



DET KONGELIGE KOMMUNALDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: MØLLERGT. 43 - POSTADRESSE: POSTBOKS 8112 DEP, 0032 OSLO 1
TELEFON (02) 34 90 90 - TELEX 76093 KADEP N

TELEFAX (02) 34 95 45 - (02) 34 95 46 ARB.MILJØ- OG SIKKERHETSAVD. - (02) 34 95 47 DISTR.UTB.AVD. -
(02) 34 95 48 INNVANDRINGSAVD. - (02) 34 27 35 KOMM.AVD. - (02) 34 27 36 BOLIG- OG BYGN.AVD.

Husbanken
Fridtjof Nansens vei 17
Postboks 5130 Majorstua
0302 Oslo 3

Deres ref

Vår ref
90/3236 B IMS

Dato
06.07.1990

RETNINGSLINJER OG MINIMUMSKRAV FOR HUSBANKENS VURDERING AV BOLIGER FOR MENNESKER MED PSYKISK UTVIKLINGSHEMMING

Et av hovedmålene med HVPU-reformen er at alle mennesker med psykisk utviklingshemming skal kunne bo i og være en del av et vanlig, godt bomiljø.

For planleggerne i kommunen blir det viktig i nært samarbeid med de framtidige beboerne og deres pårørende å vurdere alternative boligløsninger. En må ta særlig hensyn til de framtidige beboernes egne ønsker og vedkommendes behov for råd og veiledning, tilsyn, praktisk personlig hjelp eller pleie. Eie- eller leieform må også vurderes ut fra beboernes økonomi. Planleggingen må samtidig ta avgjørende hensyn til at boligene skal være tjenlige i framtiden, også for andre personer og husholdningstyper.

De retningslinjer og krav til boligutforming som legges fram her, gjelder primært boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming. Hovedkategoriene og minimumskravene vil imidlertid også være retningsgivende for utforming av boliger for andre husholdningstyper som kommunene har et særlig boligansvar for.

De alternative boligløsninger kan oppsummeres i fire hovedkategorier:

Egen selvstendig bolig

Egen selvstendig bolig er en vanlig bolig beliggende i et vanlig bomiljø, uten fellesareal som deles med andre og der beboer har egen husholdning.

Samlokalisert bolig

En samlokalisert bolig er en egen selvstendig bolig som er integrert i et vanlig bomiljø, men lokalisert i nærheten av andre boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming eller mennesker med service- eller tilsynsbehov. Beboerne har egen husholdning.

Bofellesskap

Et bofellesskap er boliger i vanlige bomiljø der et mindre antall personer har hver sin selvstendige, private bolig i umiddelbar nærhet til hverandre. I bofellesskapene er det i tillegg fellesrom, f.eks. stue, kjøkken, og i visse tilfeller personalrom i direkte tilknytning til boligene. Beboerne kan ha egen husholdning og samtidig adgang til felles husholdning med de andre i bofellesskapet.

Bokollektiv

Et bokollektiv er en bolig med beboere i tett fellesskap og der hver beboer har en privat boenhet som ikke er en selvstendig bolig. Bokollektivet har relativt store fellesarealer som inneholder kjøkken, bad, stue, personalrom o.a. Beboerne har felles husholdning. Den private boenheten består av stue, soverom (evt. sovealkove), tekjøkken, bad/wc.

2. RETNINGSLINJER FOR HUSBANKENS VURDERING AV BOLIGPROSJEKTER

Kommunaldepartementet har lagt til grunn følgende retningslinjer og minimumskrav for boligløsninger for mennesker med psykisk utviklingshemming :

Egne selvstendige eller samlokaliserte boliger skal planlegges med god boligkvalitet i et godt bomiljø på lik linje med det som er målene for boligplanleggingen generelt. Boligenes areal skal være min. 50 m² BRA-K (minsteareal for to-romsbolig). Boligløsningene forutsettes å tilfredsstille Husbankens retningslinjer for minstestandard i boliger (kfr. "Husbanken 1990 HB 3026) og skal normalt ha livsløpsstandard.

I bofellesskap består boligene av en privat boenhet, som tilfredsstillt kravene til en selvstendig bolig, pluss en andel av fellesarealet tilknyttet bofellesskapet. En selvstendig privat boenhet må bl.a. ha egen inngang, eget bad/wc, stue, soverom og kjøkken. Minstearealet er på 40 m² BRA-K, som også er nedre grense for bostøtte. Gode boligløsninger tilsier et totalt areal på 50-80 m² pr bolig i bofellesskap.

Bare ut fra spesielle behov hos beboerne kan det påregnes særlig gunstig finansiering også for det arealet som går utover 80 m² pr bolig i bofellesskap.

Dersom prosjektet er organisert slik at hele eller en betydelig andel av fellesarealet senere kan skilles ut som egen selvstendig boenhet, vil Husbanken kunne gi gunstig boligfinansiering også der det totale arealet pr bolig går ut over 80 m².

I bokollektiv består boligen av flere privatenheter, som ikke er selvstendige boliger, pluss fellesarealer som omfatter stue, kjøkken, bad/wc personalrom o.a. Privatdelen skal, som tilsvarende boenheter i aldershjem, være på minst 24 m², med kokemuligheter i minikjøkken/tekjøkken og med eget bad/wc.

Valg av bokollektiv som botilbud skal være særskilt begrunnet. Begrunnelsen kan være beboernes, eller deres pårørendes, uttrykte ønske om dette botilbud eller behov for særlig omfattende pleie og tilsyn hos beboerne. Kommunen må opplyse særskilt om behovet for spesielle løsninger av denne typen for å få en gunstig finansiering av prosjektet. Ved behov kan Husbanken vurdere innkomne prosjekter i samråd med Sosialdepartementet.

Bokollektiv kan være en egnet boform for enkelte husholdningstyper. Husbanken må informere kommunene om at det bør legges vekt på fleksibilitet i planløsningen av bokollektiver slik at boligene kan brukes av andre typer husholdninger i framtiden. F eks kan det legges til rette for sammenslåing av to private boenheter til en selvstendig bolig.

Bruk av eksisterende boliger og institusjoner

Eksisterende boliger vil i mange tilfeller være et alternativ til nybygging. Det kan gjelde små boliger for enpersonshusstander eller større boliger som bygges om til bofellesskap eller bokollektiver. Ved ombygging til bofellesskap og bokollektiver kan det bli uforholdsmessig kostbart å oppnå hhv 40 m² og 24 m² på privatdelen av boligen. Det skal derfor være mulighet for å dispensere fra disse arealkravene i slike tilfeller.

En del av de nyere institusjonene innen HVPU skal også i fremtiden benyttes som boligtilbud. I noen tilfeller vil disse boligene tilfredsstillende de kravene som stilles til boliger som anskaffes i forbindelse med gjennomføring av reformen. I andre tilfelle vil den private boenheten ikke være av tilfredsstillende størrelse eller utforming ut fra de plankrav som er stilt for gode løsninger både når det gjelder bofellesskap og bokollektiver. Husbanken kan gi utbedringslån til ombygging og utbedring av eksisterende institusjoner. Det må imidlertid i hvert enkelt tilfelle vurderes om det er i tråd med normaliseringsprinsippet og økonomisk forsvarlig å foreta en ombygging av disse institusjonene.

Krav til personalrom o.l.

Boligene i bofellesskap og bokollektiv er i første rekke hjemmet til beboerne. Siden mennesker med psykisk utviklingshemming har et svært varierende hjelpebehov, vil de ytelser de mottar i boligene variere både innhold og omfang. Det betyr at kommunene i det enkelte tilfelle må avgjøre hvilke tiltak som må iverksettes for at arbeidsmiljølovens krav om tilrettelegging av arbeidet er oppfylt og derved tilfredsstillende for den enkelte

ansatte. Tilretteleggingen skal ikke gå ut over den private eiendomsretten og respekten for privatlivets fred. Det betyr at det ikke bør etableres f eks egne personalrom/spiserom i boligene. For personer med stort omsorgsbehov vil det kunne være nødvendig at personalrom plasseres i nær tilknytning til boligen.

Behovet for og størrelsen på personalrom må vurderes nøye i hvert prosjekt. For personalrom antas behovet i fleste tilfelle å kunne dekkes med et areal på opptil 20-25 m². Dette vil kunne finansieres sammen med boligarealet på gunstig måte.

Dersom kommunen velger løsninger som krever store areal for personalet må kommunen være økonomisk ansvarlig for lokalene og ikke belaste den enkelte beboer med kostnadene over deres husleie.

Lokalisering og utforming

For å unngå institusjonspreg som strider mot reformens hovedintensjon, er det viktig å unngå konsentrasjon av for mange boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming, eldre og andre omsorgstrengende. Det gjelder både for samlokaliserte boliger, bofelleskap og bokollektiver. Det anbefalte antall boliger/boenheter i bofelleskap og bokollektiv er 2-5. For andre grupper, f eks eldre, kan antallet boliger/boenheter være høyere. Ved samlokaliserte boliger må man unngå å legge disse boligene for tett sammen i en del av boligområdet. Antall samlokaliserte boliger må sees i forhold til boligområdets størrelse og antall boliger totalt.

Ved utforming av boligene må det legges vekt på at de tilpasses den stedlige byggeskikk. Videre må det legges vekt på å unngå institusjonspreg.

Gunstig finansiering

Med gunstig finansiering menes, i tråd med St.meld nr.34 (1988-89) og St.meld. nr. 47 (1989-90), fullfinansiering av rimelige og nøkterne boliger med grunnlån og utleielån som toppfinansiering eller grunnlån og etableringstilskudd der tilskuddet kan dekke inntil 20 pst av lånegrunnlaget.

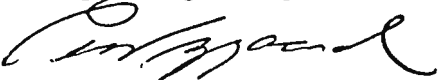
Nybygde boliger med vesentlige avvik fra disse retningslinjene kan normalt ikke forvente gunstig finansiering innen låneordningene som er rettet mot gjennomføring av reformen. Slike prosjekter vurderes til vanlig finansiering.

Departementet legger likevel til grunn at kravene til planløsning og areal kan fravikes i forbindelse med ombygging av eksisterende institusjoner og boliger til bofellesskap og bokollektiv. Innenfor visse grenser kan slike prosjekter likevel få gunstig finansiering.

Med hilsen


Jan Kristiansen e.f.
ekspedisjonssjef


Geir Barvik


Saksbehandler:
Inger Margrete Skogseid

Kopi : Sosialdepartementet