

HB 8.S.32.1
12.2021

Dialogverktøy – Eldre og personer med demens

Målet med dette verktøyet er å sikre et variert bo- og tjenestetilbud samt normalisering og integrering. Ved å bruke verktøyet viser kommunen hvordan det planlagte prosjektet samsvarer med behovene til målgruppen, krav til utforming og at dette er forankret gjennom brukermedvirkning. Kommunen må gjøre en vurdering av investerings- og driftskostnader for prosjektet. Dette skal synliggjøre hvordan prosjektet inngår i kommunens helhetlige planlegging for målgruppen. Mer utfyllende opplysninger finner dere under Veiledning til dialogverktøyet side 8.

Er det ikke det er levert plankravskjema i løpet av de siste 4 årene må det gjøres nå.

Kommune	
Prosjektnavn	
Prosjektets adresse	
Gnr. Bnr. mv.	
Dato	

1. Opplysninger om beboerne

VEILEDNING

Opplysninger (Vi har satt inn eksempler på svar som kulepunkt)	Svar/kommentarer
Målgruppe <ul style="list-style-type: none">• eldre• personer med demens• eventuelt andre	
Antall beboere	
Aldersgrupper/-sammensetning <ul style="list-style-type: none">• 18-49 år• 50-66 år• 67-79 år• 80-89 år• 90 år og over	
Bistandsbehov (beskriv spesielle behov) <ul style="list-style-type: none">• lite• middels• omfattende	

Fortsettelse **kapittel 1. Opplysninger om beboerne.**

Opplysninger (Vi har satt inn eksempler på svar som kulepunkt)	Svar/kommentarer
Nytt botilbud; boligtype i forhold til botid <ul style="list-style-type: none"> • varig bolig • korttidsplass (avlastning) 	
Livskvalitet (spesielle behov) <ul style="list-style-type: none"> • nærhet til utearealer og/eller friluftsområder • nærhet til pårørende/venner/bekjente/andre • nærhet til aktiviteter • brukere med ekstra behov for skjerming 	

2. Brukermedvirkning

VEILEDNING

Kommunen må vise at brukermedvirkning er ivaretatt og innhente skriftlige uttalelse der bruker/pårørende og/eller representanter for fremtidige brukere konkret har blitt bedt om å uttale seg om antall boliger, lokalisering/plasering, tegninger med mer.

Opplysninger (Vi har satt inn eksempler på svar som kulepunkt)	Svar/kommentarer
Hvordan blir brukermedvirkning i prosjektet gjennomført? <ul style="list-style-type: none"> • eldre-/seniorråd har gitt en skriftlig uttalelse • rådet for funksjonshemmede er med i prosjekteringsgruppen • brukerutvalget er involvert i alle faser i prosjektet • andre relevante samarbeidspartnere og aktører i planprosessen er med 	
Hvilke valgmuligheter/alternativer har beboere som ikke ønsker dette botilbudet? <ul style="list-style-type: none"> • Vi har to prosjekter til under planlegging, som er aktuelle om to år. • De som ikke vil flytte inn i dette prosjektet må finne andre løsninger. 	

3. Lokalisering

VEILEDNING

Med lokalisering menes den geografiske plassering på tomt, i landskap og i forhold til eksisterende bygg, transportmuligheter, fasiliteter som brukes i dagliglivet, sosiale aktiviteter og lignende.

Opplysninger (Vi har satt inn eksempler på svar som kulepunkt)	Svar/kommentarer
Hvor ligger bygget i forhold til andre bygninger? <ul style="list-style-type: none"> • i tett bebyggelse • spredt bebyggelse • sentral beliggenhet 	
Omkringliggende bygninger <ul style="list-style-type: none"> • ordinære boliger • barnehage / skole • kommunalt disponerte boliger • sykehjem og/eller andre omsorgsboliger • industri, næringsområde 	
Fysiske relasjoner med omkringliggende bygninger <ul style="list-style-type: none"> • felles atkomst, inngang/adresse • felles trapp, heis, korridor • felles uteareal, parkering osv. 	
Organisatoriske relasjoner <ul style="list-style-type: none"> • felles drift • felles personalbase • felles aktiviteter 	
Visuelle relasjoner mellom nærliggende bygninger <ul style="list-style-type: none"> • samme arkitektoniske uttrykk som bygningene rundt • oppleves som ett prosjekt (en enhet) 	
Vurder konsekvenser (positive/negative) for eksisterende bebyggelse og ev. ny bebyggelse Sjekk om eksisterende/fremtidige boliger herunder omsorgsboliger, utleieboliger for vanskeligstilte m.m. blir påvirket av den planlagte etableringen.	

Fortsettelse **kapittel 3. Lokalisering.**

Opplysninger (Vi har satt inn eksempler på svar som kulepunkt)	Svar/kommentarer
Offentlig transport (hva, hvor, hvor ofte) <ul style="list-style-type: none"> • bussholdeplass 300 m, avgang per time • bofelleskapet disponerer egen bil 	
Dagligvarer/shopping (ca. avstander) <ul style="list-style-type: none"> • matbutikk 400 m • kjøpesenter 2 km • kiosk 200 m 	
Dagaktiviteter (hva/ca. avstand)	
Offentlige servicefunksjoner (hva/ca. avstand) <ul style="list-style-type: none"> • bibliotek • legesenter 	
Fritidsaktiviteter/kulturtilbud (hva/ca. avstand) <ul style="list-style-type: none"> • parker • kafe • kino/teater • religiøse bygninger 	

4. Utforming av prosjektet

VEILEDNING

Normalisering og integrering handler om hvordan alle, uavhengig av alder eller sosiale eller fysiske forutsetninger, kan fungere sammen i et trygt og godt bomiljø.

Opplysninger (Vi har satt inn eksempler på svar som kulepunkt)	Svar/kommentarer
Antall hus og hustype <ul style="list-style-type: none"> • en etasje på bakken • lavblokk osv. 	
Fordeling boenheter og bogrupper <ul style="list-style-type: none"> • per etasje • per bygg • per område i bygg 	
Planløsning i prosjektet <ul style="list-style-type: none"> • frittstående enheter og/eller sammenhengende • korridorløsning og/eller svalgangsløsning 	
Boligtype, størrelse og funksjoner i boligen <ul style="list-style-type: none"> • selvstendige boliger • bofelleskap • institusjon 	
Fellesareal <ul style="list-style-type: none"> • fellesarealet er en del av boareal • aktivitetsareal • fellesareal også benyttet av eksterne som kafe, frisør, annet 	
Kjøkkenfasiliteter <ul style="list-style-type: none"> • sykehjemmet har lokalt produksjonskjøkken • boenheter i omsorgsboligene har fullverdige kjøkken • boenhetene får levert mat fra sentralt produksjonskjøkken, avdelingene har anretningskjøkken 	

Fortsettelse **kapittel 4. Utforming av prosjektet.**

Opplysninger (Vi har satt inn eksempler på svar som kulepunkt)	Svar/kommentarer
Andre areal som ikke er boareal <ul style="list-style-type: none"> • oppbevaring (areal for hjelpemidler o.l.) • personalbase, kontorer • areal typisk for institusjon (skyllerom, behandlingsrom) 	
Adkomst til eiendom <ul style="list-style-type: none"> • egen atkomst • felles med andre omsorgsboliger/institusjoner 	
Inngangsparti <ul style="list-style-type: none"> • som til «ordinære» boliger • bærer preg av institusjon 	
Uteareal <ul style="list-style-type: none"> • eget uteareal for hver bolig • felles for en bogruppe • felles for hele prosjektet (ev. for flere prosjekter) 	
Parkeringsplass <ul style="list-style-type: none"> • dimensjonert som ved ordinær tomt av samme størrelse • stor pga. behovet til beboere, personal, besøkende • sentrale innganger har av- og påstigningssoner 	

5. Helhetsvurdering

VEILEDNING

A. Vurdering økonomi

Kommunen skal ha beregnet både investeringskostnaden og driftskostnader for bygget.

Kommunen oppsummerer kort sin vurdering av de beregnede investerings- og driftskostnadene for prosjektet. Driftskostnader for selve bygget i år 1 og år 10 kan legges til grunn i vurderingen.

B. Vurdering av tiltaket i en helhetlig sammenheng

Skjema for plankrav viser hvordan kommunen samlet har tenkt å møte behovene til målgruppen.

Beskriv hvordan dette prosjektet inngår i kommunens helhetlige planlegging for målgruppen.

Veiledning til dialogverktøyet

I dette prosjektet vil Husbanken gjøre en samlet vurdering av kvalitet for normalisering og integrering og oppfyllelse av plankravet. Dokument knyttet til plankravet kan være oversendt tidligere. Er dette over 4 år gammelt må kommunen fylle ut et nytt oppdatert skjema for å kunne få investeringstilskudd.

1. Opplysninger om beboerne

TILBAKE

Kommunen fyller ut nødvendig informasjon om fremtidige beboere i det planlagte prosjektet.

2. Brukermedvirkning

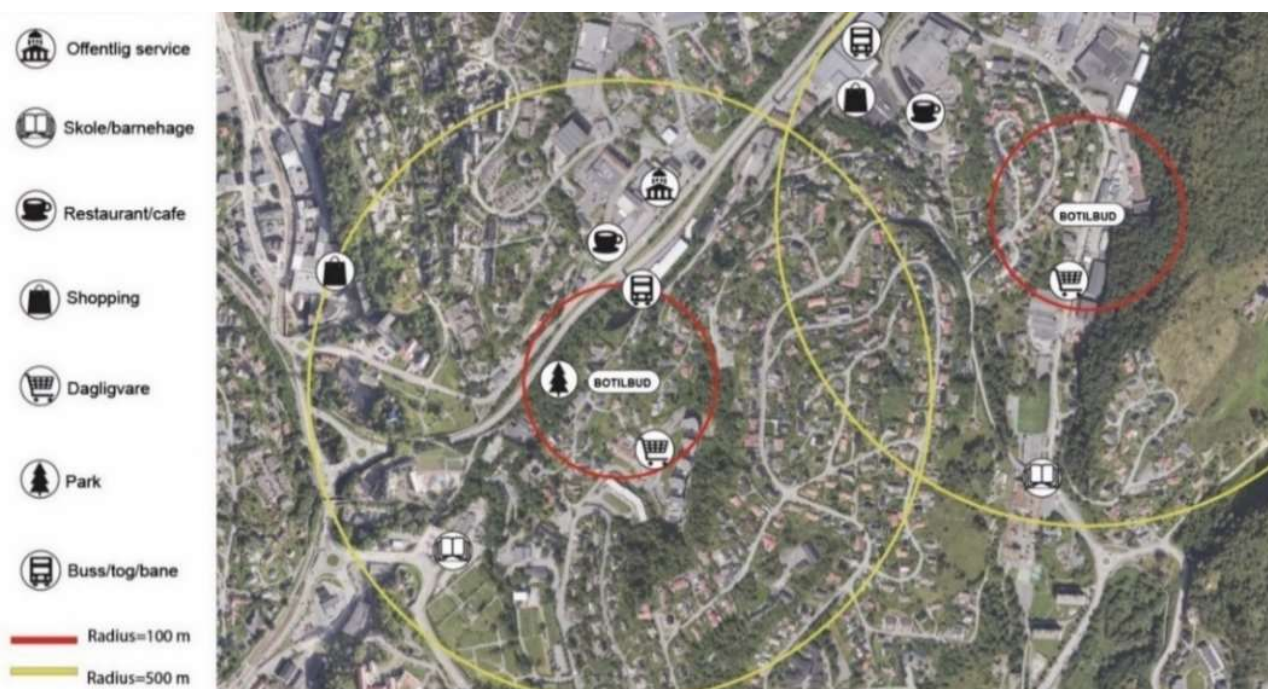
TILBAKE

Kommunen skal synliggjøre og skriftlig dokumentere at brukermedvirkning er ivarettatt i det aktuelle prosjektet. Om det tas hensyn til ev. spesielle behov hos brukerne, bør det være fleksibilitet i boligene slik at de kan tilpasses nye beboere. De som uttaler seg skal vurdere bla. antall boliger, lokalisering/plassering og tegninger inkl. utomhusplan. Det skal fremgå hvilket prosjekt, hvem som uttaler seg og i hvilken anledning.

3. Lokalisering

TILBAKE

Omsorgsbygg bør bli plassert i et attraktivt nærrområde med god tilgang til ulike tilbud. Der kan beboerne møte andre og ta del i et hverdagsliv utover det som foregår i selve botilbudet. Nedenfor vises et eksempel på kart som kan legges ved for å vise tiltak, fasiliteter og avstander med mer.



Samlokalisering

Enkelte boliger og institusjoner blir betraktet som samlokaliserte når de er så nær hverandre at de har visuelle, fysiske eller organisatoriske relasjoner med hverandre. Samlokalisering kan ha positive og negative effekter i forhold til normalisering og integrering.

En uheldig samlokalisering handler om negative konsekvenser for beboere. Dette kan være på grunn av antall boliger, ulike målgrupper, ulik alder, forventet botid og tjenestebehov. Vurder derfor om etableringen får negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse innenfor området og for eventuelle framtidige prosjekter.

Samlokalisering av nye omsorgsplasser i område med andre omsorgsboliger, helse- og omsorgsinstitusjoner og/eller andre typer kommunalt disponerte boliger for vanskeligstilte bidrar til å øke stigmatisering og få negative konsekvenser for levkår og bomiljø. De negative konsekvensene øker med antall boliger. I prosjekter med mange boliger opplever man kun personer med samme behov som nærmeste naboene (noen ganger de eneste).

4. Utforming av prosjektet

TILBAKE

Hvordan normalisering og integrering blir vurdert avhenger av boform. Nedenfor er det listet opp noen av vurderingskriteriene.

Omsorgsboliger

- Omsorgsboliger skal ikke ha institusjonslignende preg. Dette omfatter både hvordan man yter og organiserer tjenester, og hvordan de fysiske omgivelsene lager rammer rundt hverdagslivet.
- Alle omsorgsboliger må bli lokalisert og utformet slik at beboerne kan benytte lokale tilbud.
- Boligen skal gi mulighet for et privatliv og være utformet som en bolig framfor en arbeidsplass.
- Prosjekt med institusjonspreg framstår mer som en arbeidsplass enn som et hjem. Dette handler for eksempel om forholdet mellom arealer brukt til drift, sett opp mot arealer tilhørende beboerne.
- I prosjekt med mange boliger for personer med spesielle behov er faren for institusjonspreg stor.
- Følgende fysiske elementer er vesentlig for om et prosjekt vil få institusjonspreg: arkitektonisk utforming av bygningene (størrelse på prosjektet, struktur, planløsning), utearealer i tilknytning til boligen, atkomstforhold, samt dimensjonering, utforming og plassering av parkeringsfasiliteter.

Institusjon

- Bruk arkitektoniske, organisatoriske og fysiske grep for å lage en mest mulig åpen institusjon (invitere inn/tilgjengeliggjøre).
- Et omsorgsbygg har et potensiale for å bli utviklet til vitale møteplasser på tvers av alder og livssituasjoner. Med riktig lokalisering, attraktiv utforming og et interessant innhold kan slike steder bidra til å styrke eksisterende nærmiljøer og sentrumsområder.
- Institusjoner som har tilbud som eksempel butikk, frisør, fotpleie og lege som også er åpent for nærmiljøet kan være med på å skape møteplasser og hindre at beboerne blir isolerte.
- Det er et mål å etablere sammensatte bomiljøer hvor ulike mennesker i ulike aldre kan bo sammen.

I tillegg er prinsippene om normalisering og integrering ikke i seg selv knyttet til lokale forhold, men prinsippene har ulik betydning ut fra lokal kontekst. Én boligtype kan fungere godt et sted og mindre godt et annet sted. En god omsorgsbolig utformes derfor ut fra en lokal kontekst. Momenter som vil ha påvirkning på det enkelte boligprosjektet kan f.eks. være kommunenes geografi, beliggenhet, antall samlokaliserte boliger, tjenestetilbud, det totale boligtilbudet i kommunen m.fl.

Korttidsplasser for avlastning og rehabilitering

Utform institusjonsplasser slik at de også kan bli benyttet av personer i alle aldre og etter behov. Kommunen kan om det er mest hensiktsmessig ut fra målgruppen benytte en omsorgsbolig med full bemanning.

5. Helhetsvurdering

TILBAKE

A. Vurder økonomien

Kommunen skal ha gjennomført en beregning av både investering og drift så langt det lar seg gjøre for å sikre en bærekraftig utvikling av bo- og tjenestetilbudet. Resultatet kan være at beregningene viser at kommunens økonomi tåler investering og drift av det planlagte tilbudet, eller at kommunen må finne en annen løsning på utfordringene. Investerings- og driftskostnader for selve bygget i minimum år 1 og år 10 kan legges til grunn i vurderingen. Dette punktet må være avklart og utfylt før endelig søknad blir sendt inn. Det trenger ikke være helt avklart på forespørselstidspunktet om ikke kommunen har oversikt over kostnadene.

B. Vurdering av tiltaket i en helhetlig sammenheng

Kommunens behovsvurderinger er basert på kunnskaper om målgruppen og egen situasjon. Ut fra dette prioriterer kommunen tiltak som er tenkt gjennomført for å møte målgruppens bo- og tjenestebehov.