybyggnation. Det finns ett begrepp för detta som är välkänt i byggbranschen, det så kallade "NIMBY- argumentet" som skrivs ur som: Not In My BackYard. Det vill säga att grannar överklagar nybyggnation och ombyggnation tills det inte går att överklaga mer, då kan planförfarandet ta längre tid innan själva bygget börjar och grannen får lugn och ro ett litet tag till. Det grannen måste vara medveten om är att detta endast är en förseningsprocess, inte en ändringsprocess, i 99 procent av fallen ändras inget i planförfarandet och trots att den

blivande grannen överklagat så slutar det ändå med att det byggs som planerat. Ska det i framtiden kunna gå att snabba upp processen från idé till bygge så bör byggherrarna ta grannskapet i beaktande och övertala dessa att bygget är en bra idé för alla.

Enligt Ronny Steen ser det optimala boendet olika ut beroende på hur det byggs i den bemärkelsen om det byggs lägenhetshus, radhus eller fristående villor. Utifrån det, så tittar de på stadsbyggnadskontoret mycket på tomten och den mark som är aktuell, här mäts hur stor den är, hur den ser ut och vilka möjligheter den har, hur trädgården skall se ut, huruvida den ska vara plan eller kuperad och hur fastigheten skall förhålla sig till trädgården. I vissa fall har inte stadsbyggnadskontoret lika stor påverkan, exempelvis gällande större fastigheter bestående av flera lägenheter, där det enskilda byggbolaget har mer makt. Ronny Steen tror att i dessa fall så är byggherren mer intresserad av att sälja objekten och kanske därför är mer benägen att bygga lite som han eller hon själv vill istället för att ta hänsyn till just de som eventuellt kommer att bo där.

Carl-Johan Engström menar att det är få kommuner som är totalt samordnade när det gäller byggandet av nya områden, här påpekar han att det ofta brister i kommunikationen gällande tillgång till kollektivtrafik, skola och vård et cetera. Han menar att det optimala här vore om det planerades för framtiden, att genom statistik och liknande försöka räkna ut hur många barn som kommer att födas och hur många familjer som ska bo i ett visst område för att kunna planera in plats för en förskola eller vårdcentral i området. Han menar att det är viktigt att försöka utveckla så kallade ”program” vid varje planering av ett nytt område där de saker som önskas i det specifika området tas i beaktande. Han menar att vid denna planering så bör besök hos politiker såsom äldrenämnder, socialnämnder, skolförvaltning och skolnämnden för att höra efter hur dessa ser på det specifika området och vad som eftersträvas där för att sedan göra en så kallad ”checklista” på vad som eftersträvas och på så sätt få en bild av vad som ska in i ett visst område. Har denna ”checklista” blivit gjord skulle sedan samordningen mellan de olika instanserna som ska vara med och utforma det området förenklas. Denna planeringsprocess tar minst ett halvår och upp till ett och ett halvt år att genomföra, vilket är en relativt lång tidsprocess som med bättre samarbete skulle kunna snabbas upp. Dock menar Carl-Johan Engström att det är en politisk process som behöver ta lite tid, skulle dock ett grundligt förarbete genomföras med ”checklistor” från de olika instanserna kan det kunna korta upp själva planarbetstiden som i värsta fall kan ta upp till tre års tid innan beslut tagits. Är förutsättningarna istället klarlagda och samspelade kan den totala tiden från idé till plan minska till endast ett och ett halvt år då processens slutskede snabbats upp, vilket är en viktig tidsbesparing

Ronny Steen menar att när det kommer till den kommunala samordningen bygger statsbyggnadskontoren gärna tätt i bostadsområden, där det redan finns en närhet till den service som efterfrågas av de boende såsom affärer, skolor, vård och omsorg. Genom att här försöka hitta alternativa lösningar som kompletterar det gamla med det nya är det möjligt att bygga ett optimalt bostadsområde. Det hinder som detta bostadsbyggande kan stöta på är dock att fler och fler flyttar till de större städerna och medför att det blir bristande konkurrens mellan de olika byggnads- och bostadsföretagen i de mindre kommunerna. Detta fenomen kan även leda till dålig lönsamhet när det kommer till att producera bostäder. Politikerna har enligt Ronny Steen ingen makt gällande den redan skriva plan- och bygglagen, dock kan de påverka nybyggnation och ombyggnation genom att representera dem som faktiskt skall bo där genom offentliga opinioner och liknande. Ronny Steen anser att det optimala här vore ett samarbete mellan politiker och experter inom just plan- och bygglagen och arkitektur et cetera. Han menar även att det ibland kan vara svårt att hitta personal som besitter den rätta kunskapen till statsbyggnadskontoren där den fackmässiga kompetensen bör vara hög för att förenkla handläggningstiderna så gott det går. Carl-Johan Engström menar att kommunala politiker har stor makt när det gäller samordningen i de olika kommunerna. Exempelvis när det kommer till var det ska placeras skolor och

vårdinstitutioner samt hur dessa ska kombineras med lokaltrafik, cykelvägar och liknande. Han påpekar att det är i detta skede viktigt att de kommunala politikerna har förankrat sina argument hos experter och inte kommer med sådana argument som endast befrämjar egna intressen då det här finns en grund för maktmissbruk. Det vill säga, att starka politiker driver tjänstemän framför sig och lovar allmänheten saker som de sedan tvingar förvaltningar att genomföra. Detta fenomen händer relativt ofta och slutar fler gånger i tragedi än i att utgången blir bra för de berör.

