

Referat/ tilbakemelding etter Skype-møte med Masfjorden kommune

Dato: 01.02.2017

Sted: Husbanken vest, Solheimsgaten 11, Bergen

Tilstede fra kommunen: Roald Kvingedal, Helga Ellingsen, Åshild Krige og Hans Magnar Aarland (Ingeniør Aarland as).

Tilstede fra Husbanken: Frode Hovlandsdal og Silje Øgård

Kopi til: Fylkesmannen i Hordaland v. Beate Helland og Marta Havre

Prosjekt: Hosteland omsorgsboliger

Møtereferat:

Husbanken har mottatt forespørsel (20.12.2016) om investeringstilskudd for 10 omsorgsboliger på Hosteland i Masfjorden kommune. Forespørselen gjelder også et dagaktivitetssenter i samme bygg. Tegninger og andre dokumenter som fulgte forespørselen var utgangspunkt for møtet. Fylkesmannen hadde ikke anledning til å delta i dette møtet, men er orientert om forespørselen og vil følge med på saken.

Om prosjektet

Kommunen planlegger oppføring av et nytt bygg særlig tiltenkt unge personer med funksjonshemming. Deler av tomten er kupert og bygget er følgelig plassert i terrenget over to nivåer. Areal avsatt til park/ hage har naturlig flattere terreng og er avsatt til lek og opphold. Det planlagte bygget ligger i nærheten av et sykehjem og to bygg med omsorgsboliger/ avlastning for barn og ungdom. På oversiden ligger et boområde med småhusbebyggelse. I nærheten ligger også skole, legesenter, idrettsanlegg, barnehage m.m.

Kommunen formidlet at «Råd for menneske med nedsett funksjonsevne» og foreldregruppen er positive til planene. Foreldregruppen er særlig opptatt av å legge til rette for et sosialt fellesskap med medboere og andre naboer samt deltagelse i nærmiljøet og tilbud for øvrig. Etter ønske fra familiene til de fremtidige beboerne skal park/ hage være tilgjengelig for alle i lokalsamfunnet. Kommunen peker på en annen aktuell tomt for prosjektet, men at det er begrensninger knyttet til denne, bl.a. regulering, og etter kommunens vurdering mer avsidesliggende. Kommunen har også nevnt at et alternativ til prosjektet vil være å la brukerne bygge selv, valgfritt i kommunen.

Tegningene viser 6 selvstendige boenhetene i første etasje, hver på 65 m². Målgruppen for disse er unge personer med ulike funksjonsnedsettelser og som ikke har et omfattende hjelpebehov. Det er avsatt et fellesrom/ aktivitetsrom på 32 m² i denne etasjen. I 2. etasje er det planlagt 4 boenheter tilpasset svært hjelpetrengende brukere. Her er det lagt opp til to fellesområder/ aktivitetsrom på henholdsvis 53 m² og

ca. 61 m2, samt en personalbase på 28 m2. Aktivitetsrommet (-ene) er tenkt som dagaktivitetssenter for beboere det er aktuelt for samt utenforstående.

I møtet gav kommunen utfyllende informasjon om prosjektet. Husbanken signaliserte at prosjektet utfordrer prinsipper for normalisering og integrering. Husbanken har drøftet saken videre internt og tilbakemeldingene følger her.

Prosjektet utfordrer Husbankens føringer som ligger til grunn for investeringstilskuddet særlig på følgende punkter:

- Antall samlokaliserte boliger er høyt. Byggets skala og utforming bidrar til at det oppfattes som en institusjon og skiller seg fra vanlige bomiljø.
- Bygget er lokalisert sammen med andre omsorgsfunksjoner (omsorgsboliger, sykehjem) og kommunale boliger. Området kan oppfattes som segregert for spesielle grupper og kan virke stigmatiserende.
- Dagaktivitetssenter og bofunksjoner (inkl. fellesareal) er ikke tydelig adskilt/ overlapper.

Husbanken påpeker et stort antall samlokaliserte boliger generelt ikke nødvendigvis fører til bedre sosiale relasjoner enn ved et mindre antall, snarere tvert imot. Antall relasjoner øker jo større gruppen blir, og det vil også gjøre noe mer relasjonene. Et perspektiv er også at få og store boligkomplekser med omsorgsplasser i en liten kommune kan gi kommunen og brukere mindre fleksibilitet og valgfrihet ved fremtidige tildelinger av omsorgsboliger. Samtidig erkjenner Husbanken Rådets og foreldregruppens positive holdning til prosjektet og at det er ønske om å plassere boligene i nærheten av det etablerte lokalmiljøet på Hosteland.

Dersom kommunen ønsker å gå videre med prosjektet på den aktuelle tomten må kommunen ha sterke argumenter for sine valg. Husbanken påpeker at prosjektet fordrer en særlig god utforming av både uteareal og bygget. Sistnevnte spesielt om alle funksjonene løses innenfor en og samme bygningskropp. Her følger noen sentrale punkter som Husbanken mener kommunen må jobbe videre med:

- Vi ber om at kommunen utarbeider en utomhusplan over området og som viser at uteoppholdsarealene og utforming i større grad tar hensyn til de som skal bo og benytte områdene. Situasjonsplanen viser per nå at parkering og veiareal er dominerende. Noe av uteoppholdsarealet bør være under tak.
- De 6 boenhetene i første etasje er på 65 m2. HB mener disse kan reduseres med ca. 10 m2 og fremdeles være selvstendige. Det kan f.eks. frigjøre areal til et dagaktivitetssenter i denne etasjen. Til opplysning har ikke Husbanken krav til fellesareal for selvstendige boliger, men det kan gjerne etableres om det er ønsket/ hensiktsmessig.
- Særlig fasaden mot sør gir et tydelig institusjonspreg. Skala, symmetri og repetisjon kan være blant faktorene som bidrar til dette inntrykket. Husbanken ber kommunen om å bruke arkitektoniske virkemidler til å bryte opp dette preget og anbefaler sterkt å bruke arkitekt til slike deler av arbeidet.
- Dagaktivitetssenter og bofunksjoner (inkl. fellesareal) må være tydelig adskilt, blant annet med egne innganger og gangareal. De ulike funksjonene bør gjenspeiles i fasadene. Videre må dagaktivitetstilbudet være fullverdig. Dette inkluderer blant annet entré med garderobe og

uteplass/terrasse. Husbanken viser til en veileder utarbeidet av Helse – og omsorgsdepartementet og Husbanken og som gir en oversikt over funksjoner som naturlig hører hjemme i et dagaktivitetstilbud (vedlagt). Husbanken presiserer at alle brukerne må ha vedtak om dagtilbudet dersom kommunen søker om investeringstilskudd for dagaktivitetssenter.

- Kommunen må argumentere videre for antallet samlokaliserte boliger til de aktuelle målgruppene, valg av lokalisering, utforming m.m. med henblikk på Husbankens dialogverktøy. NFU og brukerrepresentanter må gis mulighet til å uttale seg og at dette dokumenteres i saken.

Kommunen nevnte at det er mulighet for at boenhetene i 1. etasje på sikt kan benyttes av eldre. HB har forstått det slik at det i tilfelle vil gjelde eldre med utviklingshemming. Husbanken fraråder å blande boliger for eldre uten utviklingshemming og personer med utviklingshemming.

Noen viktige mål og hensyn

- HB ber om at pleiestilling rundt seng vises i tegningene. Vi regner at standardmål for pleieseng er 2x1,2m. Når senga står i pleiestilling skal det være 150 cm fri plass på langsider og 140 cm ved sengeenden. Vi aksepterer at pleiestilling kan vises i stue/oppholdsrom. I soverommet må det likevel være snusirkel på minst en langside av seng og ha egnet plass for målgruppen.
- Husbanken anbefaler 20 cm sideplass på en side av servant og 60 cm på den andre siden. Dette for å gi plass både til armslag og hjelper.
- HB stiller krav om minimum 90 cm fri sideplass på begge sider av toalett. Dusjsonen må være minimum 1,1 x 1,4 m og kan regnes som en del av fri sideplass ved toalett dersom dusjsonen er plassert slik. Toalettet må trekkes minimum 20 cm ut i rommet dersom det er gulvmontert (20 cm mellom bakvegg og baksiden av cisternekassen). Toalettløsningen må trekkes tilsvarende ut i rommet dersom toalettet er vegghengt. Dette skal ivareta at setet i en rullestol (som er dypere enn en toalettskål) skal kunne posisjoneres parallelt med toalettskål og muliggjøre sideveis forflytning.
- Brannvern: HB stiller krav om risikoklasse 6. I tillegg er det krav om boligsprinkling.
- Husbanken har krav om at prosjekter som får tilskudd fra denne ordningen skal være universelt utformet, herunder ivareta trinnfri adkomst. For dimensjonering og valg av heisløsning/løfteplattform legger vi NS 11001 til grunn. Både utvendige og innvendige dører må være terskelfrie, eller inntil 1,5 cm avfaset terskel.
- Passasjebredden må være minimum 90 cm, for eksempel der man skal kunne komme til og åpne vinduer.

Vi viser for øvrig til dimensjoneringsgrunnlaget i vår veileder [Rom for trygghet og omsorg](#) samt NS 11001, universell utforming av byggverk.

Netto tilvekst

Investeringstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Vi gjør oppmerksom på at det f.o.m. 01.01.2017 er gjort endringer i ordningen. Fra 2021 vil det være krav om netto tilvekst for å få tildelt tilskudd. Denne ordningen skal gradvis innføres i 2017, 2018, 2019 og 2020. Om lag 20 prosent av tilsagnsrammen i 2017 skal forbeholdes plasser som gir netto tilvekst. Denne andelen skal økes til henholdsvis 40, 60 og 80 pst de neste årene.

Husbanken orienterte kort om endringer i ordningen knyttet til netto tilvekst og ba kommunen om å sette seg nærmere inn i dette via våre nettsider, se lenkene under:

<http://husbanken.no/tilskudd/tilskudd-investeringstilskudd/>

<http://husbanken.no/tilskudd/tilskudd-investeringstilskudd/nettotilvekst-sporsmaal-og-svar/>

Saker som ikke representerer full netto tilvekst vil bli gjenstand for kvartalsvis prioritering.

Veien videre:

Fylkesmannen gis anledning til å komme med innspill i saken.

Husbanken avventer reviderte og nye dokumenter i saken iht. våre tilbakemeldinger.