

Seniorbostad med gemensamhetslokal i Norsjö kommun

Dokumenttyp	Dokumentägare	Beslutsinstans	Giltig till
Riktlinje	Kommunstyrelsen	Kommunstyrelsen	2029-12-31
Upprättad av	Fastställd/upprättad	Reviderad av	Senast reviderad
Ulf Marklund	2017-10-09	Hanna Mattsson	2026-06-09
Dokumentet gäller för			Diarienummer
Verksamheter som berörs av dokumentet samt bidragsberättigade privata aktörer			KS-26/00365



Bakgrund

Riktlinjer för seniorbostad med gemensamhetslokal ersätter tidigare riktlinjer för trygghetsboende. Seniorbostad är liksom trygghetsboende en typ av trygghetsbostad, där målgruppen ha utökats något då åldersgränsen sänkts.

Förhoppningen är att boendeformen ska förebygga och minska behovet av insatser från socialtjänsten till exempel hemtjänst och särskilt boende. Lokaler och boende med god tillgänglighet, ger en grund för trygghet och hög boendekvalitet. Det saknas ännu forskning om effekter av trygghetsbostäder som seniorbostad, men i de studier som gjorts påtalas kombinationen av god tillgänglighet och gemenskapslokaler i seniorbostäder ger möjlighet till ett självständigt liv i ett socialt sammanhang.

Syfte

Syftet är att erbjuda ett boende med möjlighet till gemenskap och deltagande i gemensamma aktiviteter och som gör övrig samhällsservice mer tillgänglig.

Seniorbostad med gemensamhetslokal

Målgrupp

För att kvalificeras som sökande till lägenhet i en fastighet med seniorbostad gäller följande krav:

- Minst en person i hushållet ska ha fyllt 65 år.

För de som uppfyller kravet för seniorbostad förmedlas bostad utifrån kötid. Förtur kan beviljas av samma skäl som för övriga bostäder hos fastighetsägaren.

Övergripande information

Invånare, som önskar ansöka om lägenhet i en seniorbostad, kan hitta information om detta och generell information om seniorbostäder på Kommunens webbplats eller i tryckt format via Norsjö Kommuns växel/reception. De fastighetsägare som erbjuder seniorbostäder har länkar från kommunens webbplats. Därmed garanteras att ansökningsförfarandet sker på lika villkor och är tillgänglig för alla som tillhör målgruppen.

Seniorbostäder innefattar en värdperson och gemensamhetslokal service (se punkt 4.1 och 4.2), och gemensamhetslokalen ska även följa de fysiska utformnings- och tillgänglighetskrav som beskrivs i kapitel 5.4 gällande gemensamma inomhusytor

Seniorbostaden ska ha en tilltalande, säker och tillgänglig utformning och vara utformad för personer med funktionsnedsättningar.

Kommunstyrelsen beslutar om kommunalt driftsbidrag för värdperson och gemensamhetslokal.

De krav på fastigheten som kommunen ställer för att seniorbostaden ska kunna få ta del av kommunens driftbidrag ska inte lösas via individernas möjligheter till bostadsanpassning utan dessa fastighetskrav handlar om generella krav på fastigheten oavsett hyresgäst.

Värdpersonens roll bedöms vara av central betydelse, inte minst när det gäller utveckling av ett socialt innehåll för äldre. I högsta möjliga mån ska aktiviteter anpassas till de boendes förmåga och förutsättningar.

Kriterier för etablering med kommunalt driftsbidrag

Förutsättningarna för att en fastighet ska godkännas som seniorbostad av kommunen är att bostaden uppfyller nedanstående kriterier. Vissa avsteg kan dock accepteras utifrån den aktuella situationen. Ansökan från fastighetsägare eller verksamhetsansvarig om kommunalt driftsbidrag ska göras till kommunstyrelsen, som beslutar om bidraget.

Nivåer för Kommunalt driftsbidrag framgår av kapitel 7, "Driftsbidrag från Norsjö Kommun". Beloppet för gemensamhetslokal fastställs för tre år i sänder. Revidering av bidragsbelopp för värdperson uppräknas årligen med snittet av kommunens lönerevisionsresultat föregående år.

Ansökan ska omfatta beskrivning av:

- Fastigheten, främst avseende tillgänglighet och möjlighet att skapa gemensamhetsytor
- Närområdet, främst avseende avstånd till service som livsmedelsaffär och t.ex. avstånd till busshållplats, belysning och tillgänglighet
- Det sociala innehållet, här avses att fastighetsägaren lämnar en serviceförklaring för tjänsten värdperson
- Externa serviceinsatser, här avses att fastighetsägaren lämnar en avsiktsförklaring för hur samarbetsformerna med t.ex. RUT-företag, mm är tänkt att fungera

I ansökan anges nivå av begärt driftsbidrag, tillsammans med kostnadsunderlag för värdperson och gemensamhetslokal.

Värdperson – uppdrag och krav

Det ska finnas tillgång till värdperson på seniorbostaden som ska arbeta med att:

- bryta isolering och ensamhet och skapa förutsättningar för värdefulla kontakter, möten och gemenskap
- stärka de boendes självständighet
- erbjuda stimulans och innehåll i vardagen
- främja hälsa och fysiska aktiviteter
- samverka med ideella organisationer
- Omfattningen av värdpersonens närvaro (dagar och timmar) på seniorbostaden kan styras av omfattningen av det kommunala driftsbidraget.

Kommunens krav är att vårdpersonen har tillräcklig kompetens för att kunna uppfylla målsättningarna. I samband med introduktionen för att börja arbeta som vårdperson vid en seniorbostad, tillhandahåller kommunen en introduktionsutbildning oavsett fastighetsägare eller verksamhetsansvarig.

Gemensamhetslokal – innehåll och krav

Det ska finnas en gemensamhetslokal i anslutning till seniorbostaden. I gemensamhetslokalen ska det finnas möjlighet för hyresgäster till gemensamma aktiviteter och samverkan med frivilliga organisationer. Den ska utformas så att hyresgästen har möjlighet till inflytande samt med hänsynstagande till dennes egenansvar.

Följande är uttryckta krav på utformning:

- TV-uttag och hörslinga i gemensamhetslokalen
- Lättare måltider ska kunna tillagas i gemensamhetslokalen
- Gemensamhetslokalen ska vara placerad i seniorbostaden eller i dess absoluta närhet och där samtliga hyresgäster bör kunna rymmas vid ett och samma tillfälle
- Stolar och bord ska vara anpassade till äldres behov

Serviceinsatser

Kommunala servicetjänster i den privata lägenheten ingår inte i hyran. Värden ska kunna informera om hushållsnära tjänster som medger RUT-avdrag (se Skatteverkets hemsida).

Vid behov av service- eller omvårdnadsinsatser från kommunens hemtjänst ansöker hyresgästerna i seniorbostaden detta hos socialkontoret, kommunens biståndsavdelning, på samma sätt som övriga medborgare.

Extern service

Värden på seniorbostaden bör kunna informera om annan service i samverkan med andra aktörer, företrädesvis i närområdet, t.ex. vilket utbud av fotvård, frisörer och restauranger m.m. som finns.

Fysisk utformning och tillgänglighetskrav

Seniorbostaden ska vara tryggt och tillgängligt både inomhus och i närliggande utemiljö för de boende och besökande.

Nyproducerade seniorbostäder ska uppfylla förhöjd nivå (utökad tillgänglighet enligt SSI 91 42 21). För redan befintliga bostäder som konverteras till seniorbostad med gemensamhetslokal, beskrivs kraven på fysisk utformning och tillgänglighet nedan.

Krav på närmiljön

- Minst en tillgänglig gångväg ska finnas mellan tillgänglig entré, parkeringsplats för rörelsehindrade/vanlig parkeringsplats och angöringsplatser för taxi/färdtjänst

- Närliggande området ska vara tillgängligt för personer med funktionsnedsättningar
- I närområdet bör finnas tillgång till grönytor

Krav på fastighetens utemiljö

- Belysning runt fastigheten ska vara utformad för säkerhet och trygghet. Exempelvis ska det vara god belysning från entré mot parkering
- Träd och buskar ska vara planterade så att inte miljön upplevs som otrygg
- Gång- och cykelvägar ska vara hårdgjorda, släta och halkfria
- Sittplatser ska finnas i entrén, på gården och i närheten av huset
- Vid trappor ska hiss eller ramp finnas
- Trappor utomhus ska ha räcke samt i övrigt vara säkert utformade. Trappor ska också belysas
- Uteplats bör finnas i direkt anslutning till huset, gärna vid entrén

Krav på entré

- Entrédörr ska vara av typen K10 (84–86 cm fritt mått)
- Dörrautomatik ska finnas
- Låssystemet ska vara funktionellt även för personer med funktionsnedsättning
- Vändning av rullstol ska vara möjlig inne i entrén
- Trappsteg och höga trösklar får inte förekomma
- Mattor och skrapgaller fälls in för att minska fallrisken
- Det ska vara möjligt att köra bil ända fram till entrén
- Belysningen i trapphuset ska vara utformad för säkerhet och trygghet

Krav på gemensamma inomhusytor

- Gemensamma ytor ska vara anpassade för rullstolsburna
- Nivåskillnader ska vara utjämnade och trösklar borttagna
- Trappor, ledstänger och räcken utformas på ett tillgängligt sätt. Första och sista steget i varje trapplopp ska ha en kontrastmarkering
- Alla tunga dörrar ska förses med dörrautomatik
- Möjlighet att förvara rullstol och rullator inomhus ska finnas
- Möjlighet att ladda elrullstol ska finnas
- Färg- och ljussättning samt skyltar används för att öka orienteringsförmåga och trivsel
- Våningsplan ska vara tydligt markerade med skyltning och färgsättning
- Tvättstuga, förråd och postboxar ska vara tillgängliga även för personer i rullstol och personer med nedsatt syn. För allas trivsel är det viktigt med bra belysning på väg från lägenheterna till dessa utrymmen
- Närvarostyrd belysning bör finnas
- Om bastu finns bör den vara tillgänglig även för personer med funktionsnedsättning

Krav på hiss

- Hissars minimimått ska vara 1,1m x 1,4m, i fastigheter med max två våningar kan trapphiss vara ett alternativ
- I fastigheter med fler än två våningar ska hissens minimimått vara 1,1 m x 2,1 m för att möjliggöra bårtransport
- Manöverpaneler i och utanför hissar bör följa vad som står i boverkets föreskrifter, HIN 3, utformning och placering enligt SS-EN 81-70
- Hissdörr ska ha fritt passagemått på minst 90 cm och med fördel automatisk dörröppnare
- Hiss ska ha nödtelefon och bör ha ljudmeddelande om vilken våning den stannar på
- Hiss ska ha sittmöjlighet

Krav på lägenheterna

- Dörrar i lägenheterna ska ha fritt passagemått på minst 84–86 cm
- Brandvarnare ska finnas
- Anslutning ska finnas för TV och telefon, samt bredband
- Allmänbelysningen ska vara förstärkt (högre luxtal och punktbelysning) i hall, kök och badrum
- Nivåskillnader ska vara utjämnade och trösklar borttagna
- Balkong eller uteplats/altan bör vara utan nivåskillnader

Krav på kök i enskild lägenhet

- Köket ska ha tillräckligt stor yta för att rollator ska kunna användas
- Spisvakt eller motsvarande ska finnas
- Det ska finnas vändradie för rullstol i köket

Krav på badrum i enskild lägenhet

- Tröskel till badrum får vara max 20mm och avfasad
- Toalettstol ska vara placerad så att hjälp kan ges av en eller två personer, samt att överflyttning från rullstol är möjlig. Det ska vara 1100 mm från centrum av toalettstolen mot vägg på en sida av toalettstolen
- Öppen duschplats ska finnas, inte duschkabin
- Det ska vara möjligt att placera en duschstol i duschutrymmet
- Stödhandtag ska finnas i duschutrymmet
- Plats för förvaring bör finnas

Informationsskyldighet

Information om seniorbostaden ska finnas på internet (ex. kommunens och privata aktörers webbplatser samt i tryckt format (broschyr) som ska tillhandahållas vid behov. Värden på seniorbostaden bör även vara kontaktperson där intresserade kan vända sig.

Driftsbidrag från Norsjö kommun

Fastighetsägare eller verksamhetsansvarig som startar en seniorbostad och uppfyller Norsjö kommuns krav enligt denna riktlinje, kan hos kommunstyrelsen ansöka om årligt driftbidrag från kommunen. Beslut om driftsbidrag gäller generellt för tre år under förutsättning att riktlinjen följs. Bidraget betalas ut årsvis i början av varje kalenderår eller senast inom 30 dagar efter det att kommunstyrelsens beslut vunnit laga kraft (gäller initial ansökan).

Bidraget avser endast värdperson och gemensamhetslokal, bidraget beräknas utifrån antalet lägenheter nedan.

Nivåer för driftsbidrag 2027 års nivå är som följer:

Värdperson: (nivåerna nedan är inklusive lagstadgade arbetsgivaravgifter)

Räknas upp årligen med lönerevision

- Seniorbostad med 5 - 10 lägenheter finansieras med upp till 102 997 kronor/år
- Seniorbostad med 11 - 29 lägenheter finansieras med upp till 154 495 kronor/år
- Seniorbostad med 30 lägenheter eller mer finansieras med upp till 270 366 kronor/år

Ersättning avser faktiska lönekostnader upp till nivå för driftsbidrag, vid ej ersatt frånvaro görs avdrag med motsvarande belopp.

Gemensamhetslokal

2027–2029

Lokal som utgör gemensamhetslokal i en seniorbostad är bidragsberättigad med 3950 kr per antalet lägenheter som är del av trygghetsboende per år.

Bidragsnivån gäller samtliga nya beslut om seniorbostäder som fattas fr.o.m. januari månad 2027. Beviljat driftsbidrag gäller tre år i taget under förutsättning att alla kravkriterier är uppfyllda under hela bidragstiden.

Administration av ansökningar och utbetalning av driftsbidrag hanteras av Norsjö kommuns ekonomienhet.

Uppföljning, avslut, återkallande och avslag av driftsbidrag

Fastighetsägare ska årligen lämna in en kortfattad verksamhetsberättelse till kommunstyrelsen innan februari månads utgång. Verksamhetsberättelsen ska innehålla redogörelse för hur de olika delarna, enligt dessa riktlinjer, fungerat i seniorbostaden samt hur beläggningen och kundnöjdheten sett ut under bidragsperioden. Vart tredje år ska fastighetsägaren ansöka om förnyat kommunalt driftsbidrag.

Kommunstyrelsen kan besluta om att avsluta driftsbidraget om:

- Seniorbostadslägenhet upplåts till annan hyresgäst än angivna i kap 2
- Kriterierna för värdperson och innehåll enligt kap 4 inte uppfylls
- Kriterierna för fysisk utformning/tillgänglighet enligt kap 5 inte uppfylls

Om fastighetsägare eller verksamhetsansvarig, som beviljats driftsbidrag, missköter uppdraget eller inte längre uppfyller kravkriterierna utifrån gällande riktlinjer, kan kommunstyrelsen när som helst förändra eller besluta att dra in tidigare beslutat driftsbidrag från det datum som det bedöms att riktlinjerna inte har uppfyllts.

Kommunen förbehåller sig rätten att avslå ansökan om driftsbidrag till seniorbostaden om det anses att antal seniorbostäder gentemot behov bedöms vara tillfredsställt vid ansökningstillfället.