

ROM-OG FUNKSJONSPROGRAM

Kristiansand kommune

prosjekt 9485010

BOTILBUD - ANDREAS KJÆRS VEI
FOR VOKSNE MED STORE CEREBRALE SKADER

En arbeidsgruppe under ledelse av helse-og sosialdirektøren har hatt ansvar for utarbeidelse av programmet.

Arbeidsgruppen har hatt følgende medlemmer:

| deltaker | representerer |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Elisabeth Engemyr,leder | Helse-og sosialdirektøren |
| Inger Mørkesdøl | Helse-og sosialdirektøren |
| Hege Olsen | EBT-tjenesten |
| Kirsten Rønholt | EBT-tjenesten |
| Jostein Kornbrekke | Enhet for rehabilitering |
| Øyvind Haarr | Verneombud |
| Bjarne Lauvås | Verneombud |
| Karin Keim | Pårørende rep. |
| Randi Bjelland | Pårørende rep. |
| Annbjørg Seltveit | Kristiansand Eiendom |
| Elisabeth Sundøy | Sivilarkitektene Egerdahl & Nordbø AS |

Programmet er utarbeidet med bistand fra sivilarkitektene Egerdahl & Nordbø AS og Kristiansand Eiendom.

Innholdsfortegnelse:

| | |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Generelt | 5 |
| 2. Bakgrunn for saken..... | 5 |
| 3. Målsetting | 5 |
| 4. Lokalisering og tomt | 6 |
| 5. Brukerne av bygget..... | 6 |
| 5.1. Beboergruppen | 6 |
| 5.1.1. Beboere fra Lillebølgen | 7 |
| 5.1.2. Beboere med senskader | 7 |
| 5.2. Pårørende..... | 7 |
| 5.3. Personale | 8 |
| 6 . Generelle retningslinjer for utforming..... | 8 |
| 6.1. Krav om universell planlegging | 9 |
| 6.2. Krav til inneklimate | 9 |
| 6.3. Krav til akustiske forhold | 10 |
| 6.4. Krav til tilpasset belysning og orienterbarhet..... | 10 |
| 6.5. Krav til sansestimulerende omgivelser..... | 10 |
| 6.6. Krav til tilgjengelighet..... | 11 |
| 6.6.1. Krav til ytterdører, terskler og nivåer inne/ute | 11 |
| 6.6.2. Krav til dører..... | 11 |
| 6.7. Krav til godt arbeidsmiljø..... | 12 |
| 7.Organiseringen av bygget | 12 |
| 7.1 Funksjonsskjema | 13 |
| 7.2. Krav til hovedorganisering | 13 |
| 8. Generelle bygningsmessige krav | 14 |
| 9.Funksjonskrav for de ulike rom | 15 |
| 9.1. Hovedinngang, vindfang og hall. | 15 |
| 9.2. Lager for utehjelpemidler | 16 |
| 9.3. Kontor for leder | 17 |
| 9.4. Toalett for besøkende – HCWC..... | 17 |
| 9.5. Beboerenheter – privat areal..... | 17 |
| 9.5.1. Oppholdsrom | 17 |
| 9.5.2.Bad..... | 18 |
| 9.5.3. Lager for personlige innejelpemidler og annet utstyr..... | 19 |
| 9.6. Fellesstue | 19 |
| 9.6.1. Kjøkkeninnredning | 20 |
| 9.7. Kjølerom..... | 21 |
| 9.8. Gjestestue..... | 21 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 9.8.1. Kjøkkeninnredning for pårørende/gjester..... | 21 |
| 9.9. Lager for lintøy, sanitærutstyr, bleier osv. | 21 |
| 9.10. Vaskerom | 21 |
| 9.11. Velvære avdeling..... | 22 |
| 9.11.1. Velværerom / hvilerom | 22 |
| 9.11.2. Terapibad..... | 23 |
| 9.11.3. Behandlingsrom..... | 23 |
| 9.11.4. Sanserom..... | 24 |
| 9.11.5. HCWC | 24 |
| 9.12. Lager for utstyr til fellesrom..... | 24 |
| 9.13. Arbeidsrom(vakt)..... | 24 |
| 9.14. Felles kontor for fysioterapeut, lege, sosionom, ergoterapeut osv. | 25 |
| 9.15. Spiserom for personalet/møterom | 25 |
| 9.16. Personalgarderober | 25 |
| 9.16.1. Garderobe med dusj og toalett damer..... | 25 |
| 9.16.2. Garderobe med dusj og toalett herrer. | 26 |
| 9.17. Toalett personale..... | 26 |
| 9.18. Birom | 26 |
| 9.18.1. Rengjøringsentral | 26 |
| 9.18.2. Sjøpølrom – nedkjølt..... | 27 |
| 10. Teknisk program | 27 |
| 10.1. Grunnforhold | 27 |
| 10.2. Generelle bygningstekniske krav..... | 27 |
| 10.3. VVS - anlegg | 28 |
| 10.3.1. Sanitæranlegg | 28 |
| 10.3.2. Radon..... | 28 |
| 10.3.3. Varmeanlegg | 28 |
| 10.3.4. Brannsløkkingsanlegg | 28 |
| 10.3.5. Gass og trykkluft | 28 |
| 10.3.6. Kuldeanlegg..... | 28 |
| 10.3.7. Luftbehandlingsanlegg | 28 |
| 10.3.9. Avfall og støvsuging | 29 |
| 10.3.11.Piper | 29 |
| 10.3.12.Utendørs VVS | 29 |
| 10.4. Elektriske anlegg | 29 |
| 10.4.2 Dataanlegg..... | 29 |
| 10.4.3. Telefonanlegg | 30 |
| 10.4.4. Person søkeranlegg..... | 30 |
| 10.4.5.Dørtelefonanlegg | 30 |
| 10.4.6. Adgangskontrollanlegg..... | 30 |
| 10.4.7. Innbruddsalarmanlegg | 30 |
| 10.4.8. Overfallsalarmanlegg..... | 30 |
| 10.4.9. Overvåkingsanlegg | 30 |
| 10.4.10. Brannvarslingsanlegg | 30 |
| 10.4.1.1 Fellesantenneanlegg..... | 30 |

| | |
|-------------------------------------------|----|
| 10.4.12. Lydforsterkeranlegg..... | 31 |
| 10.4.13. AV anlegg | 31 |
| 10.4.14. Automatiseringsanlegg | 31 |
| 10.4.15. Nød og reservekraft | 31 |
| 10.5 Heis..... | 31 |
| 11. Utomhusanlegg | 31 |
| 11.1. Parkering..... | 31 |
| 11.2. Atkomstveg fra parkeringsplass..... | 32 |
| 11.3. Hageanlegg | 32 |
| 12. AREALPROGRAM | 34 |

1. Generelt

Prosjekt Botilbud Andreas Kjærs vei skal bygges som et bofellesskap og omfatter bygging av 8 nye boenheter med tilhørende fellesrom og serviselokaler, hageanlegg, atkomst og parkering.

Dette rom og funksjonsprogrammet gir en beskrivelse av prosjektet som grunnlag for tilbudskonkurranse om prosjektering av bygningsmessige og tekniske anlegg og for prosjektering av utomhusanlegg.

2. Bakgrunn for saken

I handlingsprogram for 2006 – 2008 har bystyret lagt inn midler til bygging og drift av nytt botilbud for sterkt multifunksjonshemmede unge voksne over 18 år. Dette skal være et permanent bofellesskap for til sammen 8 unge personer som på grunn av meget omfattende omsorgs- og pleiebehov faller utenom andre etablerte botilbud for personer med store cerebrale skader. Noen av beboerne vil komme fra Lillebølgen bo- og behandlingsinstitusjon for kronisk syke barn, mens andre vil være yngre personer med store ervervede cerebrale skader etter f. eks trafikkulykker. Disse kommer fra lokale sykehjem.

Lillebølgen har over tid ønsket å frigjøre plass for sterkt funksjonshemmede små barn, slik at en ny institusjon for unge voksne er sterkt ønsket i kommunen og fra Helse Sør som driver Lillebølgen.

3. Målsetting

Kristiansand Kommune ønsker at botilbudet skal bli et godt og trygt hjem for en svak gruppe beboere og at det skal utvikles til å bli et bofellesskap hvor kompetanse og faglighet skal ligge til grunn for den tjenesten som skal utføres.

Det er et mål at anlegget skal fungere optimalt for brukere, ansatte og pårørende, og bli et hjem der alle involverte kan føle seg vel og velkommen. Bygget skal være moderne, funksjonelt og sanseberikende og ha en gjennomført god arkitektur.

Kommunen ønsker at botilbudet skal kunne bli et foregangsprosjekt både i forhold til fysiske omgivelser og god omsorg.

4. Lokalisering og tomt

Botilbudet ønskes lokalisert til Egsjordene ca 1.5 km nord for Kristiansand sentrum. Tomten ligger like ved Lillebølgen Bo- og behandlingshjem for kronisk syke barn. Viktige faktorer for plassering på Egsjordene har vært:

- Nærhet til Lillebølgen med mulighet for faglig samarbeid og et fortsatt samhold med foreldre og pårørende der.
- Gode turmuligheter i tilknytning til Baneheia.
- Rolige omgivelser tett opp til et etablert boområde.

Slik situasjonen er i dag blir Lillebølgen drevet av Helse Sør, under Barneposten. Store deler av driften er allikevel bekostet av Kristiansand kommune som har flest barn til avlastning eller som fastboende der. Det forventes at Lillebølgen og det nye bofellesskapet på sikt vil kunne oppnå visse driftsfordeler ved samlokaliseringen.

Helse Sør som eier Egsjordene er positiv til tomtevalget og til kommunalt erverv. Tomteområdet er i dag delvis regulert til byggeareal for off. formål (ca 800m²) delvis til friluftsområde (bevaring kulturlandskap). Kommunen har igangsatt arbeid med omregulering med sikte på å sikre tilstrekkelig tomt for bofellesskapet. Det foreslås innregulert en tomt på ca. 4 daa, jfr. vedlagte forslag til reguleringsplan.

Den aktuelle tomten ligger på dyrka mark og er opprinnelig tilnærmet flat. Den er imidlertid blitt tatt i bruk som massedeponi og framstår i dag som småkupert. Ved utbygging forutsettes massedeponiet fjernet. Atkomst til tomten vil være fra Andreas Kjærs vei. Dette er den tidligere hovedatkomstvegen til Eg sykehus og anlagt med alle`. Trærne i alle`en er i dag meget høye. Andreas kjærs vei er kommunal atkomstveg med svært lite gjennomgangstrafikk.

Prosjektet skal bygges i et naturmessig vakkert område, der det er sterke friluft- og verneinteresser. Det er et overordnet mål å prosjektere et bygg som arkitektonisk vil falle godt inn i naturen og med miljøet rundt. Reguleringsmessige krav til området skal nøye følges, og i prosjekteringen av bygget må det tas hensyn til omliggende bygg ved høyder, materialvalg og farger.

5. Brukerne av bygget

5.1. Beboergruppen

For å kunne planlegge et godt og funksjonelt botilbud for den aktuelle gruppen, er det vesentlig at alle setter seg godt inn i hvem man planlegger for.

Selv om hver enkelt aktuell beboer ikke vil bli omtalt for seg, er det fellestrekk som vil danne grunnlag for et felles multiplum i planleggingen. For å kunne legge til rette for et mest mulig fleksibelt botilbud er det viktig at prosjekteringen tar utgangspunkt i de tyngste brukerne.

De aktuelle innflytterne er alle sterkt multi funksjonshemmede. Alle har store cerebrale skader, noen fra fødselen av, mens andre har ervervede skader. Alle er 100 % pleietrengende og trenger tilsyn 24 timer i døgnet.

5.1.1. Beboere fra Lillebølgen

For de av beboerne som kommer fra Lillebølgen, vil situasjonen være at de aller fleste har medfødt eller meget tidlig ervervet hjerneskade. De har liten eller ingen kognitiv utvikling, mangler språk og viser liten evne til selv å kunne kommunisere med andre. Flere av brukerne er synshemmet eller hørselshemmet i tillegg til å være fysisk funksjonshemmet. Noen kan også ha allergiske reaksjoner og mange har til dels hyppige og store epileptiske anfall.

Alle vil være avhengig av tilpasset stimulering, habilitering og god omsorg.

Disse beboerne er sterkt plasskrevende. De fleste kan sitte i store rullestoler der de kan strekke bena på benstøtter, og ha gode nakkestøtter. I perioder vil flere være avhengig av å kunne benytte sengen – også ved opphold i fellesrom.

De fleste vil ha batteridrevne store rullestoler for utebruk. De vil ha behov for store stellebenker eller kombinert stelle/badetralle på bad. Hjelpemidler vil bli beskrevet senere, men behovet for areal er viktig å ha klart for seg hele veien.

Noen vil i perioder ligge på gulvet på matter eller i store vannsenger i fellesarealene for å få litt bevegelse.

Alle trenger hjelp ved måltider. Noen blir sondeforet, andre bruker tåteflaske.

Ingen av brukerne kan benytte toalettet ved egen hjelp. De trenger mye personlig utstyr og hjelpemidler på badet, de blir vasket, dusjet og kledd av og på av personalet.

5.1.2. Beboere med senskader

For gruppen med store ervervede hjerneskader er utgangspunktet annerledes.

De har levd et normalt liv og vil ha andre utgangspunkt spesielt i forhold til pårørende. De har hatt normal oppvekst sammen med familie og venner. De har gått på skole og tatt utdanning, noen vil være gifte og ha ektefelle og barn. Felles for gruppene er store, alvorlige cerebrale skader med følger som gjør at de trenger heldøgns omsorg og pleie.

Plass- og pleiebehov vil være sammenfallende for alle beboerne, mens tilbud og behov for stimulering og aktiviteter vil variere.

Beboere med ervervede cerebrale skader vil trenge ro og hvile, men er også avhengig av rehabilitering, bevegelse og tilpasset form for stimulering.

5.2. Pårørende.

Det er viktig å forstå pårørendes situasjon når et bofellesskap for unge voksne planlegges. For noen vil situasjonen være et "barn" som skal overflyttes fra Lillebølgen til nytt fast botilbud. På Lillebølgen har noen hatt dagtilbud i tillegg til 50 % avlastningstilbud. Resten av tiden har de bodd hjemme hos foreldre og søsken. For den andre gruppen vil det være en situasjon der en ungdom, en far eller mor med stor ervervet cerebral skade, skal overflyttes fra sykehjem til nytt bofellesskap med andre yngre funksjonshemmede.

Felles for alle er sorgen over et familiemedlems livssituasjon, og et ønske om å gjøre det beste ut av situasjonen for den det gjelder.

Man avskriver ikke et familiemedlem fordi om det flytter hjemmefra, fra Lillebølgen eller et sykehjem og over til et nytt fast botilbud.

De pårørende flytter på en måte med, og det er helt essensielt for et vellykket bygg, og for en smidig overflyttingsprosess, at de pårørende er med i planleggingsprosessen hele veien.

Personalet som ansettes vil daglig få pårørende nær seg i sin arbeidssituasjon. Det er derfor viktig for trivsel og miljø at begge gruppene får forståelse for både ansattes

arbeidssituasjon og for pårørendes livssituasjon. Pårørendes forhold til et sterkt funksjonshemmet familiemedlem er spesielt og sårbart. Funksjonsbeskrivelse og romprogram beskriver et prosjekt der forholdene skal legges til rette fysisk for at besøk av pårørende skal bli til berikelse for hele miljøet og ikke motsatt. Ved planlegging av bygget skal dette vektlegges.

Både inne og utemiljøer skal stimulere til gode arbeidsforhold i trygge inviterende omgivelser, der familie og venner også vil føle seg hjemme.

Programmet bygger på opplysninger hentet fra foreldre og pårørende, fra faglitteratur og fagmiljøer.

Den enkelte boenhet skal tilpasses helt bestemte beboere og må detaljprosjekteres i samråd med de pårørende og med bistand fra fagpersonell.

5.3. Personale

Miljø, samhold og faglig oppfølging av personalet er uhyre viktig i en krevende arbeidssituasjon for de beboerne kommunen nå planlegger for.

Det vil være behov for en rekke spesialinnredninger i forhold til beboernes store handikap og av hensyn til personalets arbeidssituasjon.

I prosjekteringen skal det tas hensyn til arbeidsmiljølovens krav om ergonomisk tilpassede arbeidsforhold, om inneklima, lys og lydforhold. Det er også viktig at personalet får inngående opplæring i riktige arbeidsstillinger og kunnskap om beboernes spesielle behov for stimulering og aktiviteter, slik at de muligheter for livsutfoldelse og sanseopplevelser som bygget skal legge til rette for utnyttes som forutsatt.

I den videre planlegging forutsettes det at fagpersoner og arbeidstakerrepresentanter innen pleie og omsorgsyrkene er med i den videre prosjektutvikling gjennom arbeids-/og eller referansegrupper.

Det regnes med behov for ca 18 årsverk med opptil 33 ansatte i hel - og deltidsstillinger. Dagbemanning 6 ansatte, -på kveldstid 4 ansatte og 2 på natt. De fast ansatte vil i hovedsak være miljøarbeidere, men viktige tilleggstjenester vil gis av fysioterapeuter og ergoterapeuter. Det vil bli lagt opp til et tett tverrfaglig arbeidsmiljø.

6 . Generelle retningslinjer for utforming

For utforming av botilbudet henvises generelt til retningslinjer og anvisninger som fremgår av følgende:

- Retningslinjer for lån til omsorgsboliger, sykehjemsplasser og lokaler for omsorgstiltak fra Husbanken (HB 7.B.3)
- Omsorgsboliger og sykehjem. En veileder for lokalisering, organisering og utforming (HB7.F.17)
- Hygieniske retningslinjer fra Statens Helsetilsyn (IK-1941).
- Temaveiledning om universell utforming av byggverk og uteområder. Veileder fra Statens bygningstekniske etat og Husbanken

- "Tilgjengelige bygg og uteområder", utgitt av Norges Handikapforbund.
- Arbeidsmiljø i helseinstitusjoner - revidert utgave mars 2006. Veileder utgitt av Arbeidstilsynet.

6.1. Krav om universell planlegging

Kristiansand kommune setter krav om universell planlegging ved planlegging av offentlige bygg og anlegg. Dette innebærer tilrettelegging for fysisk funksjonshemmede så vel som blinde, svaksynte og hørselshemmede. Det gjelder alle brukere av bygget, beboere, ansatte og besøkende.

Det stilles imidlertid ekstra strenge krav til tilgjengelighet for dette bygget. Ved prosjektering må man hele tiden ha klart for seg denne beboerguppens helt spesielle behov for tilrettelegging. Flere vil være multifunksjonshemmede. De bygningsmessige og funksjonelle krav som vektlegges og beskrives videre, baserer seg på spesielle behov for tilrettelegging utover generelle krav om universell planlegging.

6.2. Krav til inneklima

I prosjekteringen skal legges vekt på å oppnå et godt inneklima. Dette er særlig viktig i forhold til den målgruppen det her planlegges for. God prosjektering av varme- og ventilasjon er helt nødvendig i forhold til beboere med slim- og hjerte-/lunge problemer og det forutsettes et nært tverrfaglig samarbeid i forprosjekt og detaljprosjektfasen og en tett oppfølging i byggefasen.

Miljøriktig prosjektering må være en integrert del av prosjekteringen, sideordnet andre sentrale krav til bygget som funksjon, estetikk, materialvalg, teknikk og økonomi.

Inneklima og arbeidsmiljøhensyn skal integreres så tidlig som mulig i planleggingen. I utformingen av bygningsmessige rammer, ligger det en mulighet til å forebygge så vel fysiske skader som psykisk belastning.

- Miljønøytrale byggekomponenter skal så vidt mulig anvendes, dette for å unngå belastning av omliggende miljø og helseskader på personale og beboere.
- Materialer som avgir skadelig damp, støv eller på annen måte kan være allergifremkallende skal unngås.
- Kuldebroer i bygningen vil kunne forårsake muggsopp og må unngås. Avsyring av murverk skal utføres korrekt og skal i størst mulig utstrekning unngås innvendig. Avgassing fra maling, lakk, sparkelmasse, fugemasse og lim kan gi allergiske reaksjoner og skal unngås.
- Det er særdeles viktig at de tekniske anlegg som blir installert garanterer for en problemløs sikker drift og et stabilt, godt inneklima.
- Det er viktig å sørge for rutinemessig ettersyn og vedlikehold av ventilasjons- og varmeanlegg.

Nettsiden til Norges Astma- og Allergi forbund har gode anvisninger til prosjektering i forhold til godt inn klima. www.naaf.no

6.3. Krav til akustiske forhold

Lyder som oppfattes som gode (f.eks. musikk) kan bidra til økt trivsel, og økt trivsel er bra for helsen. Men det som noen opplever som godt, kan ha motsatt virkning på andre. Støy og lang etterklangstid kan føre til isolasjon, mistrivsel, stress og hodepine for hørselshemmede.

For at hørselshemmede eller personer med hodeskader som er vare for lyd, skal få et tilfredsstillende innemiljø, er det nødvendig med spesielle tiltak for å skape gode akustiske forhold. Det er av stor betydning å bruke lydabsorberende materialer som er lette å rengjøre og som ikke forurenser innemiljøet. Personer med ulik grad av nedsatt hørsel og personer med allergier og overfølsomhets sykdommer skal kunne oppholde seg i samme miljøet uten at det oppstår noen form for ulempe eller økt helserisiko.

Mer informasjon og veiledning finnes i Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven og Helseilsynets "Veileder til forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v."

6.4. Krav til tilpasset belysning og orienterbarhet

Flere av de multifunksjonshemmede som er aktuelle beboere til dette prosjektet er svaksynte eller blinde. De vil ikke være representative når det gjelder overordnede mål og krav til utforming av det fysiske miljøet i offentlige bygg, men de vil være sterkt avhengig av god og tilpasset belysning og av material- og fargevalg. Beboerne vil oppholde seg mye liggende eller sittende langt tilbakeleant. De vil derfor i hovedsak ha sin synsvinkel rettet oppover og det må særlig iakttas at belysningen skjermes i forhold til blinding.

Av hensyn til øvrige brukere av bygget, må det også tas hensyn til blinde og svaksyntes behov for orienterbarhet generelt i bygget. I forhold til blinde og svaksynte anbefales Norges Blindeforbunds "Tilgjengelighetsguide".

6.5. Krav til sansestimulerende omgivelser

Beboerne vil tilbringe så godt som all sin tid i bofellesskapet. De kan selv ikke søke sansestimulering og er helt avhengig av å få dette i de omgivelsene de er satt inn i. Det forutsettes at det blir jobbet bevisst og helhetlig med romutforming, materialbruk og lysinnfall slik at selve bygget kan bli et stimulerende og godt sted å oppholde seg. Døgnrytme og årstidsvariasjoner må formidles og tydeliggjøres ved planlegging av oppholdsrom og uteanlegg.

For personer med sterkt nedsatt funksjonsevne kan et innemiljø med god og riktig fargesetting på vegger, gardiner, møbeltekstiler, etc. ha positiv sansestimulerende effekt.

6.6. Krav til tilgjengelighet

6.6.1. Krav til ytterdører, terskler og nivåer inne/ute

- Alle gulv skal flukte uavhengig av gulvmateriale, og alle høydeforskjeller skal tas i forbindelse med grovstøp/påstøp. Det tillates ikke oppbygninger ved dører eller overganger.
- Alle ytterdører med publikumstrafikk skal være terskelfrie og innvendig gulvnivå skal flukte med utvendig terreng/belegg ved inngang.
- Alle dører til terrasser eller annet uterom skal være terskelfrie, eller ha nedsenket terskel som tillater mest mulig uhindret trafikk med rullestoler og seng. Nivå inne og ute skal flukte.
- Det skal være trinnfri adkomst fra uteareal og parkeringsplass og til byggets inngangsdører. Se elles utomhusbeskrivelse.
- Dørblad på ytterdører må beskyttes mot slagregn og vanninnsig. Dette kan gjøres ved hjelp av værbestandig materiale som metall, PVC eller lignende på nedre delen av døren.
- For å hindre at vann trenger inn i bygget ved inngangsdørene, må det ledes andre steder. Grube med dreneringsrør eller drenasjekummer og gitterrister utenfor dørene kan være med på å hjelpe vannet bort. Ved prosjektering av bygget må det tas spesielt hensyn til dette.

6.6.2. Krav til dører

- Alle dører skal plasseres på en måte som gir lett tilgjengelighet ved forflytting med rullestoler eller annet plasskrevende utstyr.
- Utvendige og innvendige dører skal nøye følge retningslinjene for universell planlegging i forhold til plassering i vegg.
- Plassering av elektriske døråpnere, slagretning på dører osv. må nøye gjennomtenkes i forhold til trafikk med spastiske personer i rullestoler. Spastisk rullestolbruker er ca 2400 mm lang + hjelper.
- Ytterdører med persontrafikk skal ha elektriske døråpnere, og de skal ha en kvalitet som tåler trafikk med rullestoler og senger. Evt. glass skal beskyttes mot støt opp til en høyde av 1000 mm. Ytterdører skal ha dørbeskyttere med høyde 500 mm.
- Der det benyttes glassfelt ved dører eller i bygget, skal glasset være støtsikkert og klart markert for å unngå sammenstøt.
- Alle innvendige dører med beboerferdsel skal tåle trafikk med rullestoler og med senger.
- Innvendige dører skal være av en type som tåler slag og ferdsel med rullestoler, og de skal ha dørbeskyttere med høyde 500 mm.
- Dørkarmer skal ha karmbeskyttere i høyde 500 mm i samme materiale som dørbeskyttere.
- Der det evt. benyttes dører med glass, må glasset beskyttes for støt fra rullestoler og senger opp til en høyde på 1000 mm.
- Skyvedører skal gå inn i vegg, og vegger med skyvedører skal dimensjoneres for dette.
- Alle innvendige dører skal tilpasses trafikk med rullestoler og senger. Der det ikke er krav om annet skal de være terskelfrie. Der det er krav til terskel for innvendige dører, benyttes heveterskel med 2 mm stålplate på gulv. I den forbindelse er dispensasjon lydkrav en forutsetning.

6.7. Krav til godt arbeidsmiljø

I tillegg til et sterkt fokus på en spesiell brukergruppe under planleggingen, skal det også planlegges for gode arbeidsforhold. Arbeid i en pleieinstitusjon er krevende i utgangspunktet, men belastninger kan i stor grad unngås ved at forskriftene om arbeidsplasser og arbeidslokaler i Arbeidstilsynets retningslinjer følges opp. Ved prosjektering av dette bygget skal det tas hensyn til Arbeidstilsynets: "Arbeidsmiljø i helseinstitusjoner – revidert utgave mars 2006."

Veiledningen retter seg mot arbeidsgivere og arbeidstakere innen helsevesenet, samt til byggherrer/"eierne" av institusjonene. Veiledningen tar for seg både organisatoriske, psykososiale og fysiske forhold, og består av tre deler:

1. Organisasjonsmessige forhold
2. Psykososiale forhold
3. Utforming av arbeidsplassen

Arbeidstilsynet legger denne veiledningen til grunn for vurderinger av nybygg og ved bygningsendringer.

Det henvises ellers til:

- Husbankens veileder for omsorgsboliger og sykehjem
- Lyskultur: Luxtabell
- Lyskultur: Belysning for eldre og svaksynte
- Veiledning om klima og luftkvalitet på arbeidsplassen (best. Nr. 444)
- Teknisk forskrift til plan og bygningsloven (1997) § 8 – 42 "Beskyttelse mot støy)
- Forskrifter om støy på arbeidsplassen (best. nr. 398)
- Helsedirektoratets forskrifter av 6. september 1968 og 18. november 1987 om bl.a. håndtering av medisiner i helsevesenet.
- Forskrift om tungt og ensformig arbeid (best. nr. 531)

7. Organiseringen av bygget

De fleste behov for pleie og omsorg vil være sammenfallende for personer med store medfødte og store ervervede cerebrale skader. Muligheten for å skille de to beboergruppene noe, skal likevel ivaretas ved planlegging av bygget.

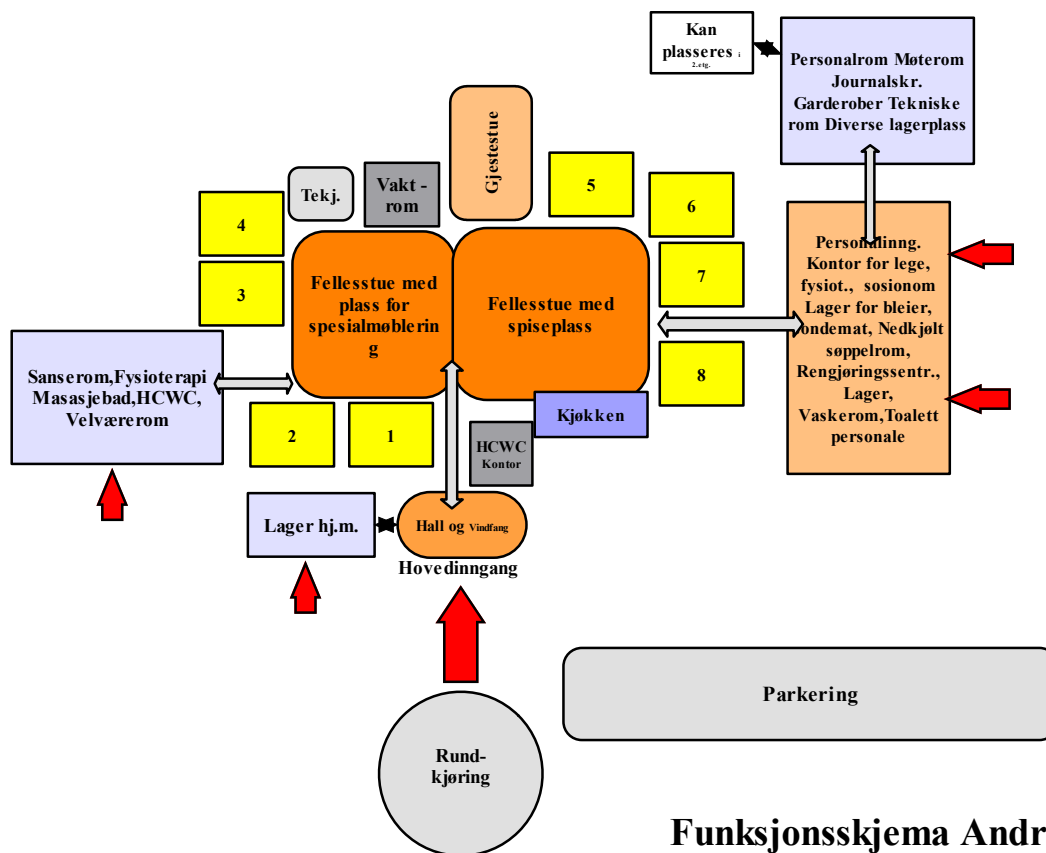
Det anbefales fleksible løsninger av hensyn til at beboergruppene vil være skiftende i forhold til alder, leveår, bakgrunn for inntak og pårørendegruppe. Det kan til tider bli aktuelt å kunne skjerme og skille beboergruppen.

Som funksjonsskjemaet viser er det et ønske å legge beboerrommene samlet på en slik måte at 4 + 4 rom naturlig hører sammen med hver sin del av fellestuen.

Det skal planlegges fellesstue som kan deles og fungere som to stuer etter behov.

Den ene delen innredes som en vanlig stue med hjemlig preg, der også kjøkken og spisebord innpasses. Den andre delen bør tilpasses en del beboeres særlige behov for sansestimulering. Møblering og annen innredning må planlegges spesielt i dette rommet.

7.1 Funksjonskjema



Funksjonskjema Andr. Kjærs v.

7.2. Krav til hovedorganisering

Romorganiseringen skal være som følger:

- Hovedinngang og vindfang sentralt plassert i forhold til hjelpemiddellager, kontor for styrer og HCWC for gjester.
- Beboerenheter med lett tilgang fra hall.
- Fellesstuer med kjøkken, spiseområde og gjestestue nær beboerenheter.
- Gjestestue nær beboerrom og gjestestue.
- Vaktrom med nærhet til beboerrom og fellesstuer.
- Lager for utstyr til fellesrom i nærheten av stuer og kjøkken.
- Vaskerom sentralt i forhold til fellesareal og beboerenheter.
- Velværeavdeling med terapibad, behandlingsrom, sanserom og HCWC plasseres for seg selv, men fysisk tilknyttet prosjektet. Gjerne mot Baneheia og med skjermet terrasse.
- Felleskontor for fysioterapeut, lege, sosionom osv, spiserom for personale, fjernlager for bleier, lintøy, sanitærutstyr osv, garderober for damer og herrer, toalett betjening, rengjøringssentral, søppelrom og lager for diverse utstyr kan plasseres mer perifert i forhold til beboerareal og fellesareal.
- Lager for hjelpemidler og søppelrom skal ha direkte inngang. Søppelrom skal ligge med inngang for søppeltømming nær Andreas Kjærsvei.
- Egen inngang for personale nær garderober og spiserom.

- Tekniske rom og garderober + spiserom for personale kan plasseres i 2. etasje.

8. Generelle bygningsmessige krav

- I tilknytning til utearealer skal det planlegges for en eller flere store overdekkede terrasser. Beboerne skal kunne sitte eller ligge ute, uten å få sol direkte i hodet eller øyne. En terrasse skal være stor nok til å romme både beboere og personale – ca 12 – 13 personer derav 8 i rullestoler.
- Det er viktig å tilstrebe enkle og rasjonelle planløsninger i bygget. Kommunikasjonslinjer og fluktveger skal være klare og enkle.
- Under planleggingen skal det tas hensyn til gode arbeidsrutiner og færrest mulig skritt mellom ulike funksjoner.
- Korridorer skal i størst mulig grad unngås, men der nødvendig skal de fremstå som lyse og vennlige, gjerne med overlys der det er naturlig.
- Korridorbredden skal være bred nok til god passasje med 2 el. rullestoler.
- Mobilheis skal kunne benyttes overalt i bygget. Ved inngangsdører til beboerrom må korridorbredden ikke være under 2400mm. Pass på at evt. hjørner i korridor blir utformet for lett ferdsel med hjelpemidler.
- Snuareal for mobilheis har diameter 2000mm, for stor rullestol med hjelper 1900mm. Det er viktig å ta hensyn til hjelpemidlenes snuareal, samt plass til 2 hjelpere. Transport med seng i korridor kan forekomme.
- I badrom for beboere, terapibad og HCWC skal vegger forsterkes for feste av dusjhåndtak (håndlist), feste av stellebenk, toalettstøtter og evt. andre hjelpemidler for bad. Forsterkning av vegger og tak kan være aktuelle også i andre rom, og må markeres og beskrives spesielt i anbudsdokumentene.
- Alle våtrom skal ha sklisikre belegg.
- Gulvbelegg ellers i bygget skal være linoleum forseglet for lett rengjøring. Gulvoverfaltene skal være sklisikre og ikke kunne forårsake brannskader eller fallskader. Tekstil gulvbelegging skal ikke benyttes.
- Av hensyn til støt og slitasje fra rullestoler og andre hjelpemidler, stilles det store krav til byggematerialers og installasjoners styrke.
- Fenderlister og/eller annen beskyttelse av vegger og dører skal monteres etter nærmere avtale under prosjekteringen. Veggbeskyttelse bør monteres opp til en høyde av ca 700 mm.
- Gulv på grunn skal ha gulvvarme.
- Krav om sikkerhet og styrke gjelder i alle rom og også for utvendige bygningsdeler og installasjoner.

- Det kan bli aktuelt å montere skinner for takheis flere steder i bygget der beboerne ferdes og oppholder seg, og det er viktig å ta dette med som en forutsetning under prosjekteringen. Å kombinere et elegant og diskret design for takskinneresystem er et poeng under planleggingen. Dersom bygget prosjekteres med ulike innvendige takhøyder er det viktig å forsøke å bygge skinnen inn i synlige bygningskonstruksjoner.

9.Funksjonskrav for de ulike rom

9.1. Hovedinngang, vindfang og hall.



- Hovedinngangen må gis en plassering og utforming som markerer og tydeliggjør denne.
- Hovedinngangsdør skal ha baldakin for tørr av og påstigning til bil.
- Hovedinngang skal ha vindfang i tilknytning til hallen. Vindfanget skal ha en størrelse som tillater lett og uhindret adgang med store rullestoler. Spastisk rullestolbruker har en lengde på 2400 mm + hjelper.
- Hovedinngangsdørene skal være uten terskel.
- Hovedinngangen skal ha skyvedører med automatisk døråpner. Dørene skal være 20 M.
- Døråpner på begge sider av døren skal plasseres i en avstand fra døren som gjør at den lett kan åpnes av pleiepersonalet som går bak rullestol eller seng/båre.
- Hele arealet i hallen skal kunne nås med takheis.
- Hallen skal plasseres med lett adgang til beboerrom og fellesareal, men på en slik måte at det ikke kommer trekk fra hall til fellesstuer.

- Hallen skal gi plass for garderobe yttertøy/regntøy til beboerne, og garderobe for besøkende. Det skal være plass for flere personer til å kunne bytte fra elektrisk rullestol og over til innerullestol. Ved beboernes garderobe for yttertøy skal det være god plass for rullestol med hjelper – snudiameter 1900mm.
- Gulvet i hallen vil ofte bli vått i regnvær og i vinterhalvåret. Ved valg av gulvbelegg skal det tas hensyn til dette. Det skal være sklisikkert og rengjøringsvennlig.
- Fra Hallen skal det være direkte forbindelse til lager for utehjelpemidler som elektriske rullestoler, sykler for funksjonshemmede osv.
- Fra Hallen skal det være lett adkomst til kontor for styrer og HCWC med adgang for besøkende.
- Ved hovedinngang skal det på egnet diskret plass, monteres vannkran med rist og sluk for spyling av hjelpemidler.
- Ved hovedinngang skal det plasseres innvendig matte og utvendig rist som flukter med gulv inne og ute. Risten skal ha gitter som er slik at ikke rullestolhjul setter seg fast. Matte må være egnet for rullestolferdsel.

9.2. Lager for utehjelpemidler

- Lageret skal dimensjoneres for utehjelpemidler for 8 beboere. I snitt vil hver beboer ha 2 -3 store hjelpemidler som: Elektriske rullestoler, manuelle rullestoler, sykler med sete for funksjonshemmede osv.
- Standard parkeringsareal for en elektrisk rullestol er 750mm x 140mm. For sykkel med sete som vist på bildet er målene noe større.
- I snitt kan det regnes med ca 5 m² lagerplass for utehjelpemidler pr. beboer + rikelig plass for å komme til – flytte rundt på og transportere til og fra lagerplass. Lagerplass for hjelpemidler er alltid underdimensjonert i tilsvarende prosjekter, og skal nøye vurderes ved prosjektering av dette prosjektet.
- Lageret skal ha direkte forbindelsesdør til hall, og annen direkte dør ut for lett tilgang for vaktmester, og for henting/reparasjoner av hjelpemidler.
- Lageret skal ha godt med strømuttak, slik at samtlige beboere skal kunne lade hjelpemiddelbatterier.
- Lageret skal ha kran for varmt og kaldt vann i tilknytning til rist og sluk.
- Lageret kan ha enkel utforming innvendig, med veggkledning som tåler støt og røff behandling.
- Gulvet skal ha belegg som tåler trafikk med tunge rullestoler og annet utstyr. Det skal kunne spyles og tåle rengjøring med sterke vaske/reNSEmidler.

9.3. Kontor for leder

Kontoret skal plasseres nær inngang og hall slik at besøkende til bygget utover pårørende, ikke behøver å bevege seg inn i boareal eller fellesstuer.

- Kontoret skal ha plass til PC bord, reoler og skaplass.
- Møtebord og stoler til 4 personer.
- Låsbart arkivskap.
- Dør 10 M.

9.4. Toalett for besøkende – HCWC.

Toalett for besøkende skal plasseres lett tilgjengelig fra hall og garderober.

- Toalettet skal utstyres med veggmonterte toalettstøtter, veggmontert toalett og håndvask tilpasset rullestolbrukere. Snudiameter rullestol 1600 mm.
- Utstyr ellers som vanlig toalett.
- Dør 10M.

9.5. Beboerenheter – privat areal

Boenhetene skal være lett tilgjengelige fra inngang og hall.

Beboerenhetene på 43 m² skal bestå av:

- Oppholds- soverom ca 25 m²
- Bad ca 12 m²
- Lager for innehjelpemidler ca 6 m²

Gjennom hele prosjekteringsperioden av dette bofellesskapet er det viktig å vektlegge byggets hovedintensjon:

Bygget skal være – og fremstå – som et varig hjem for mennesker med uvanlige store og sammensatte funksjonshemninger.

Det skal planlegges for trivsel i trygge og velfungerende omgivelser, der både beboere, familiemedlemmer og personale skal fungere sammen og føle seg hjemme.

For å unngå institusjonspreg i størst mulig grad, og for å oppnå en god kontakt mellom beboerenheter og fellesstuer, er det ønskelig at beboerenhetene i størst mulig grad, plasseres i tilknytning til fellesstuer. Hver enhet skal lydisoleres. Dør fra fellesstuer til beboerrom skal være 12 M og ha heveterskel med 2mm stålplate på gulv. Beboerenheten skal ha takskinne fra oppholdsrom til bad. Hele oppholdsrommet skal kunne nås med takheis, likedan skal heisskinnene legges opp slik at heisen lett når dusj, vask og toalett på badet.

9.5.1. Oppholdsrom

Oppholdsrommet skal utformes på en slik måte at sykeseng kan plasseres med adkomst for pleiepersonale fra begge sider.

Det skal være direkte adkomst til bad og til lite lager fra oppholdsrommet.

- Rommet bør være mest mulig kvadratisk med lett adgang til bad.
- Det skal monteres 1200mm skap i oppholdsrommet med garderobestang, hyller og hattehulle. Bør være flyttbare.

- Oppholdsrommet skal ha plass til seng, 2 seter sofa, 1 lenestol, lite bord, nattbord og kommode.
- Ved planlegging av oppholdsrommet skal funksjonsarealene baseres på en seng med mål 1050 mm x 2200mm utvendig mål. Ved valg av seng skal klaringen fra gulv til underkant seng være basert på at bruk av mobil heis kan bli aktuelt. Min. mulighet for 2 plasseringer av sengen.
- Mobil heis skal kunne komme lett rundt i rommet. Snuareal for mobilheis har diameter 2000 mm.
- Dør til bad skal være skyvedør med døråpning 12 M, tilpasset takskinne for takheis.
- Døren skal plasseres på en slik måte at takskinne fra oppholdsrom kan gå direkte fra seng til dusj/badekar og toalett.
- Det skal være 300 mm fri veggplass på 4 sider av døren.
- Kommode og nattbord bør ha hjul for lett ommøblering.
- Dersom det skal plasseres bokhylle i beboerrommet bør det være kassettbokhylle – tosidig bokhylle – på hjul. Man kan da skjerme sengen etter behov.
- Værelset bør få store vinduspartier og terrassedør. Døråpning skal være 12M slik at el. rullestol eller sengen kan kjøres ut på terrassen. Døren skal også fungere som rømningsdør.
Vinduspartier kan gjerne plasseres som hjørneparti. Vinduer bør om mulig gå til gulv for god utsikt for sengeliggende og rullestolbrukere. Bunnstykket maks 500mm over gulv.
- Belysningen skal kunne dimmes.
- Uttak for TV og telefon og data.
- Ellers godt med el. uttak for div hjelpemidler og medisinsk utstyr.
- El. uttak ved gulv for 16. amp. rengjøringsmaskin.
- Spritdispenser med beholder for tørkepapir ved utgangsdør.

9.5.2.Bad

Badet plasseres med lett adkomst fra oppholdsrommet, slik beskrevet ovenfor. Badet skal dimensjoneres slik at bruker eller pårørende kan velge mellom badekar eller dusjtralle med stellefunksjon. Velges badekar skal det være hev/senkbart og ha nedsenkbart og regulerbart stellebord som passer badet. Badet bør være mest mulig kvadratisk og det skal innredes med regulerbart lys og gode farger.

Dersom badet får vindu, skal det plasseres slik at kuldenedslag unngås, når beboerne blir badet eller ligger på bære. Selv om spesielle hjelpemidler i forhold til toalett og dusj ikke er aktuelt å montere for alle beboere ved innflytting, skal det prosjekteres og monteres spikerslag og veggforsterkninger for de hjelpemidler som beskrives.

- Toalettet skal plasseres vegghengt og slik at det kan monteres 2 stk. veggmonterbare oppslåbare toalettstøtter. Støttene skal kunne høyde og sidereguleres. Det skal være plass for hjelper på begge sider av toalettet.
- Ved toalettet bør det være lett tilgang til hånddusj med lang slange.
- Håndvask plasseres slik at det er plass til en hjelper på begge sider. Håndvask skal ha termostatisk blandebatteri.
- Det skal avsettes plass til dusj med avløp i gulv for dusjstol og for badetralle eller badekar. Avløpet i dusjen plasseres min. 900mm fra vegg.

- I forbindelse med dusjen skal det være plass til badetralle. Badetrallen skal kunne stilles opp på to måter, parallelt med vegg eller ut fra vegg som badekar og med plass for 2 hjelpere.
- Dusjen skal ha termostatisk blandebatteri med hånddusj, betjeningsventil ved hånddusj for av- og påstenging av vanntilførsel.
- Det skal avsettes plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på hvert rom. Ergometrisk plassering fra gulv. Kan bygges opp på skuff for skittentøy eller vaskemidler.
- Det skal være plass for skittentøybeholder på hjul på hvert bad.
- Speil plasseres med underkant 800mm fra gulv.
- El. uttak for hårtørrer og barbermaskin.
- Ellers bør det monteres hyller på vegg der det er naturlig for plassering av håndklær, kluter, bleier og annet baderomsutstyr.
- Baderomsutstyr (som såper, sjampo, kluter, håndklær osv) i bruk ved bading eller dusjing, skal lett kunne nås fra dusj, badetralle eller badekar/stellebenk av hjelper. Utstyr skal plasseres slik at hjelper lett kan holde øyekontakt med beboer.
- Plass for låsbart medisinskap.
- Det skal være god belysning under bading slik at personalet skal få god mulighet til å oppdage hudinfeksjoner med mer. Takbelysningen skal ikke kunne blende under bading. Belysningen skal kunne dimmes.
- Sklisikkert gulvbelegg av type Altro Safty VM 20, Vinyl eller lignende.

9.5.3. Lager for personlige innehjelpemidler og annet utstyr

I tilknytning til beboerrommet skal det plasseres lite personlig lager for oppbevaring av personlige og innehjelpemidler.

Lageret skal utstyres med hyller etter nærmere avtale og skal ha el. uttak. Dør 11M som skal slå ut fra lageret.

9.6. Fellesstue

Fellesstue skal ligge så nær opp mot beboerrom som mulig, og med minst mulig korridorareal som skille for disse rommene.

Oppholdsstuen er bofellesskapets viktigste rom. Rommet skal dimensjoneres og utformes slik at atmosfæren som oppnås blir mest mulig lik et vanlig hjem.

Det er viktig at fellesstuen får en sentral plassering i bygget og at lysforholdene blir gode. Store vinduer som går til gulv er bra. Det skal være utgang til felles overdekket terrasse fra fellesstuen.

Fellesstuen skal kunne deles med bred skyvedør eller foldevegg. De to stuedelene skal ha ulike funksjoner slik at 4 + 4 rom blir plassert med tilhørighet til hver sin del. En del skal innredes mest mulig som en vanlig dagligstue med kjøkken og plass til spisebord for 8 personer, mens den andre kan få en innredning hvor det foruten vanlig møblering også kan plasseres sansestimulerende spesialinnredning etter behov.

- Fellesstuen skal ha peis – gjerne plassert med mulighet for utepeis fra samme pipe.

- Areal for spisefunksjoner er lagt inn i areal for fellesstuer. Måltider vil være ganske ulike for den enkelte beboer – både i forhold til selve maten og til måten maten vil bli inntatt på. Det skal tilrettelegges for fleksible spisesteder. Antallet vil variere.
- Anretningskjøkkenet tenkes lagt inn som åpent kjøkken som del av stuearealet.
- Det må være god fremkommelighet med rullestoler og med mobil heis i stuene. Senger i stuene vil forekomme. Ganglinjer må være rette, og det må sørges for god plass rundt oppholdsgrupper.
- Vaktrom eller kontor skal ligge nær fellesstuer.
- Oppholdsstuene skal ha plass til reoler, audiovisuelt utstyr og TV.
- Materialvalg og farger må tas ut i samsvar med intensjonene om et varmt, inkluderende og hjemlig miljø.
- Belysning som i et vanlig hjem, men det må tas hensyn til brukergruppens spesielle behov for skjerming av direkte lys. Det skal være armaturer med lysdemping i fellesstuene.
- Det skal monteres takheis i stue med liggemøbler og spesialinnredning. Heisen skal nå hele stuearealet.
- Teleslynge, TV og datauttak. Godt med el. uttak.

9.6.1. Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning skal inngå som del av fellesstue.

Kjøkkenet skal utstyres som et anretningskjøkken for ferdiglaget varm mat, som oppvarmes og serveres. Det skal dimensjoneres og utstyres med kapasitet for 3 måltider daglig for 8 personer.

Beboerne vil være ulike i forhold til matinntak og behov for spesialtilberedt mat. Varmmat, som vanlig middag, vil komme ferdig til kjøkkenet. Annen mat, som moset middag og sondemat, vil bli tilberedt på kjøkkenet. Kjøkkenet vil bli brukt til å smøre enkel brødmatt, baking, enkle supper, te og kaffekoking i forhold til personalet. Ellers skal kjøkkenet innredes med utstyr og innredninger som et alminnelig, stort kjøkken med god kvalitet.

- Dobbel kjøkkenkum, blandebatteri med lang svingtut og uttrekkbar spylekran.
- Oppvaskmaskin som monteres i ergonomisk arbeidshøyde dvs. 700 mm fra gulv til underkant lokk.
- 4 keramiske kokeplater med god arbeidsplass på begge sider og komfyr.
- Mikrobølgeovn plasseres i ergonomisk arbeidshøyde.
- I kjøkkenet skal det monteres "kjølehjørne".
- Lite fryseskap plasseres i tilknytning til arbeidsbenk.
- Skap for servise skal plasseres hensiktsmessig i forhold til oppvaskmaskin, anretningsplass og spiseplass.
- Materialer: Høytrykkslaminat i sider, sokkel, benkeplate og dører. Benkebeslag med kummer i stål, ellers benkeplater i laminat med kraftig forkant i tre.
- Hengsler skal være av god, holdbar standard.
- Kjøkkenutstyr, bestikk og service til 8 personer + gjesteservice til 30 personer.
- Håndvask.

9.7. Kjølerom

Lite kjølelager for oppbevaring av ferdige middagsretter levert fra kommunens sentralkjøkken, sondemat, og spesialmat.

9.8. Gjestestue

Gjestestuen skal ligge i tilknytning til fellesstuen. Det er ønskelig at fellesstuer og gjestestue kan fungere sammen ved større sammenkomster.

Gjestestuen skal kunne skilles helt fra fellesstuen, men med god forbindelse. Den skal fungere som en hyggelig intim stue der en beboer kan være sammen med sine pårørende uforstyrret.

- For gjestestuen gjelder samme punkter for fremkommelighet, plass, materialvalg og belysning som for fellesstuen.
- Store vinduer, godt lys og mulighet for dør ut til overbyggt terrasse er et ønske også for gjestestuen.
- Opplegg for teleslynge, TV og datauttak. Godt med el. uttak.
- Belysningen skal kunne dimmes.

9.8.1. Kjøkkeninnredning for pårørende/gjester

Kjøkken for pårørende og gjester skal utformes som del av del av gjestestue. Kjøkkenet skal fungere som et vanlig lite kjøkken der pårørende kan koke kaffe/te, lage enkel mat, varme medbrakt mat osv. Kan ha samme kjøkkeninnredning som hovedkjøkken.

- Kjøkkenbenk med kum.
- Oppvaskmaskin i ergonomisk høyde – 700mm fra gulv til underkant lokk.
- 4 keramiske kokeplater + stekeovn.
- Kjøleskap med plass for oppbevaring av merket saft, brus, osv.
- Lite skap til hver familie for oppbevaring av div. tørrmat osv.
- Nødvendig kjøkkenutstyr, og service.
- Håndvask.

9.9. Lager for lintøy, sanitærutstyr, bleier osv.

Ett lageret skal plasseres sentralt i forhold til hver bogruppe. Skal fungere som depot for diverse utstyr til boligene.

- Hyller langs vegger tilpasset sengetøy, håndklær, bleiekartonger osv. Antall hyller, høyder og bredde må diskuteres med personalet.
- Dør 10M

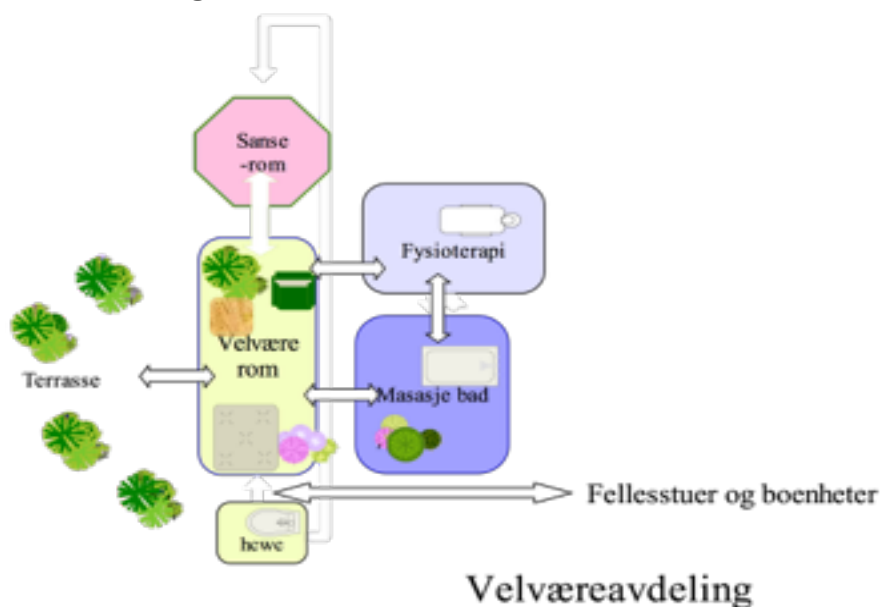
9.10. Vaskerom

Vaskerommet plasseres sentralt i prosjektet. Vaskeri for generell vask av lintøy, kluter, håndklær, dyner, puter osv. Skal ha direkte inngang fra gangareal og med utgang til det fri.

- Skal ha benk med plass for sortering og sammenlegging av tøy.
- God hylleplass for vaskemidler og rengjøringsartikler.
- Merket hylleplass for tøy til hver beboer.
- Nødvendig plass for skap.

- Vaskemaskin med tørketrommel tilkoblet varmt og kaldt vann samt avløp.
- Vaskemaskin og tørketrommel plasseres side ved side i ergonomisk høyde. Kan bygges opp på lav skuffseksjon. Høyde fra gulv til underkant lokk vaskemaskin og tørketrommel ca 700 mm.
- Benkebeslag i rustfritt stål med vask. Blandebatteri med høy og lang svingtut. Plass til vaskekurver og lignende under benkeplaten.
- Det skal være montert spyledusj med varmt og kaldt vann for vask/spyling.
- Sluk i gulv.
- Dør 10M.
- Håndvask

9.11. Velvære avdeling



Det skal prosjekteres en liten velværeavdeling der beboerne kan få bade i masasjebad, få fysioterapi, aromaterapi, få sansestimulering eller slappe av i et hyggelig miljø.

Velvære avdelingen tenkes plassert litt utenom resten av prosjektet, kanskje som en markert selvstendig enhet, men med direkte adgang fra resten av bygget. Enheten kan godt signalisere velvære både utad og innad i rommene! Det skal monteres skinner for takheis i hele avdelingen for velvære. Musikkanlegg med høyttalere i alle rom.

9.11.1. Velværerom / hvilerom

Velværerommet/hvilerommet skal være et lyst, vennlig adkomstrom med store vinduer og skyvedør ut mot terrasse. Terrassen og velværerommet bør vende mot sør og vest.

Det skal være plass til:

- Stor opphøyd kvadratisk hvilemadrass. Høyde topp madrass ca 500 mm.
- Trampoline for liggende bevegelse
- Et par gode hvilestoler, stoler til betjening og bord tilpasset rullestoler.
- Grønne store planter.
- God belysning med demper som ikke blander personer som ligger.
- Skyvedør til terrasse med automatisk døråpner 20M.
- Dører til fysioterapi, sanserom og velværebud og HCWC 12M.

9.11.2. Terapibad

Skal utstyres og dimensjoneres som felles baderom for sterkt pleietrengende personer. Det skal allikevel fremstå som et "spabad" med lyse farger og god belysning med demper. Dør inn fra velværerom skal plasseres hensiktsmessig i forhold til innredning og til plassering av heisskinner i tak. Det skal være bred skyvedør mellom terapibad og fysioterapi rom. Dette for å kunne benytte rommene samlet.

- Rommet skal ha vindu, og plasseringen av dette skal være slik at kuldenedslag unngås, når beboere blir badet, liggende på en bære.
- Toalett plasseres slik at det er plass til en hjelper på hver side og slik at det kan monteres 2 stk, toalettstøtter – oppklappbare, veggmonterte og høyderegulerbare med en innbyrdes avstand på 600 mm.
- Håndvask plasseres med plass til en hjelper på hver side. Håndvask skal ha termostatisk blandebatteri med høy og lang svingtut. Vann- og avløpsledninger må ha fleksibel slange med vegghengt vannlås og tilsluttet avløp under vask.
- Speil over vask skal flukte med overkant vask.
- Hev/senkbart terapibad skal plasseres med god plass for hjelper på begge sider. Det skal følge med stellebord med sittefunksjon for badekaret.
- Det skal være dusj med plass for dusjstol i nærheten av badekaret. Sluk i gulvet min. 900 mm fra vegg. Termostatisk hånddusj med stoppventil på håndgrepet.
- Det skal plasseres store speil på veggene.
- Åpne hyller for plassering av håndklær og badeutstyr.
- Betjeningen skal lett kunne nå badeutstyr, såper og sjampo fra terapibadet under bading eller stell av en beboer.
- Det skal være el. uttak for hårtørrer og barbermaskin.
- Skyvedør mellom terapibad og fysioterapirom. 12M.
- Plass for skittentøykurv.
- Sklisikkert vinylbelegg på gulvet. Se beskrivelse beboerbad.
- Det skal monteres skinner for takheis som skal dekke hele rommet.
- Mobilheis kan bli aktuelt å benytte. Snudiameter er 2000 mm.
- Det skal være god kunstig belysning. Takbelysningen ikke kunne blende.
- Det skal være plass til store planter på baderommet.

9.11.3. Behandlingsrom

Rommet skal fungere sammen med terapibadet som et hele, samtidig som det skal kunne fungere atskilt. Det skal være plass til utstyr for fysioterapi, og tak og vegger skal ha ekstra forsterkning etter nærmere anvisning for feste av diverse utstyr.

- Plass til stor benk, matte, stor terapiball 1200 mm diameter, puter og diverse pøller.

- Plass til et tippebrett/ståstativ.
- Speil, enten garderobespeil eller en speilvegg, på motsatt side av rommet fra benk og plass til ståstativ.
- Plass for ribbevegg.
- Det skal være plass for regulerbar bobathbenk med mål ca. 1500 x 2000 mm.
- Belysning skal være god og med demper. Taklys skal ikke kunne blende pasient på masasjebenken eller på matte på gulvet.
- Håndvask.

9.11.4. Sanserom

Rom for sansestimulering som passer beboernes behov. Tenkes utstyrt med farger og sansestimulerende, beroligende utstyr som må avtales nærmere med fagfolk under prosjekteringen.

Det tenkes planlagt et miljø i sanserommet som ut i fra de aktuelle beboeres kognitive nivå, perseptuelle forutsetninger, motoriske forutsetninger og interesser, kan bidra til å fremme kontakt og kommunikasjon.

Begrepet snoezelen kommer opprinnelig fra Holland og er satt sammen av ordene "snuffelen" og "doezelen". Oversatt til norsk betyr disse ordene "snuse" og "døse". Å snuse betyr å bruke sansene aktivt utadrettet, mens å døse innebærer avslapping. Sentralt står aktiviteter som gir muligheter til bruk av alle sansene. Bryterteknologi og spennende effekter gir muligheter for å påvirke og oppleve sine omgivelser på en tydelig og direkte måte. Målet er fellesskap rundt spennende og gode opplevelser.

- Rommet skal ha musikkanlegg.
- El. uttak. for diverse utstyr.

9.11.5. HCWC

for beboere, personale og besøkende.

Plasseres i tilknytning til velvære avdeling.

- Dimensjoneres og utstyres som handikoptoalett med vask, toalett og toalettstøtter.
- Snudiameter 1600mm.
- Sklisikkert gulvbelegg type Altro Safty VM 20, Vinyl eller lignende.
- Dør 11M.

9.12. Lager for utstyr til fellesrom

Lager for bortsetting av møbler, utstyr, juledekorasjoner, spill, audiovisuelt utstyr osv. som er i sporadisk bruk i alle fellesareal.

- Godt med hylleplass. Hyller plasseres opp fra gulv i en høyde av ca. 700 mm for fri gulvplass.
- El. uttak for ladning av batterier osv.
- Dør 10M.

9.13. Arbeidsrom(vakt)

Arbeidsrommet skal ligge sentralt i forhold til beboerrom og ha inngang fra fellesstue. Det kan gjerne ligge ved gjestestuen som et skille med 4 rom på hver side. Rommet skal ha god oversikt over fellesarealene.

Det skal ha plass for journalskriving ved vaktskifte, 2 arbeidsplasser og møteplass for 4 personer. Jf. betjening for nøyaktig beskrivelse under prosjektering. Bør ha vindu mot fellesarealer.

- Plass for 2 PC arbeidsplasser.
- Veggplass for reoler og planleggingstavle.
- Låsbart medisinskap og låsbare arkivskap.
- Konferansebord og stoler til 4 personer.
- Håndvask.
- Dør 10 M.

Kopimaskin skal plasseres utenfor arbeidsrommet

9.14. Felles kontor for fysioterapeut, lege, sosionom, ergoterapeut osv.

Skal benyttes av fagpersoner tilknyttet bofellesskapet på deltid. Plasseres i nærheten av inngang eller nær personalfasiliteter. Ikke nødvendig med nærhet til beboerrom eller fellesareal.

- Arbeidsplass med PC for 2 personer.
- Låsbart arkivskap.
- Hyller og skap for kontorutstyr og permer.
- Håndvask .
- Dør 10 M.

9.15. Spiserom for personalet/møterom

Plasseres nær garderober og toaletter for personalet. Bør ha utgang til terrasse eller balkong (om plassert i 2. etasje). Jf personalet under prosjekteringen for inventar og antall personer som spiser sammen.

- Kjøkkenbenk med kokeplater, kum, oppvaskmaskin og kjøleskap. Benkeskap med skuff for bestikk.
- Overskap med plass for service.
- Skap for oppbevaring av duker, lys, servietter osv.
- Spisebord og stoler med plass for 8 personer
- Dør til spiserom og terrasse/balkongdør 10 M.
- Håndvask.
- Dør 10M.

9.16. Personalgarderober

9.16.1. Garderobe med dusj og toalett damer

Skal dimensjoneres for 25 personer. Det er ønskelig med 2 låsbare garderobeskap i høyden, og alle ansatte skal ha eget skap. I tilknytning til garderoben skal det være toalett og dusj tilrettelagt for evt. rullestolbruker.

- 1 stk veggmontert toalett med veggmonterte toalettstøtter.
- 1 stk håndvask.
- Dusj tilpasset rullestolbruker med håndlist på vegg rundt dusj.
- 30 låsbare garderobeskap. Skapene skal ha delt dør (2 i høyden), bredde 300 mm.

- Plass for skittentøyskap med sekk for håndklær osv.
- Standard hattehylle, garderobestang og skohylle plasseres mellom skapene.
- Plass for frittstående sittebenk mål 1100 x 320 x 430 mm.
- Toalett og dusj skal være dimensjonert for evt. rullestolbruker. Toalett med veggmonterte toalettstøtter, dusj med håndlist rundt dusjen. Snudiameter for rullestol 1600 mm.
- Plass for rullestol ved vask.
- Sklisikkert vinylbelegg overalt.
- Dører 10 M.

9.16.2. Garderobe med dusj og toalett herrer.

Dimensjoneres for 8 personer. Utstyres med doble skap, hylle, garderobestang, skohylle, skap for skittentøy og sittebenk som damegarderobe.

- Urinal i tillegg til dusj og toalett.
- Toalett og dusj tilrettelegges for evt. rullestolbruker som for damer.
- Sklisikkert vinylbelegg overalt.
- Dører 10 M.

9.17. Toalett personale.

Plasseres innenfor arbeidsområdet nær beboerrom og fellesarealene. Skal være tilrettelagt for evt. rullestolbruker med snudiameter 1600 mm.

- Toalett med veggmonterte toalettstøtter.
- Vask med plass for rullestolbruker.
- Sklisikkert vinylbelegg.
- Dør 10 M.

9.18. Birom

9.18.1. Rengjøringsentral

Sentral plassering. Gulvbelegg som tåler slitasje, vannsøl og sterke vaskemidler. Transport med rengjøringsvogn og bortsetting av vaskeutstyr tilsluttet slitesterkt materiale på vegger og montering av dør og karmbeskyttere.

- Utslagsvask med veggmontert blandedatteri med lang svingtut og spylekran som kan trekkes ut over utslagsvask for fylling av vannspann.
- Avløp i gulv.
- Det skal være montert spyledusj med varmt og kaldt vann for vask/spyling av matter, tepper, skitne hjelpemidler osv.
- Tørkestativ for mopper etc.
- Plass for oppheng av tepper, matter osv.
- God hylleplass til lagring av rengjøringsartikler. Sentraldepot for toalettpapir med mer.
- Skap for oppbevaring av vaskemidler med mer.
- Plass for rengjøringsvogn (evt. 2).
- Plass for støvsuger.
- Moppevaskemaskin.
- Håndvask.
- Dør 10 M.

9.18.2. Sjøppelrom – nedkjølt.

Plasseres om mulig med utgang mot offentlig veg for lett adkomst for søppelbil. Sjøppelrom for kjøkkenavfall og bleier skal være nedkjølt.

- Plass for søppeldunker for søppelsortering.
- Kran med håndspylar for varmt og kaldt vann.
- Sluk i gulvet.
- Gulvbelegg som tåler søl, sterke vaskemidler og vannspyling.
- Hygienisk veggbekledning som tåler spyling.
- Hylle for vaskemidler.
- Håndvask plassert for bruk også fra skittentøyrom.
- God plass med tilstrekkelig armlag.

10. Teknisk program

Av dette kapittel fremgår en del generelle krav til konstruksjoner, materialer og bygningsmessige utførelser, og til tekniske anlegg. Enkelte punkter vil først bli relevante i senere faser av prosjekteringen. Plan- og bygningsloven med byggeforskrifter, samt øvrige relevante lover og forskrifter, skal legges til grunn for prosjektering og bygging.

Alle branntekniske krav i byggeforskriftene skal anses som minimumskrav. God brannteknisk sikring og gode rømningsveier sett i sammenheng med de beboere det planlegges for, skal prioriteres høyt. Bygget skal tilfredsstillere risikoklasse 6.

Kristiansand kommunes retningslinjer «Miljøriktig prosjektering og bygging» og Kristiansand Eiendoms Designkriterier skal legges til grunn for prosjektering og teknisk utførelse av prosjektet.

10.1. Grunnforhold

Det finnes fornminner etter jernvinneanlegg i området. Utgraving er foretatt og fornminne er frigitt.

Grunnen består av løsmasser, matjord på leire. Det finnes kvikkleire i grunnen. Det kan sannsynligvis ikke påregnes fundamentering til faste masser. Geotekniske undersøkelser vil bli foretatt som ledd i forprosjekt.

10.2. Generelle bygningstekniske krav

Det bør velges bæresystemer som gir god fleksibilitet, slik at fremtidig endring og ombygging kan utføres uten å berøre bæresystemet. Innvendige skillevegger skal i minst mulig utstrekning inngå i bæresystemet.

Bæresystemet må planlegges slik at det blir god fremkommelighet for tekniske anlegg, også ved fremtidige ombygginger. Det må spesielt tas hensyn til behovet for montering av takheiser ift. bærende konstruksjoner og visuell diskre innpassning.

I veggkonstruksjoner og kledninger skal anvendes robuste materialer med lang levetid og lave vedlikeholdskostnader.

Vinduer må plasseres og utformes slik at de gir gode muligheter for utsyn, også for sittende og liggende personer. De må ha effektiv solavskjerming.

Innervegger skal ha utførelser som muliggjør fremtidige ombygginger. Det må regnes med krav til robuste overflater, spesielt i kommunikasjonsarealer og fellesrom. Lydklasse for skillevegger mellom beboerrom skal følge NS 8175, tabell 22, klasse C, krav for pleieanstalter.

10.3. VVS - anlegg

10.3.1. Sanitæranlegg

Det skal prosjekteres komplett sanitæranlegg for hele prosjektet. Sanitæranlegget må ivareta nye forskrifter m.h.p fare for legionellasmitte.

10.3.2. Radon

Det forutsettes at Radonsikring utredes i forprosjektet. RIV skal regne med å prosjektere rør for radonavtrekk. Øvrig radonsikring forutsettes prosjektert av andre fag.

10.3.3. Varmeanlegg

Det skal prosjektere komplett nytt varmeanlegg. Oppvarmingen skal baseres på vannbåren varme via tilknytning til fjernvarmenett. Det skal prosjekteres for gulvvarme.

10.3.4. Brannsløkkingsanlegg

Det monteres brannskap med brannslanger for alle arealer. Tekniske rom skal ha pulverapparat for brannsløkking.

Det forutsettes at bygget skal ha sprinkleranlegg, men dette avklares i forprosjektfasen. Sprinkleranlegg kan trekkes ut i senere faser hvis det blir konkludert med at det ikke skal installeres sprinkleranlegg. (Prosjektering av sprinkleranlegg prises som opsjon)

10.3.5. Gass og trykkluft

Det skal være rom for lagring av oksygenflasker. For øvrig er det ikke forutsatt anlegg for gass og trykkluft.

10.3.6. Kuldeanlegg.

Det skal være kuldeanlegg for kjøling av mat, kjøling av skittentøy, og rom for kjølt søppel . Omfang av kjølerom fremgår av arealprogram.

10.3.7. Luftbehandlingsanlegg.

Det skal prosjektere komplett ventilasjonsanlegg. Det forutsettes installert balansert ventilasjonssystem. Det anses som viktig at det sørges for tilstrekkelige kanaldimensjoner som gir mulighet for inspeksjon og renhold, og som gir lavt trykkfall. Det legges spesiell vekt på at det må oppnås et lavt støynivå fra kanaler og ventiler. Energibudsjett forutsettes utarbeidet i forprosjektfase. Prosjektering og valg av ventilasjonssystem og varmegjenvinnertype skal baseres på ventilasjonseffektivitet og årskostnadsanalyser.

10.3.8. Luftkjøling.

Det forutsettes at bygget ikke skal ha anlegg for luftkjøling. Det avklares i forprosjektfasen om forsvarlig inneklime kan oppnås uten luftkjøling, på grunnlag av klimaberegninger som utføres av RIV. Anlegg for luftkjøling kan trekkes ut i senere faser hvis det blir konkludert med at forsvarlig inneklime kan oppnås uten luftkjøling. (Prosjektering av luftkjøleanlegg prises som opsjon)

10.3.9. Avfall og støvsuging

Det er forutsatt kjølt avfallsrom for søppel. Sentralstøvsuger er ikke forutsatt.

10.3.10. Styrings og overvåkingsanlegg

Det er forutsatt at alle VVS – anlegg styres av SD-anlegg. Styring for luftbehandling og shuntventiler for varmeanlegg og varmt tappevann forutsettes å inngå i VVS - anleggene. (Det er forutsatt at EIB-styring for romtemperatur inngår i elektriske anlegg.) Det vises videre til notat datert 04.02.03 vedr kommunal standard på sprednett.

10.3.11. Piper

Det er forutsatt montering av pipe for peis.

10.3.12. Utendørs VVS

Det er forutsatt komplett prosjektering av nye utendørs VVS – anlegg, inkludert vannforsyning til brannkummer utvendig rundt bygget.

10.4. Elektriske anlegg

Den nye elektrotekniske installasjonen skal ivareta installasjonsmessig fleksibilitet slik at funksjoner innenfor et areal skal kunne endres med minimal forstyrrelse av funksjoner i tilstøtende areal.

Installasjonsmessig fleksibilitet skal ivaretas slik at et evt. tilbygg ikke endrer systemoppbyggingen på kraftforsyningen. Anlegget skal prosjekteres og bygges i henhold til Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg, NEK 400 og Plan og bygningsloven med tilhørende normer og veiledninger.

10.4.1. Belysningsanlegg

Anlegget skal være prosjektert i hht. publikasjoner og veiledning fra Foreningen for Norsk Lyskultur.

Her nevnes spesielt publikasjon "Belysning for eldre og svaksynte, 1997"

Belysningsanlegget skal planlegges i nært samarbeide med brukere og det skal fokuseres på teknikk, estetikk og HMS.

Belysnings anlegget må kunne dimmes i beboer enheter , oppholds rom og velværeaavdeling slik at lysstyrken kan tilpasses de ulike gjøremål/aktiviteter som rommene benyttes for.

Nødlisanlegget skal overvåkes av byggautomatiserings systemet. Alle tester skal kjøres automatisk, slik at resultatene fra testene blir en loggbok for registreringer rutineinspeksjoner, tester, feil og endringer av nødlisanlegget.

10.4..2 Dataanlegg

Det skal monteres sprednett for data, det vises til notat datert 04.02.03 vedr kommunal standard på sprednett. Det skal monteres to parallelle datanett. Et

administrativt datanett og ett nett for beboere m/pårørende. Det administrative nettet skal dekke kontorer, vaktrom og møterom. Beboernettet skal dekke oppholdsrom og beboerrom.

10.4.3. Telefonanlegg

Telefon skal kunne dekke byggets drift og beboernes/pårørendes ønsker. Det skal monteres to parallelle telefonnett. Et administrativt telefonnett og ett nett for beboere m/pårørende. Det administrative nettet skal dekke oppholdsrom, kontorer, vaktrom og møterom. Beboernettet skal dekke beboerrom. Der skal være mulighet for bruk av bærbare telefoner. Telefonanlegget må prosjekteres og ses på i sammenheng med byggautomatiseringssystemet.

10.4.4. Personsøkeranlegg

Det skal monteres personsøkeranlegg i bygget? Anlegget skal kunne integreres med telefonanlegget (dect telefoner)

10.4.5. Dørtelefonanlegg

Det skal monteres dørtelefonanlegg ift. hovedinngang og økonomiinngang. Anlegget skal ha tale- og bildeforbindelse samt klokke for varsling.

10.4.6. Adgangskontrollanlegg

Det skal monteres adgangskontrollanlegg. Dette skal samkjøres med innbruddsalarmanlegget og betjene hovedinngang og økonomiinngang .

10.4.7. Innbruddsalarmanlegg

Innbruddsalarmanlegg skal dekke alle ytterdører, samt garderober og medisinerom? vaktrom?

10.4.8. Overfallsalarmanlegg

Overfallsalarmanlegg skal integreres på dect telefoner. Knapp monteres i vaktrom og garderober.

10.4.9. Overvåkingsanlegg

Det vurderes lagt inn mulighet for TV -overvåking av det enkelte beboerrom fra arbeidsrom (vaktrom). Hensikten er å overvåke om noen beboere utvikler anfall i løpet av natta. Prosjektering prises som opsjon.

10.4.10. Brannvarslingsanlegg

Det skal installeres direkte adresserbart brannvarslingsanlegg. Anlegget forutsettes knyttet opp til Bus-systemet.

10.4.1.1 Fellesantenneanlegg

Det monteres fellesantenneanlegg som skal være forberedt for digitale sendinger. Vanlige norske TV og radiokanaler skal kunne benyttes i beboerrom og felles oppholdsrom/velværeavdeling.

10.4.12. Lydforsterkeranlegg

Det må installeres teleslynge tunghørt anlegg i beboerrom, felles oppholdsrom og velværeavdeling.

10.4.13. AV anlegg

Det skal monteres AV anlegg i velværeavdeling, felles oppholdsrom og møterom.

10.4.14. Automatiseringsanlegg

Bygget skal ha et bus-basert automatiserings system som styrer lys, varme, persienner, etc.

Det skal være automatisk tenning av lys i beboerrom, oppholdsrom, spesialrom og bad. I beboerrom og oppholdsrom må lys kunne overstyres av bryter.

Systemet skal ha direkte kontakt, brannvarsling og kommunikasjons anleggene, slik at disse kan utnytte hverandres styrke.

Topp systemet skal koordinere de ulike systemene og det forutsettes kommunikasjon med hjelp av "OPC server" mot driftsanlegget internt og eksternt, eksempelvis kommunens driftsavdeling.

Interne funksjoner som å sørge for godt rømningslys ved at alle lys tennes ved utløst brannalarm, samtidig som elektriske uttak mister spenningen er funksjoner en ønsker i sykehjem / omsorgsboliger.

10.4.15. Nød og reservekraft

Det skal monteres nødkraft(UPS)

10.5 Heis

Det kan være aktuelt å legge enkelte deler av romprogrammet i to etasjer. Det skal derfor inngis opsjon på prosjektering av hydraulisk heis.

11. Utomhusanlegg

11.1. Parkering

Parkering skal anlegges nær bygget. Parkering for funksjonshemmede bør ikke ligge lenger enn 20 meter fra hovedinngang. Selv om ingen av byggets beboere kjører bil selv, kan pårørende disponere bil for den funksjonshemmede og prosjektet kan gå til anskaffelse av stor handikapbil.

- Behovet for ekstra parkeringsplasser er beregnet til 10 plasser.
- Det skal avsettes 4 plasser for handikapbiler med mål 4,5 m x 6 m, slik at biler med heis eller rampe får plass.
- Plassene for funksjonshemmede markeres med skilt og med tilleggssymbol i asfalten.
- Resten av plassene kan ha mål 2,5 m x 5 m for parkering av vanlige biler.
- Parkeringsplassen anlegges på plan, fast flate.
- Mellom parkeringsareal og veg til hovedinngang skal det være tilgjengelig overgang for rullestoler.

11.2. Atkomstveg fra parkeringsplass

- Veg fra hovedinngang skal ha mest mulig lett adgang med rullestoler også om vinteren. Skal ha varmekabler og om mulig overbygget tak.
- Veggen skal være godt belyst.
- Atkomstveg skal være trinnfri og mest mulig horisontal. Stigning maks
 - 1: 50 på strekning over 50 m
 - 1: 40 på strekning 0 – 50 m
 - 1: 20 på strekning 0 – 10 m
- Vegbredde for kjøring til overbygd hovedinngang
- Trinnfri adkomst mellom fortau og vei. Overgangen markeres for svaksynte ved kantstein med ujevn overflate.
- Tosidig tverrfall, maks 2%.
- Fast, jevnt veidekke – ikke brostein.
- I tilfelle stigning - vannrett repos ved stigningens begynnelse og slutt.

11.3. Hageanlegg

Hageanlegg for den beboergruppen det planlegges for er svært viktig. Hagen bør anlegges opp mot fellesstuer og terrasser, med lett adgang fra terrasser og hovedinngang.

Hagen skal være et sted der også mennesker med store kognitive og persepsjonelle vansker skal kunne se, høre, dufte og kjenne!

I Hagen kan det plantes krydderurter og blomster og busker, som tiltrekker sommerfugler. Det kan plantes bær og frukt som både lukter og smaker godt.

- Hagen skal anlegges med sti for rullestoler. Underlaget skal være plant og lett å kjøre på – asfalt eller store betongstein.
- Lett tilgjengelig langs stien skal det plasseres blomsterkasser, krydderurtekasser eller kasser med frukt. Kassene skal være oppbygd i en høyde som passer rullestolbrukere.
- Frukttrær plantes inn mot stien slik at rullestolbrukere kan kjenne og lukte på grener med frukt.
- Det skal anlegges et par skyggefulle hvileplasser med plass for rullestoler og bord med benk eller stoler for betjening eller pårørende.
- Plassene bør stå i skyggen av trær eller være overbygd med pergola som plantes til med slyngplanter.
- Innenfor hageområdet skal det anlegges enkelt lite basseng med liten fontene og gjerne rislende vann.
- Fuglekasse på sted som er lett å se.

Forslag til egnede planter, klippet fra Valbyparkens hage for funksjonshemmede i København! www.sansehaver.dk

Kristiansand kommune

9485010 BOTILBUD - ANDREAS KJÆRS VEI

Konkurransegrunnlag for arkitekt og rådgivertjenester

ROM - OG

FUNKSJONSPROGRAM

12. AREALPROGRAM

| Romtype | Rombetegnelse | areal | antall | sum areal |
|---------|----------------------------------------------|-------|--------|-----------|
| | Boenheter | | | |
| | Sove /oppholdsrom | 25 | 8 | 200 |
| | Bad | 12 | 8 | 96 |
| | Bod | 6 | 8 | 48 |
| A 1 | <i>Nettoareal pr. boenhet</i> | | | 344 |
| | Felles oppholdsarealer for bogruppene | | | |
| | Stue m/åpent kjøkken | 50 | 1 | 50 |
| | Stue m/liggemøbler | 40 | 1 | 40 |
| | Kjøkkenlager (kjølt) | 4 | 1 | 4 |
| | Gjestestue m/åpent kjøkken | 30 | 1 | 30 |
| | Toaletter(1 HC) | 7 | 1 | 7 |
| A2 | <i>Nettoareal felles opphold</i> | | | 131 |
| | Fellestjenester bogruppe | | | |
| | Arbeidsrom(vakt) | 15 | 1 | 15 |
| | Kontor for leder | 12 | 1 | 12 |
| | Vaskerom | 10 | 1 | 10 |
| | Lager sanitærutstyr | 7 | 2 | 14 |
| | WC ansatte | 5 | 1 | 5 |
| | Lager-tekn.hjelpemidler | 10 | 1 | 10 |
| A3 | <i>Nettoareal fellestjenester</i> | | | 66 |
| | Aktivitetsrom(velværeavd) | | | |
| | Velværerom | 30 | 1 | 30 |
| | Sanserom | 20 | 1 | 20 |
| | Behandlingsrom | 25 | 1 | 25 |
| | Terapibad | 20 | 1 | 20 |
| | Toaletter(1 HC) | 7 | 1 | 7 |
| A4 | <i>Nettoarealer aktivitetsrom</i> | | | 102 |

| Romtype | Rombetegnelse | areal | antall | sum areal |
|-----------|----------------------------------------|-------|--------|-------------|
| | SUM Romgruppe A | | | 643 |
| | Fellesfunksjoner | | | |
| | Vestibyle /hall | 30 | 1 | 30 |
| | Vindfang | 7 | 1 | 7 |
| | Lager for utehjelpemidler | 40 | 1 | 40 |
| | Personalrom | 15 | 1 | 15 |
| | Felleskontor(lege/fysioterp/ergterapi) | 9 | 1 | 9 |
| | Gard/dusj/toaletter for ansatte | 20 | 1 | 20 |
| | Gard/dusj/toaletter for ansatte | 10 | 1 | 10 |
| <i>B1</i> | <i>Nettoarealer fellesfunksjoner</i> | | | 131 |
| | SUM Romgruppe B | | | 131 |
| | Driftsfunksjoner | | | |
| | Renholdssentral | 10 | 1 | 10 |
| | Avfallsrom(kjølt) | 12 | 1 | 12 |
| | Lagerplass | 20 | 1 | 20 |
| <i>C1</i> | <i>Nettoareal driftsfunksjoner</i> | | | 42 |
| | SUM Romgruppe C | | | 42 |
| | Tekniske rom | | | |
| | Ventilasjonsrom | 40 | | 40 |
| | Varmesentral | 8 | | 8 |
| | Hovedtavle | 7 | | 7 |
| <i>D1</i> | <i>Netto tekniske rom</i> | | | 55 |
| | SUM Romgruppe D | | | 55 |
| | Samlet nettoareal | | | 816 |
| | Brutto/nettofaktor antatt 1,45 | | | |
| | BRUTTOAREAL | | | 1180 |

Kristiansand kommune

9485010 BOTILBUD - ANDREAS KJÆRS VEI

Konkurransegrunnlag for arkitekt og rådgivertjenester

ROM - OG

FUNKSJONSPROGRAM