

Universell utforming i oppgraderingsprosjekter

Avslutningskonferanse REBO
9. April 2013



- Hva har prioritet i arbeidet med å møte eldrebølgen?
- Hvilke prioriteringer finner sted mellom de ulike kvalitetsområdene?





Møte eldrebølgen

- Hva bør ha prioritet i oppgradering av boligområder?
- *Nye løsninger må til i eldreomsorgen*
- Noen av løsningene kan utvikles i eksisterende områder med blokker eller bygårder

Bakteppe

- Svært få eksisterende boliger er tilgjengelige og brukbare for personer med nedsatt funksjonsevne
 - En person i rullestol kan bruke i underkant av 7 % av norske boliger
 - 78 % i gruppen over 80 år er bosatt i boliger der rullestolbruker ikke kan komme fram til inngangsdøren
- Økende antall eldre
 - Stort spenn:
 - Alder
 - Funksjonsevne
 - Økonomi
 - Preferanser
- Økende antall eldre med demens

Kraftig økning av antall eldre

I dag er det
219 000 eldre
over 80 år.
I 2030 vil
antallet øke
til 320 000.

320 000
eldre

219 000
eldre



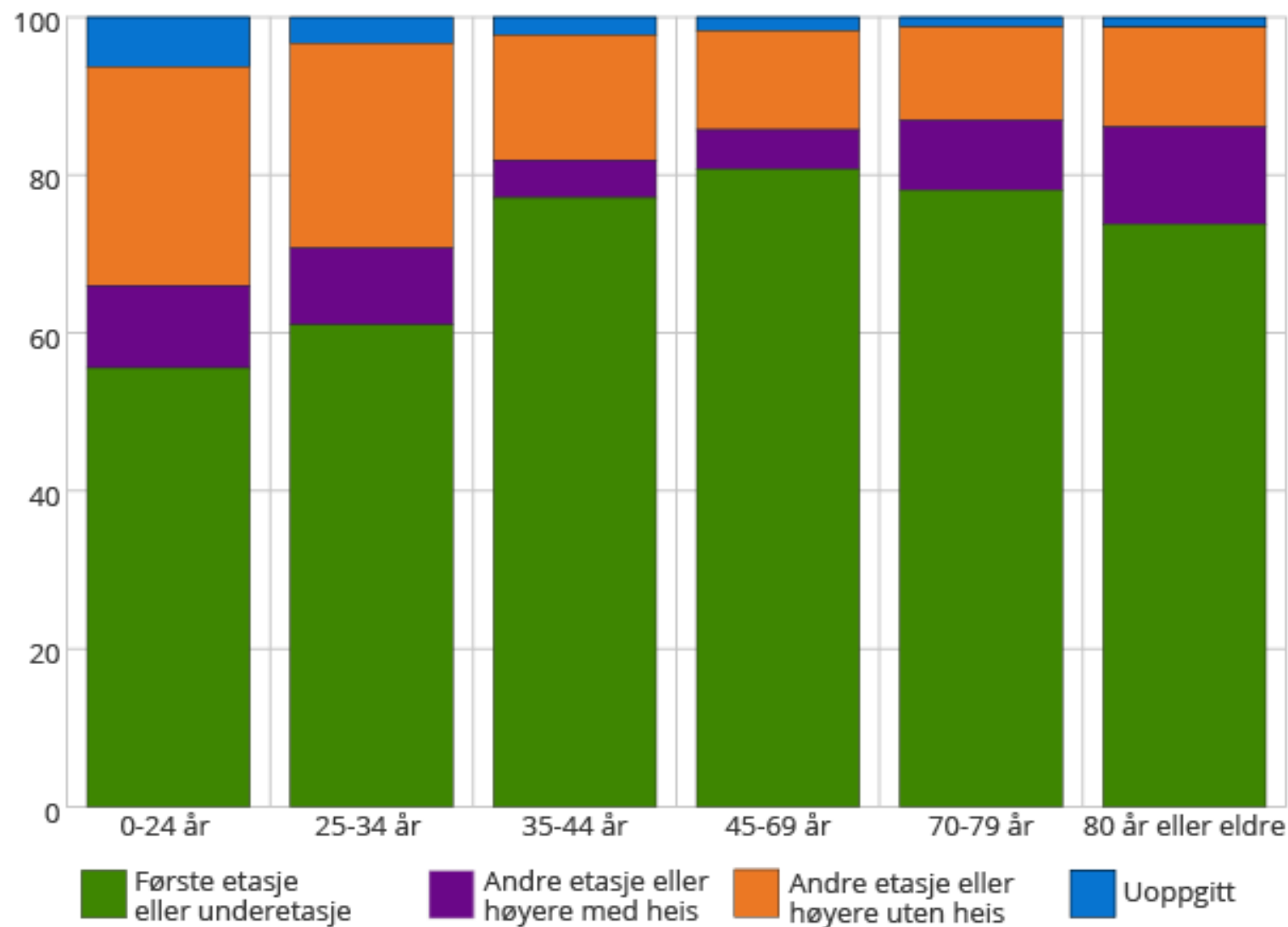
2009

2030



Bebodde boliger, etter tilgjengelighet og alder på eldste beboer. 2011. Prosent

Prosent





Premisser for planlegging

- Eldre ønsker å bo hjemme så lenge som mulig
(Lord, 2004) og (Wågø m.fl, 2008)
- Men mange eldre er villige til å skifte bolig ved skrøpelighet (Borlindhaug og Ekne Ruud, 2008)
- Utfordringer
 - Kognitiv svikt
 - Ensomhet
 - Fall

Nødvendige kvaliteter på områdenivå

- Kort vei til butikker, offentlig transport, service
- Variasjon i leilighetstyper
 - Flere valgmuligheter – mulig å flytte innenfor nærområdet
 - Nærhet til familie og venner
- Tilgjengelige utearealer med varierte møteplasser og god belysning
- Fokus på mellommenneskelige aspekter i tillegg til tekniske aspekter
 - Legge til rette for kontakt med andre
 - Trygghet

Nødvendige kvaliteter på bygningsnivå

- Trinnfri atkomst til egen bolig
 - Trinnfri atkomst fra parkering og vei, helt frem til boligens inngangsdør
 - Etterinstallering av heis
- Parkering og oppstillingsplass i nærheten av inngangspartiet
- Godt synlig inngangsparti
- Funksjonelle og romslige fellesarealer
 - oppstillingsplass for hjelpemidler
 - tilgjengelig bodplass
 - tilgjengelig avfallsøsning
 - Sikre kommunikasjonsveier med tydelig merking og god belysning
 - Brukervennlige tekniske installasjoner som bl.a. callinganlegg
- Fellesrom med ulike funksjoner



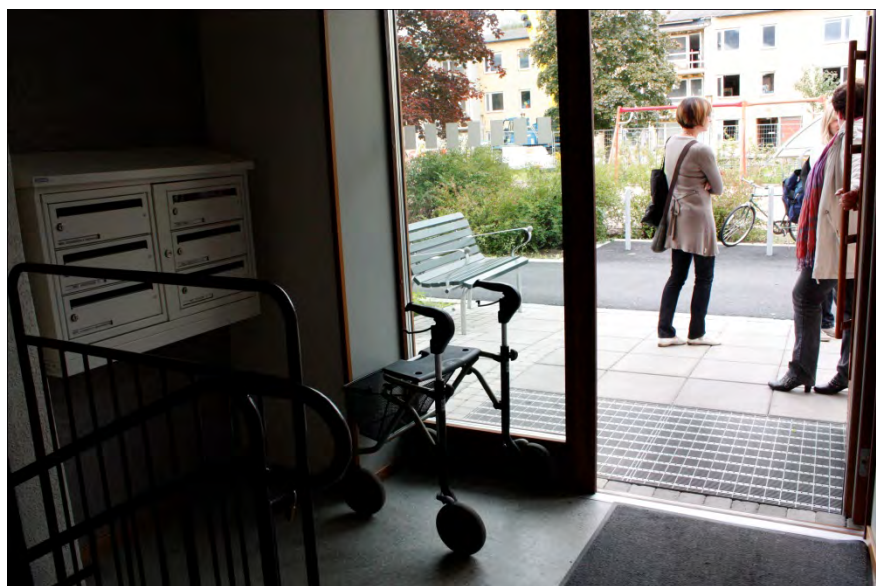
Viktige kriterier for å bli boende

- Bolig på et plan - livsløpsstandard
- Enkel drift og vedlikehold av boligen
- Godt bomiljø og nærmiljø med naboer som kjenner hverandre og familie i nærheten
- Fellesarenaer for å møte andre, både ute og inne
- Enkel tilgang på servicetilbud og kommunikasjon
- Mulighet for rask hjelp fra pleie- og omsorgstjenesten
- Trygghet – trygghetsalarm, callinganlegg mm



Ny modell på Brogården

- "Trygghetsboande"
Spesialtilpassede boliger i 1.et.
- Felleskapsløsninger og service/personale i eget bygg



Hva er godt nok?

- Å sørge for et trygt bomiljø, hvor det er lett å orientere seg og beboere som er dårlig til beins eller synshemmet kan ferdes i sitt nærmiljø er antagelig vel så viktig som å oppgrudere med tilgjengelighet for rullestol inne i boligene.
- Etterinstallering av heis peker seg ut som et viktig tiltak
 - uavhengig av om beboer er rullestolbruker eller ikke.
- Smalheis på bekostning av god bredde i trappen?
 - Hindring for bæretransport
- Er bæreheis det eneste akseptable svaret?
- Kompromiss



Utfordringer

- Hvilke holdninger og kunnskap om tilgjengelighet og universell utforming i borettslaget?
- Hva blir prioritert fremfor universell utforming?
 - Går det an å være "gratispassasjer"?
 - Viktig å vurdere alle UU-tiltak parallelt med andre tiltak
- Valgene for universell utforming er i stor grad motivert av kostnadsbetraktninger
- Interessekonflikter
 - Generasjoner
 - Kulturell bakgrunn
 - Familiestruktur og størrelse
- Hvilke tiltak kan gjøres i boligen?
 - Avhengig av eierform





Prioriteringer

- Universell utforming kommer i skyggen av andre påkrevete tiltak
 - Fasaderehabilitering
 - Bedring av inneklima
 - Energieffektivitet
- Økonomiske prioriteringer – hva velges bort?
 - Alt som gir merkostnader og ikke kan måles konkret (estetisk og funksjonelle kvaliteter)
 - Tenke flere tanker samtidig
 - Universell utforming og EE hånd i hånd?





Prioritering på grunnlag av økonomiske betraktninger

- Nordre Grøn borettslag, oppgradering av utearealene
 - Trinnfritt inngangsparti
 - Lekeareal med ulike elementer og farger i hvert gårdsrom
 - Sittegrupper
 - Oppgraderte gangveier
- Tilskudd fra Husbanken
 - Uten eksplisitte krav til uu
- Økt fokus på universell utforming gjennom pilotstatus
 - Konkrete løsninger for tiltak ute og inne
 - Standard





Avveininger mellom ulike hensyn og brukerbehov

- Biloppstillingsplass i nærheten av inngangspartiene
 - Viktig for universell utforming, pleietrengende beboere trenger atkomst helt frem til inngangsdøren
 - Harmonerer dårlig med overordnede planer som klimavennlig bydel
- Kompromiss
 - Bilplass på hvert tun er fornuftig men ikke nødvendigvis foran hver inngang

"Henge seg på" andre nødvendige tiltak

- Universell utforming kan profitere på tiltak for energieffektivisering
- Brukskvaliteten kan økes uten nevneverdige merkostnader
- Utskifting av dører og vinduer pga. av slitasje og energitap kan og bør utnyttes for å oppnå trinnfrihet og enklere åpning/vasking av vinduer
- Tiltak som tilgodeser beboere med nedsatt synsevne, eller nedsatt hørsel, bør planlegges inn i det alminnelige vedlikeholdet av fellesarealene inne.
- Balansert ventilasjon
 - Inngår i tiltak for energieffektivisering
 - kommer allergikere og mange andre beboere til gode



Forutsetninger

- Kunnskap hos planleggerne, både hos beslutningstagerne og prosjekterende
- Kunnskap hos beboerne om hva de kan få av tilleggskvaliteter
- Når planleggerne = beboerne
 - Tiltak i boligen
 - Bad
 - Plassering av sanitær
 - Forsterkninger i vegger for montering av hjelpemidler
 - Sammenslåing av bad/wc eller utvidelse av eksisterende bad
 - Skal alle tiltakene bekostes av beboeren alene?



Prioriterte oppgaver

- Tilstandsanalyser av boligområder
 - Utearealer og bygninger
 - potensiale for økt tilgjengelighet og brukskvalitet?
 - beboernes erfaringer med bruk og deres preferanser?
- Konkretisering gjennom oppgraderingsprosjekter
 - Definisjon av mål og ambisjoner
 - Hovedmål på lang sikt
 - Delmål på kort sikt (trinnvise tiltak)
 - Prioriteringer/avveininger
- Utvikling av virkemidler
 - Egne forskrifter for eksisterende bygninger?
 - Økonomiske incentiver
 - Kommunalt engasjement

