

Handläggare
Therese Alvé
Monica FranssonDiarienummer
15VON/126

Vård- och omsorgsnämnden

Beställning av Projekt Pilhamn särskilt boende

Förslag till beslut

1. Vård- och omsorgsnämnden hemställer hos tekniska nämnden om nybyggnation av särskilt boende för cirka 50 lägenheter på fastigheten Brunn 1:507 i enlighet med framtaget Funktionsprogram för särskilt boende.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Beslutsnivå

Vård- och omsorgsnämnden

Sammanfattning

Värmdö kommun är en kommun under tillväxt det ökade antalet äldre medför att det finns behov av ett utökat antal boendeplatser i särskilt boende. I enlighet med kommunens fastighets- och lokalpolicy beställer därmed vård- och omsorgsnämnden en nybyggnation av särskilt boende på fastigheten Brunn 1:507 i Pilhamn på Ingarö av tekniska nämnden. Planering och projektering av det särskilda boendet ska utgå ifrån funktionsprogram för särskilt boende.

Bakgrund

Värmdö kommun är en kommun under tillväxt och behovet av kommunal service med tillhörande lokaler kommer att öka och förändras framöver. I Värmdö kommun utgörs idag cirka 16 % av befolkningen av personer som är äldre än 65 år. Antalet äldre i befolkningen kommer dock att öka kraftigt under den kommande tioårsperioden. Tillväxten kommer att ställa krav på att antalet olika bostäder lämpliga för äldre ökar i kommunen. Det ökade antalet äldre medför bland annat att det finns behov av ett utökat antal boendeplatser i särskilt boende.

År 2011 gav kommunstyrelsen dåvarande samhällsplaneringsnämnden i uppdrag att undersöka förutsättningarna för att uppföra ett särskilt boende för äldre på kommunens fastighet i Pilhamn, Brunn 1:507. Samhällsbyggnadskontoret genomförde med anledning av det år 2012 en planutredning där en idéskiss togs fram av Marge Arkitektkontor. Idéskissen visade att det är möjligt att bygga ett särskilt boende för äldre med hög kvalitet på fastigheten och att de lokala förutsättningarna kan utnyttjas på ett positivt sätt till just den boendeformen. Planeringsunderlaget baserades på ett lokalprogram som omfattade lägenheter för cirka 50 boende inklusive möjlighet till parboende och lokaler för demensdagvård. Underlaget godkändes av Vård- och omsorgsnämnden 2015-06-09.

Detaljplanarbetet har av olika anledningar dragit ut på tiden och först i april 2017 antogs detaljplanen av kommunfullmäktige. Detaljplanen är för närvarande överklagad till mark- och

miljödomstolen. Förutsättningarna i nuvarande förslag till detaljplan skiljer sig åt mot tidigare förslag varför förvaltningen tar upp ärendet för nytt beslut i Vård- och omsorgsnämnden.

Ärendebeskrivning

I Värmdö kommun finns behov av att utöka antalet platser i särskilt boende. Fastigheten Brunn 1:507 medger i en ny detaljplan byggnation av bostäder och vård med en sammanlagd byggnadsarea om 2 500 kvm (BYA) i två våningar. Minsta fastighetsstorlek uppgår till 4 600 kvm. Läges- och storleksmässigt möjliggör fastigheten nybyggnation av ett särskilt boende med cirka 50 lägenheter. Ny byggnad ska anpassas till kulturmiljön på platsen. Byggnaden ska vara en sammanhängande men uppbruten byggnadskropp. Uttrycket ska vara likt äldre ekonomibyggnader med fasader av trä målat i slamfärg. Byggnaden ska utformas med sadeltak i svart plåt eller papp med falsning. Ny byggnad ska samrådask med antikvarisk expertis.

För att tydliggöra verksamhetens behov i ett särskilt boende har förvaltningen tagit fram ett funktionsprogram för särskilt boende, bilaga 1. Syftet med funktionsprogrammet är att det ska ligga som ett underlag för den beställning som vård- och omsorgsnämnden lämnar till tekniska nämnden avseende uppförande av ett nytt särskilt boende. Det ska hjälpa tekniska nämndens utförare samt konsulter och entreprenörer att säkerställa att kvalitet och funktionalitet lever upp till de krav som ställs på byggandet av ett särskilt boende. Vidare ska det hjälpa aktörerna förstå hur rådande principer kan utvecklas och återspeglas i disponeringen av ett särskilt boende.

Omedelbar justering föreslås då ärendet ska till tekniska nämnden som sammanträder den 12 oktober 2017.

Bedömning

Det finns ett stort behov av ytterligare boendeplatser i särskilt boende i kommunen. Fastigheten Brunn 1:507 medger byggnation av ett nytt särskilt boende och fastighetens detaljplan medger byggnation av bostäder och vård i två plan. Uppskattningsvis inrymmer byggnadsrätten ett särskilt boende om cirka 50 lägenheter. I förslaget utgår lokaler för demensdagvård som bedöms tillgodosett inom planeringsperioden genom tillkommande platser på Djurö. Området lämpar sig för ett särskilt boende med närhet till kommunikationer, service och natur.

Ekonomiska konsekvenser

I investeringsbudget för 2018 har avsatts 125 mnkr för nybyggnation av särskilt boende i Pilhamn. Förslaget innebär ökade kostnader för Vård- och omsorgsnämnden i form av framtida hyra och vård. Merparten av kostnaderna bedöms rymmas inom ramen för tillkommande budget i form av volymkompensation.

Konsekvenser för miljön

I enlighet med Värmdö kommuns fastighets- och lokalpolicy ska kommunens fastigheter byggas energi- och resurssnålt med minsta möjliga miljöstörning samt med låg livscykelkostnad. En minskad energianvändning, sunda materialval och en minskad miljö- och klimatpåverkan ska därför eftersträvas vid såväl ny-, om – eller tillbyggnation som vid

Diarienummer
15VON/126

sedvanliga underhållsrenoveringar av kommunens lokaler. En nybyggnation av särskilt boende ska byggas i enlighet med policyn.

Konsekvenser för medborgarna

Föreliggande uppdrag bedöms ha positiva konsekvenser för berörda medborgare.

Ärendets beredning

Uppdraget har beretts av projektledare och lokalstrateg.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Funktionsprogram särskilt boende	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Tekniska nämnden

Lokalstrateg

Utvecklingsavdelningen

Said Mousavi Ahi

Tf. sektorchef

Omsorgs- och välfärdssektorn

Veronica Östlin

Avdelningschef

Biståndsavdelning



VÄRMDÖ KOMMUN

Funktionsprogram för särskilt boende



Innehållsförteckning

Inledning	4
Syfte och avgränsningar	4
Metod	4
Disposition	4
Programmet är indelat utifrån följande huvudsakliga funktionsgrupper:	4
Övergripande parametrar.....	5
Särskilt boende för äldre.....	5
Planeringsskeden	5
Storlek, omfattning och placering	6
Samband och flöden	7
Trafik	7
Tillgänglighet och parkering	7
Varutransporter och leveranser	7
Utomhusmiljö.....	8
Den inre zonen/zonerna	8
Den yttre zonen.....	9
Inomhusmiljö	9
Entréer och skyltning.....	9
Utrymmen gemensamma för hela boendet.....	10
Aktivitets/samlingsrum kombinerat med konferensutrymme	10
Städutrymme för gemensamma ytor.....	10
Personalutrymmen	10
Kontorsutrymmen och samtalsrum.....	11
Sjuksköterskor, arbetsterapeut och sjukgymnast	11
Läkemedelsrum	11
Tvättställ	11
Tvättstuga	11
Förråd.....	11
Varumottagning/matförråd.....	11
Utrymmen gemensamma för två eller flera enheter	12
Utrymmen gemensamma för en enhet.....	12
Matrum, kök och köksförråd	12
Vardagsrum.....	13
Entré och balkong/uteplats	13
Sköljrum	13
Städrum.....	13
Enhetsförråd.....	13
Miljörum.....	14
RWC	14
Personaltoalett	14
Utformning av lägenheterna	14
Förvaring	14
Pentry.....	15
Utrymme för personlig möblering.....	15
Funktioner kring den boendes säng	15
Hygienutrymme	15



Teknisk standard.....	16
Miljö och material	16
Färgsättning	17
Luft, temperatur, ljud, ljus och belysning.....	17
Luft och temperatur	17
Ljud.....	17
Ljus och fönster	17
Belysning	18
Säkerhet och tillgänglighet.....	18
Brandskydd.....	19
El, larm och lås.....	19
Lås och passersystem.....	19
IT	20
Avfallshantering	20

Inledning

Funktionsprogram för särskilt boende ska hjälpa utförare samt konsulter och entreprenörer att säkerställa att kvalitet och funktionalitet lever upp till de krav som ställs på byggandet och driften av ett särskilt boende. Funktionsprogrammet ska vidare hjälpa aktörerna förstå hur rådande principer kan utvecklas och återspeglas i disponeringen av en byggnad för särskilt boende.

Syfte och avgränsningar

Syftet med funktionsprogrammet är att det ska ligga som ett underlag avseende uppförande av ett nytt särskilt boende. Funktionsprogrammet ska även fungera som ett underlag i tidiga planeringsskeden. Funktionsprogrammet ska inte betraktas som en restriktiv samling av krav. Utföraren ska, i samråd med beställaren, säkerställa funktionsprogrammets anpassning till det konkreta projektet med de avvikelser detta kan medföra samt att sörja för att funktionsprogrammet fungerar som ett styrdokument vid utarbetandet av lösningar. Lagkrav, myndighetskrav och standarder ska följas. Dessa redovisas inte specifikt i funktionsprogrammet och ska alltid inhämtas från ursprungskällan.

Metod

Arbetet med att ta fram funktionsprogrammet har letts av en projektledare och lokalstrateg med stöd av en sakkunnig referensgrupp, huvudskyddsombud och en utökad referensgrupp bestående av representanter från ledningen för omsorgs- och välfärdssektorn, planhetenheten samt kommunens fastighetsenhet. Beslutande instans är vård- och omsorgsnämnden i Värmdö kommun. Materialet grundar sig på andra nämnder och kommuners funktionsprogram.

Disposition

Programmet är indelat utifrån följande huvudsakliga funktionsgrupper:

- Övergripande parametrar
- Trafik
- Utomhusmiljö
- Inomhusmiljö
- Teknisk standard

FUNKTIONSPROGRAM

Övergripande parametrar

Särskilt boende för äldre

Socialtjänstlagen (SOL) föreskriver att kommunen har det yttersta ansvaret för att den som bor och vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. Socialtjänstens omsorg om äldre ska inriktas på att äldre personer får leva ett värdigt liv och kunna känna välbefinnande. Kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre i behov av särskilt stöd vilket i praktiken innebär stora behov av vård och omsorg. Särskilt boende är bemannat dygnet runt. Kommunen ansvarar för hälso- och sjukvård upp till och med sjuksköterskenivå i särskilt boende.

Bostäderna upplåts med hyresrätt till varje enskild boende med undantag för bostäder i korttidsboende. Bostadens standard ska vara sådan att den boende kan bo kvar livet ut. Det ska finnas möjlighet till parboende.

Målsättningen i detta funktionsprogram är att ett särskilt boende för äldre bör bestå av enheter om cirka 10 lägenheter vardera samt att minst två enheter ska kunna kopplas till varandra under nattetid samt att vissa lokaler ska kunna samnyttjas. Boendet ska vara hemlikt utformat och miljön ska vara berikande. Det ska vara tryggt och tillgänglig för boende med olika problematik och sjukdomar så att de boende ska kunna uppleva ett meningsfullt innehåll i sin tillvaro. Boendet ska kunna ha olika inriktning på enheter. Boendet ska också vara en attraktiv arbetsplats och fungerade arbetsmiljö.

Planeringsskeden

Det särskilda boendet ska vara strategiskt beläget avseende behov av särskilt boende i de olika kommundelarna. Det ska vara lämpligt placerat så centralt som möjligt och i nära anslutning till service och allmänna kommunikationer. Förutsättningarna för att skapa en bra boendemiljö ska vara goda på den plats som väljs. Det är viktigt att tillräcklig markyta reserveras för boendets behov. Utöver den markyta som måste reserveras för aktuell anpassning till behov måste en ytterligare hänsyn tas till kommande utvecklingsområden m.m. Det kan innebära att tomten måste dimensioneras för fler lägenheter i boendet än de som byggs för i första skedet.

Detaljplaner och översiktsplaner ska harmonisera med vård- och omsorgsnämndens funktionsprogram och förändringsbehov. En dialog mellan kommunens samhällsbyggnadssektor och vård- och omsorgssektor är nödvändig.

Sociotopiska kartläggningar, att utifrån kulturell och social synpunkt markera viktiga platser, ska göras för att säkerställa att för de äldre och andra medborgare attraktiva miljöer bevaras och/eller förstärks.

Miljö- och hälsoaspekter ska alltid undersökas och dokumenteras för den valda platsen. Förutsättningarna för god hälsa och låg miljöpåverkan ska vara goda och eventuella risker dokumenterade och förebyggda.

Så få ingrepp som möjligt ska göras i naturmiljöerna. Sprängning av berg, fällning av träd m.m. ska om möjligt undvikas. När dylika ingrepp är nödvändiga ska hänsyn tas till natur- och kulturmiljö och byggnaden ska anpassas till platsens speciella karaktär. Träd ska prioriteras för trivsel och gott klimat. Många olika arter av träd och buskar är positivt. Skuggyta ska vara ca 25% i den småskaliga inre zonen, minst 10% i de övriga zonerna. Grön- ytan, anlagd eller naturmark, ska vara minst 30%. Inga giftiga växter eller starkt färgande bär/frökapslar får förekomma.

Storlek, omfattning och placering

I plan- och bygglagens anges bland annat att om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta. Ett särskilt boende betraktas som annan jämförlig verksamhet i detta sammanhang vilket innebär att friyta för utevistelse ska beaktas. Tomt som reserveras för särskilt boende ska vara minst 7 000 kvm inklusive utemiljö, byggnad, parkering m.m.

Minsta tillåtna byggrätt ska vara 2 500 byggnadsarea och byggnadens bruttoarea ska vara minst 4 000 kvm. Det krävs dock bedömningar av de kvaliteteter och omgivningar som gäller för den valda platsen. Byggnaden placering på tomten ska ske utifrån målsättningen att få en säker och rumsligt utvecklingsbar utemiljö, ett begripligt, säkert och funktionellt trafiksystem, ett bra lokalklimat i trädgården/uteplatsen samt en fungerande avvattning. Byggnaden ska placeras så att den så bra som möjligt bidrar till en positiv gatumiljö utanför tomten. Områdets infrastruktur ska beaktas vid placering på tomten för att optimera dialogen med boendets omgivning.

I det fall byggrätten inte utnyttjas full ut ska boendet byggas så att den går att bygga ut ytterligare i ett senare skede. Det är av stor vikt att arbeta för att hushålla med kommunens resurser. Hyrorna bekostas både av de boende och vård- och omsorgsnämnden inom tilldelad budgetram och hyresökningar kan också innebära att det blir mindre över för andra resurser såsom personal och material. Lokalytor ska därför vara effektiva utan exempelvis allt för omfattande kommunikations- och teknikytor eller onödiga funktioner.

Boendet bör byggas i flera plan för att hushålla med markyta och energi. Byggs boendet i fler än två plan och/eller boendet planeras för mer än 54 platser måste logistik till övriga utrymmen i byggnaden beaktas och två hissar ska finnas. Utformning och placering av entréer och varumottagning är viktig så att dessa är lätta att hitta när man närmar sig byggnaden. I det fall lägenheterna är belägna i söderläge ska solavskärmning finnas.

Förråd och andra byggda delar placeras i trädgården/uteplatsen så att de skapar rumslighet och vindskydd samtidigt som de inte bör blockera viktiga siktstråk. Särskild hänsyn tas till sol- och vindförhållanden på tomten. I förekommande fall ska särskilda åtgärder för skydd mot buller och avgaser vidtas.

Placering och utformning av miljön ska i högsta möjliga grad försvåra möjligheten till skadegörelse, till exempel genom att undvika nischer och zoner utom synhåll för passerande och personal samt att området är upplyst nattetid.

Samband och flöden

Det är av stor vikt att utförande aktör i samband med projekteringen är väl insatt i ett särskilt boendes logistik och flöden för att möjliggöra optimering av ytornas disposition och organisering av rumsfunktioner. Utföraren måste därför skaffa sig en god bild av vilka som rör sig i och i anslutning till boendet under ett typiskt dygn (boende, anhöriga, vårdpersonal, kökspersonal, städpersonal, leveranser, soptömning, externa besökare, vaktmästare m.fl.) och hur den fysiska miljön dikterar deras rörelsemönster.

Särskild vikt ska läggas vid planering av övergångar mellan ute- och innemiljö och gränzoner. Det ska finnas direktaccess mellan byggnad och trädgård/utemiljö vilket gör det lätt att flytta ut verksamheten.

Trafik

Säkra gång- och cykelvägar ska finnas runt och i anslutning till boendet. Den fysiska planeringen ska ge goda förutsättningar för boende, besökare och personal att välja och prioritera miljövänliga och hälsosamma alternativ. Samtidigt ska trafiklösningen runt boendet erbjuda säkra kommunikationer där bilen ändå förutsätts vara ett alternativ för besökare och personal.

Det ska finnas säkra gånganslutningar mellan byggnad och samtliga parkeringsytor och angöringsplatser för färdtjänst, ambulans m.m.

Tillgänglighet och parkering

Bilparkeringar för personal och besökare ska finnas i nära anslutning till boendet. För att uppmuntra personalen att i första hand gå, cykla eller åka kollektivt till arbetet ska det också finnas tillräckligt goda förutsättningar avseende gång- och cykelvägar i anslutning till boendet.

Väderskyddad cykel- och mopedparkering ska finnas i anslutning till parkeringsytorna. Anordning för ramlås ska finnas.

Samtliga parkeringar ska vara väl upplysta och synliga så att personal och besökare kan känna trygghet dygnet runt. Särskild hänsyn ska tas till behovet av angöring och parkering för rullstolsburna boende och besökare.

Varutransporter och leveranser

Varutransporter till verksamheten ska vara möjliga att utföra med hög säkerhet för såväl leverantörer som boende, besökare och personal. Tyngre trafik och leveranser ska så långs om möjligt skiljas från övrig trafik och vara säkert avskärmat från trädgård/uteplats, avlämningsytor och parkeringar. Trafiklösningen ska utformas så att fordonen får tillräcklig svängradie så att de inte behöver backa längre sträckor.

Varuintag och/eller lastkaj ska finnas och vara väderskyddad. Vid gods/varumottagningar ska det vara enkelt att nå personal och dessa entréer får gärna vara försedda med en porttelefon. Ytterdörrar till lastkajer och varumottagningar ska ha tillräckligt breda dörrar för att ge möjlighet till in- och utlastning av skrymmande gods. Dörrar för varumottagning ska vara uppställningsbara (se vidare under Inomhusmiljö, varumottagning).

Utomhusmiljö

Utomhusmiljön har stor betydelse för att skapa trivsamma och trygga områden för våra medborgare. Inom kommunens fastigheter eftersträvas att all utomhusmiljö ska vara inbjudande, välskött, trygg och tillgänglig. Kommunen ska aktivt arbeta med att minska möjlighet till skadegörelse.

Utemiljön/trädgården ska utformas så att sinnena stimuleras och ge möjlighet till aktivitet eller avskildhet och vila.

Utomhusmiljön nyttjas under verksamhetens hela öppethållandetid årets alla månader. Tillräcklig belysning är avgörande för att det ska fungera.

Hänsyn ska tas till snöröjning och sandning vid utformande av stängsel, grindar och gångstråk över tomten.

Sambandet mellan byggnaden och den närliggande utemiljön är mycket viktig. Flera enhetsnära entréer ska finnas för att sambandet mellan inne och ute ska bli naturligt och funktionellt.

Gårdsnära förråd ska planeras i byggnaden eller inom den inre zonen. I det fall förråden planeras i byggnaden ska dessa vara inbyggda för åtkomst utifrån eller finnas i entréutrymmena. Förråden är avsedda för trädgårdsmöbler, krukor, odlingsbord, redskap m.m. Flaggstång och eluttag för julgran ska finnas på lämpligt ställe. Utomhus i trädgård och vid entrén ska finnas vattenutkastare för avspolning av rullstolar, bevattning m.m.

Grovt sett kan trädgården/utemiljön delas upp i två zoner som kan planeras för olika aktiviteter och funktioner; inre zon och yttre zon. Nedan beskrivs de olika zonerna mer ingående.

Den inre zonen/zonerna

Den zonen har ett nära samband med byggnaden och enheter. Här prioriteras mer småskaliga aktiviteter i mindre grupper. Utemiljön är en plats för samvaro och gemenskap för alla som bor, besöker och arbetar och miljön ska ge associationer, minnen, tankar men också upplevas och ge möjlighet till aktivitet eller avskildhet och vila. Utemiljön utformas som en upplevelseinriktad där alla sinnen stimuleras, en så kallad. "sinnenas trädgård". Här finns vatten som porlar, växter med olika strukturer, former och färger, dofter av olika slag. I utemiljön bör det därmed finnas buskar, träd, växter, upphöjd odlingsyta alternativt plats för odlingslådor, möjlighet till fontän eller liknande samt utrymme för sittgrupper och aktiviteter t.ex. utegym.

Den inre zonen ska lätt kunna nås från respektive enhet. Alla utemiljöer i den inre zonen ska vara omgärdade och säkert utformade för att de boende ska kunna röra sig fritt utan att kunna lämna miljön eller skada sig. Den inre zonen ska så lång som möjligt göras rund eller oval för att skapa ett bra rörelseflöde. Byggnaden kan gärna nyttjas för att avskärma trädgården/utemiljön och särskilt den inre zonen från omgivande störningar och buller.

Gångstråk i utemiljön ska vara tillgängliga för boende med rollator eller rullstol och ge de boende möjlighet att på eget initiativ vistas utomhus. Utemiljöns storlek ska anpassas utifrån antalet boende, besökare och personal. Gångstråk ska planeras så att de möjliggör för de boende att gå runt.

Övergång mellan inne och ute ska vara rullbar enligt BBR och minimera risken för snubbling. Varje enhet ska ha tillgång till uteplats/balkong gärna med utgång från enhetens vardagsrum. Uteplatsen ska vara säker även för boende med demenssjukdom. Var noggrann med materialval, utformning av staket och andra avgränsningar.

Delar av utemiljön ska förses med tak alternativt pergola för att möjliggöra skugga.

Den yttre zonen

I denna zon ska det finnas hårdgjorda ytor för lite längre promenader i anslutning till boendet. Gångstråken ska vara tillgängliga för boende med rollator eller rullstol. Det ska finnas sittplatser för vila utmed gångstråket. Sittplatserna ska vara fast förankrade och lämpliga för äldre. I anslutning till gångstråket ska det finnas buskar, träd och växter. Gångstråket är inte detsamma som en allmän gång- och cykelväg.

Inomhusmiljö

I samtliga utrymmen som beskrivs nedan ska Vårdhygiens rekommendationer i huvudsak beaktas och Arbetsmiljöverkets föreskrifter följas.

Entréer och skyltning

Skyltning ska underlätta för besökare att hitta rätt och tydligt visa boendets namn och placeringen av skyltar ska vara logisk med tanke på hur människor närmar sig boendet. Skyltning på fasad ska vara belyst under dygnets mörka timmar. Skyltar monteras så att de enkelt går att rengöra, bytas ut etc. Särskild hänsyn ska tas till risk för skadegörelse.

Huvudentrén ska vara tydlig och identitetsskapande såväl på insida som på utsida. Den ska vara lätt att hitta även för den som inte tidigare varit där.

I entrén ska det finnas en informationstavla för tydlig vägledning. En besökare ska bli sedd och också kunna få en bra överblick över boendet från entrén. I huvudentrén finns också information om vem som bor i respektive lägenhet.

I anslutning till huvudentrén förläggs allmänna funktioner som samutnyttjas av alla. Det är en yta som har en välkomnande miljö med publik karaktär. Kommunikationen mellan ytan för allmänna funktioner och enheterna ska vara enkel och tydlig. I anslutning till entrén finns sittplatser (sittgrupp), kapprum och toaletter (WC och RWC).

Markytan utanför entréer bör vara skyddade av ett skärmtak eller liknande. Ytor närmast entré ska vara lättskötta och genomtänkta för tillgänglighet med rullstol. Väntplats med sittmöjlighet, både inom- och utomhus, ska finnas. Plats för byte mellan inne- och uterullstolar med möjlighet till avspolning. I anslutning till entrén ska finnas förvaringsutrymme med plats för rullstolar, rollatorer och eluttag för laddning. Porttelefon ska finnas.



Post levereras buntvis i lådor vid entrén och sorteras och delas ut av personalen. I anslutning till entrén placeras även lokaler för externa verksamheter såsom exempelvis fot- och hårvård. Planeras i samråd med beställaren i varje projekt.

Utrymmen gemensamma för hela boendet

Korridorer är praktiska men kan även ge en oönskad institutionskänsla. De bör därför minimeras i längd och gärna ha dagsljus och sittplatser, direkt eller indirekt och gärna sittplatser i fönsternischer, vilket förbättrar orienterbarheten och trivseln. Trösklar ska inte finnas. Vid boende i flera våningar ska det finnas hiss som möjliggör sängtransporter. Observera att utrymningsplanen kan medföra särskilda krav på trapphusets utformning och mått.

Gemensamt större hygienutrymme för duschmöjlighet på brits kan vara lämpligt att placera på varje våningsplan alternativt finnas ett gemensamt för hela boendet.

Aktivitets/samlingsrum kombinerat med konferensutrymme

Aktivitets/samlingsrum för de boende kombineras med konferensutrymme för personalen. Utrymmet ska dimensioneras utifrån antalet boende. Sittmöjlighet ska finnas för samtliga boende och hänsyn ska tas till rullstolsburna. Utrymmet ska också kunna användas för träning och utrustas då i samplanering med beställaren. Möbelförråd ska finnas i anslutning till utrymmet. Köksbänk med diskho och plats i skåp för porslin, engångsartiklar m.m. ska finnas för kaffeservering och uppläggning i anslutning till utrymmet.

Städutrymme för gemensamma ytor

Det ska finnas en gemensam städcentral som ska förses med plats för städmaskin med tappställe för slang för påfyllning och tömning av städmaskin samt rengöring av vattenbehållare till denna. Golvbrunn, utslagsback, hylla och hållare med plats för rengöringsutrustning, plats för tvätt- och avfallskärl, tvättställ med tillhörande utrustning, diskbänk, plats för handskar, plastförkläde, visir och ytdesinfektionsmedel i låsbart skåp. Centraldammsugare ska finnas för städning av gemensamma utrymmen.

Omklädningsrum

Skilda omklädningsrum för kvinnor och män med dusch och WC och närhet till RWC ska finnas. Låsbara skåp för förvaring av personliga tillhörigheter. Antalet anpassas efter boendet storlek och antalet anställda. Det ska finnas en särskild plats för rena arbetskläder. Omklädningsrum ska placeras i anslutning till tvättstuga. Utformning beslutas i samråd med beställaren.

Personalutrymmen

Mat/pausrum för personalen ska finnas med uppvärmningsanordning, kylskåp, förvaringsutrymmen, uppsamlingskärl för avfall, tillgång till varmt och kallt vatten och möjlighet att diska. I nära anslutning till mat/pausrummet ska det finnas vilrum och personaltoalett (RWC). Utrymmena anpassas efter boendets storlek och antalet anställda. Utformning beslutas i samråd med beställaren.

Kontorsutrymmen och samtalsrum

Kontorsutrymmen med plats för verksamhetschef och administrativ personal ska placeras centralt. Antal arbetsplatser anpassas till boendets storlek. Utformning beslutas i samråd med beställaren. Centralt ska också finnas separat kopierings- och skrivarrum och ett mindre mötes/samtalsrum.

Sjuksköterskor, arbetsterapeut och sjukgymnast

Det ska finnas ett gemensamt arbetsrum för sjuksköterskor med lämpligt antal arbetsplatser i anslutning till läkemedelsrummet. Det ska finnas plats för en undersökningsbänk. Arbetsrummet ska vara centralt placerat.

Det ska finnas ett mindre kontorsutrymme för dokumentation avsett för arbetsterapeut och sjukgymnast.

Läkemedelsrum

I anslutning till sjuksköterskerummet ska det finnas ett läkemedelsrum. Ett medicinkylskåp ska finnas. Beräknad hyllmeter per boende i läkemedelsutrymmet är cirka 50 cm med en fri höjd på 30 cm. Arbetsbänkar för hantering av läkemedel ska finnas. I utrymmet ska också plats att placera en dator för dokumentation finnas utan att vara utformat som en permanent arbetsplats. Vårdhygiens rekommendationer ska följas.

Dörrar och fönster in till läkemedelsrummet ska vara låsbara. Fönster ska vara gallerförsedda/inbrottssäkra. Solavskärmning på fönster ska finnas. Hänsyn till ventilation, luftväxling och temperatur ska beaktas.

Tvättställ

Tvättställ med tvål- och handspritsbehållare, torkpappersbehållare och papperskorg ska finnas i omklädningsrum, städtrum, miljörum, tvättstuga, sköljrum, soprum, arbetsrum för sjuksköterskor m.fl., dokumentationsrum, läkemedelsrum och aktivitets-/matrum. Vid tvättställ i de boendes gemensamma utrymmen ska handsprit dock inte monteras. I alla utrymmen med vattentillgång ska det monteras en torkpappershållare.

Tvättstuga

Inom boendet ska det finnas en gemensam tvättstuga för tvätt av verksamhetens behov. De boendes tvätt sköts i de boendes egna tvättmaskiner i varje lägenhet. Tvättstugan ska dimensioneras utifrån verksamhetens storlek och behov. Utformning beslutas i samråd med beställaren.

Förråd

Centralförråd för madrasser, hjälpmedel m.m. med lämplig inredning i form av hyllor och närhet till varuintag. I anslutning till förrådet ska utrymme finnas för rengöring, med avspolningsmöjlighet, av medicintekniska produkter. Säsongsförråd för utemöbler m.m. se under rubriken utemiljö. Enhetsförråd se under rubriken gemensamt för en enhet.

Varumottagning/matförråd

Varumottagningen ska ha tillräckligt stor yta för att kunna mottaga, kontrollera och packa upp livsmedel innan de tas vidare in i lokalen. Detta för att undvika att orent material

kontaminerar livsmedel och smutsar ner lokalen. Varumottagningen ska ha golvbrunn samt spolslang för rengöring. Livsmedelsförvaring ska ligga i anslutning till varumottagningen och ska ha åtskilda kylutrymmen med termometer, frysar med termometer, frysrum och utrymme för torra livsmedel. Väggarna i kylrum och frysrum ska vara släta och avtorkningsbara. Golv i kylrum ska hålla för kraftigt slitage. Uppackningsutrymme med arbetsbänk ska finnas. Det ska finnas en genomtänkt logistik för hantering av till exempel förbrukningsmaterial, livsmedel och kyld och fryst mat. Vidare transport av livsmedel till enheternas uppvärmningskök ska beaktas vid utformningen av byggnaden. Utrymmena ska dimensioneras utifrån verksamhetens storlek och behov. Utformning beslutas i samråd med beställaren.

Utrymmen gemensamma för två eller flera enheter

Boendet, exempelvis ett våningsplan, ska bestå av minst två enheter för att möjliggöra en flexibel bemanning utifrån de boendes behov. Bra överblickbarhet ger ökad säkerhet. Mellan två eller flera enheter finns ett antal funktioner som kan vara gemensamma för flera enheter. Det får avgöras från fall till fall beroende på boendets utformning och lämplighet. Entrén från trapphus och/eller hiss in till ett våningsplan ska upplevas välkomnande och ljus med informationsmöjlighet som orienterar den boende och besökare till rätt enhet och lägenhet.

Utrymmen gemensamma för en enhet

Dag- och kvällstid vistas cirka 10 boende och 2 – 3 personal i de gemensamma utrymmena där man äter gemensamma måltider samt har aktiviteter och socialt umgänge. Enhetens korridor ska inte vara möblerbar men tillräckligt bred för att två personer med hjälpmedel ska kunna mötas i korridoren. Korridoren ska tillgodose svängradie för bår eller säng framför lägenhetsdörr. Ledstång ska finnas på vägg i korridor.

En boendeenhet ska inrymma utrymmen såsom kök, matrum, vardagsrum, RWC, närförråd, städrum, sköljrum, miljörum (gemensamt för två eller flera kan vara möjligt), personaltoalett, samt tillgång till balkong eller uteplats i anslutning till enheten. Det ska också finnas ett mindre låsbart dokumentationsrum. Gemensamma ytor ska ligga så centralt som möjligt inom enheten.

Boendeenheten ska ha dagsljusinsläpp i alla gemensamma ytor. Färgsättning ska vägleda och bidra till en lättillgänglig miljö. Trösklar får inte förekomma. Utrymmen för stadigvarande vistelse ska vara minst 2,70 m höga.

Matrum, kök och köksförråd

Boendet ska erbjuda en god måltidsmiljö som bör kännetecknas av en hemtrevlig atmosfär. Utformningen av utrymmet ska främja mötet mellan personal och de boende vid måltidsserveringen. Det ska finnas möjlighet att möblera på olika sätt utifrån de boendes behov. Måltiderna ska intas i ett särskilt matrum som ska vara avskilt från köket exempelvis med en bardisk och låsbar grind. Matrummet dimensioneras utifrån antalet boende och personal som ska äta tillsammans.



I köket bereds frukost och mellan/kvällsmål. Lunch och middag levereras kyld alternativt fryst. Viss matlagning ska kunna ske i köket. Leverans av livsmedel till köket ska om möjlighet ske genom en separat entré och inte genom utrymmen där boende vistas. Köket ska utformas som ett uppvärmningskök och tillgodoses med tillräckligt med förvaringsutrymmen för såväl värme/kylvagnar som torra, färska och frysta livsmedel för ett veckobehov. Det ska vara tydligt indelat i en ren sida för livsmedelshantering och en smutsig sida för diskhantering. Det ska finnas utrymme för städutrustning avsett för kök. Det ska finna tvättställ med tillhörande utrustning.

Köksinredningen ska ha två låsbara lådor, kyl och frys ska vara utformade för effektiv förvaring av större förpackningar och brickor. Ugn ska vara ergonomiskt placerad och av professionell standard. Diskmaskin ska vara av snabbgående modell med diskbackar av professionell typ och ergonomiskt placerad i kökets inredning.

Det ska vara uppvikt plastmatta på golv i såväl kök som matrum.

Vardagsrum

Vardagsrummet ska placeras i anslutning till kök och matrum och det ska skapa god överblick av enhetens gemensamma ytor. Vardagsrummet ska kunna möbleras med såväl sittgrupp och TV som fåtöljer i mer avskilt läge. Vardagsrummet ska dimensioneras utifrån antalet boende. Det ska vara uppvikt plastmatta.

Entré och balkong/uteplats

Entrén som ska upplevas trevlig och välkomnande utifrån ska vara något anonymare från insidan av enheten för att inte skapa onödig oro för de boende, särskilt boende med demenssjukdom. Varje enhet ska ha tillgång till balkong eller uteplats med plats för både en utemöbel och tillgänglighet för rullstolar. Balkongen/uteplatsen ska gå att nå direkt från enheten och den ska vara säkrad även för boende med demenssjukdom. Beakta särskilt säkerhet vid utformning av balkonger. Eventuellt bör inglasning ske. Var noggrann med materialval, utformning av staket eller dylikt samt nivåskillnader mellan ute och inne för att minimera risker för fall och skada. Se även under rubriken utemiljö.

Sköljrum

Sköljrum ska utrustas med rostfri diskbänk, två stycken rostfria hyllplan på konsoler, rostfri bänk med hyllplan, kyl för urinprov, spoldesinfektor, diskdesinfektor, hylla för ytdesinfektion och visir, hållare för plasthandskar och förkläden samt hållare för engångstorkdukar. Golv med uppvik.

Städrum

I städutrymmet ska det finnas plats för städvagn, det ska finnas utslagsback, redskapshållare på skena, hyllor på konsoler, hållare för plasthandskar, engångshanddukar, och förkläden samt hylla för ytdesinfektion och visir. Golv ska ha uppvik. Det ska finna tvättställ med tillhörande utrustning.

Enhetsförråd

Förrådet ska förses med hyllor.

Miljörum

I miljörum ska finnas plats för uppsamling av enhetens avfall i kärl. Det ska finnas hållare för plasthandskar, engångshanddukar, och förkläden samt hylla för ytdeinfektion och visir. Golv ska ha uppvik. Rekommendationer från vårdhygien ska beaktas.

RWC

RWC för de boende ska finnas i nära anslutning till mat- och vardagsrum. RWC ska utrustas med toalettstol med handtag, draghandtag, krokar, spegel, toalettpappersrullehållare, vägghängd hållare för toalettborste. Det ska finnas hållare för plasthandskar, engångshanddukar, och förkläden samt hylla för ytdeinfektion och visir. Golv ska ha uppvik. Det ska finna tvättställ med tillhörande utrustning (ej handsprit).

Personaltoalett

Personaltoalett ska utrustas med toalettstol, krokar, spegel, toalettpappersrullehållare, vägghängd hållare för toalettborste. Det ska finna tvättställ med tillhörande utrustning.

Utformning av lägenheterna

De boendes egna lägenheter ska uppfylla alla normala boendekrav och önskemål på en privatbostad men med särskilt fokus på äldre med behov av vård och omsorg och som stödjer personer med nedsatt fysisk och/eller psykisk funktion. Lägenheten ska också vara utformad så att arbetsmiljöverkets krav avseende utformning och utrymme uppfylls för en god arbetsmiljö. Lägenheten ska vara cirka 30 kvm inklusive hygienutrymme. Ett antal lägenheter ska förses med förbindelsedörr mellan varandra för att medge parboende. Antalet bestäms i samråd med beställaren. Verksamheten får överväga ett regelsystem som gör att de som beviljas parboende får räkna med att byta bostad om den ena i paret avlider/flyttar för att på så vis ge plats åt ett nytt par.

Hela lägenheten ska vara tillgänglig och framkomlig med olika hjälpmedel. Vid stort behov ska det finnas plats att få hjälp av två personal samtidigt. Trösklar får inte förekomma. Dörr till lägenheten, som ska vara försedd med så kallat hotellås, ska vara med dubbla dörrblad där gångdörren är tillräckligt bred för att fungera för rullstol. Dörren ska förses med namnskylt eller liten anslagstavla. Utformningen bestäms i samråd med beställaren. Dörren ska vara ljuddämpande och tystmanövrerad så att personal inte i onödan väcker boende nattetid.

Ytskikt ska väljas för hög slitstyrka och god hygien samt för att ge en trivsamt och hemlik miljö. Utåtgående vägghörn ska vara förstärkta på ett diskret sätt. Fönster ska ge gott ljusinsläpp och ha låg bröstning för möjlighet till utblickar från sittmöbel, rullstol och säng. Lägenheten kan gärna ha burspråk som ger en större rymd då bostaden är förhållandevis liten. Det ska finnas möjlighet att vädra på ett säkert vis (spärr). I övrigt ska fönster gå att låsa. Det ska finnas fönsterbänkar.

Förvaring

Den boende ska ha möjlighet att förvara kläder, sänglinne, handdukar och annat personligt i lägenheten. Plats för enklare städutrustning och hygienartiklar ska också finnas. För ändamålet ska finnas minst en garderob, linneskåp, städsåp och en mindre kapphylla i lägenhetens entré.

Pentry

Bostad ska vara inredd med kök/pentry för att anses som en enskild bostad. Pentry placeras i anslutning till bostadens entré. Pentry ska utrustas med kokplatta/or med timer och möjlighet att stänga av, kylskåp, diskbänk, diskbänksskåp, överskåp, lådhurts. Det ska finnas uttag med timer för kaffebryggare/vattenkokare.

I anslutning till pentryt ska det finnas ett digitalt låsbart medicinskåp med tillhörande hylla placeras för säker och välbelyst läkemedelshantering.

Utrymme för personlig möblering

Det ska finnas utrymme för den boende att möblera med egna möbler såsom fåtölj eller mindre sittgrupp, byrå, TV m.m.

Funktioner kring den boendes säng

Bostaden är utrustad med säng med mått 100*210 cm. Sängen ska kunna placeras i rummet för åtkomst från bägge sidor med minst 80 cm arbetsbredd för personalen. Det ska också finnas plats för nattygsbord.

Hygienutrymme

Utformningen av hygienutrymmet ska ge den boende förutsättningar att klara sin hygien så långt som möjligt själv genom anpassad utrustning och färgsättning som vägleder. Hygienutrymmet förses med skjutdörr av god kvalitet för att inte dörrblad ska inkräkta på friytor. Skjutdörren ska ha rejäla, begripliga, greppvänliga handtag och vara lätta att dra. Utrymmet, som ska vara 6 – 8 kvm, ska ha god tillgänglighet för den boende och uppfylla arbetsmiljöverkets krav för att två personal samtidigt ska kunna hjälpa den boende vid toalettbesök och dusch.

I hygienrummet ska finnas toalettstol med resningsstöd monterat på toalettstolen.

Toalettstolen bör ha en kontrasterande färgsättning i förhållande till bakomvarande vägg. Handfatet ska utformas så att det går att nå sittande i rullstol. Tvättstället ska ha tillhörande utrustning (ej handsprit). Det ska finnas kroker för handduk i olika höjd, handduksstång alt handdukstork, uttag för rakapparat/hårtork, bygelhandtag på vägg, toalettpappersrullehållare, vägghängd hållare för toalettborste.

Duschblandare placeras 70 cm från hörn i dusch och i ergonomisk höjd för rullstolsburen. Flera sorters duschhandtag/munstycke kan vara aktuella. I anslutning till dusch ska det finnas fäste för gummiskrapa och korg för schampo och tvål.

Väggmonterad utrustning som placeras så det kan utgöra ett stöd ska tåla att användas som sådant. Vred och handtag ska vara anpassade för personer med funktionsnedsättning. Ovanför handfat monteras spegel både för sittande och stående. Det ska finnas en hylla för personliga hygienartiklar.

Hygienrummet ska vara utrustat med ett låsbart och fukttåligt skåp för förvaring av plasthandskar, engångshanddukar, förkläden, ytdesinfektion, visir, inkontinenshjälpmedel m.m. I hygienrummet ska det finnas skåp för förvaring den boendes hygienartiklar.



Det ska finnas tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.

Eftersom våtrummet inte ska ha tröskel, så är det viktigt att framförallt golvbrunn, men också WC och tvättställ, är placerad långt ifrån dörren för att kunna skapa tillräcklig våtrumssäkerhet utan att golvnivåskillnaderna skapar problem för brukaren.

Utrustning, materialval, färgsättning och placering av fast inredning ska planeras i samråd med beställaren.

Teknisk standard

Miljö och material

Värmdö kommun har som mål att ha hållbara fastigheter och lokaler med god inom- och utomhusmiljö. För kommunen är det viktigt att bidra till en hållbar framtid och skapa långsiktigt hållbara fastigheter och miljöer. Kommunens fastigheter ska byggas energi- och resurssnålt med minsta möjliga miljöstörning samt med låg livscykelkostnad. En minskad energianvändning, sunda materialval och en minskad miljö- och klimatpåverkan ska därför eftersträvas vid nybyggnation. Underhållet ska vara rimligt med en fungerande drift.

Inga material får vara eller riskera att vara skadliga för de boende. Fast inredning bör vara anpassad, ergonomisk och tillmötesgående. Det är viktigt att höjder och utformning anpassas efter de boendes behov, t.ex. fönster, fasta sittytor, krokar m.m.

Golvaterialet ska uppfylla höga krav på hållbarhet samtidigt som det är lättstädat, ljud-dämpande och komfortabelt att gå på. I våtutrymmen ska halksäkra golvmaterial användas. I anslutning till entrén ska golvbeläggningen fånga upp smuts och hindra att smuts bärs in i lokalen. Golvaterialet får inte ge för högt rullmotstånd.

Väggar ska vara lättskötta och tåliga. Väggarna målningsbehandlas och inbyggda hörnskydd används i utsatta hörn.

För att undvika olyckor ska slagdörrar inte öppnas mot ytor där man rör sig snabbt. De boende ska kunna öppna dörrarna själva. Alla dörrar ska ha klämskydd.

Materialval ska ske utifrån förutsättning att det är högt slitage på ett särskilt boende för äldre och stora krav på vårdhygien, men även ge en hemliknande miljö. Karmar, foder och lister av naturträ står sig bättre än målade dito. Skador är mindre synliga och därmed minskas uh-behovet. Utrustning som ofta transporteras (sängar och andra möbler), olika hjälpmedel och städmaskin gör att golv och väggar och särskilt utåtgående hörn är extra utsatta. I kommunikationsutrymmen ska utöver hörnskydd finnas avbärare som väggskydd. Detta kan eventuellt utgöras av/samordnas med ledstång.

Även om det finns höga krav på slitstyrka, städbarhet och säkerhet är det viktigt med material som utöver synen även stimulerar andra sinnen såsom hörsel, känsel och doft.

Till exempel trä, läder, textil och metall ger tydliga sinnesintryck som kan hjälpa till med orientering och minne.

Färgsättning

Färgsättning ska ge lugn och används även för att vägleda personer med olika grader av funktionsnedsättning. Kulörer och kontraster hjälper den boende att orientera sig i miljön och skapar en harmonisk helhet. Exempelvis kan motstående väggar i olika kulör och/eller ljushet stödja rumsuppfattningen. Kontraster underlättar orienteringsförmågan och rummets gränser uppfattas bättre. Avvikande färger på snickerier kan förstärka och förtydliga rummets form. Viktigt är att dörrar kan urskiljas från vägg, använd dörrbladsfärg skild från vägg alternativt avvikande färgparti runt dörr. På liknande sätt kan dörrar till utrymmen som inte används av de boende målas in i samma kulör som väggen. Kulörstarka färger bidrar till tydlighet. Röda och gula färger är lättare att urskilja och nyansskillnader upptäcks bättre när kulörerna är mer färgstarka. Signalfärger ska dock användas sparsamt för att inte skapa en orolig miljö. Matt kakel kan vara att föredra på grund av störande reflexer. Man kan överväga att inte helkakla, det förhållandevis, stora badrummet och därmed minska institutionskänslan en aning. Undvik mörka golv.

Luft, temperatur, ljud, ljus och belysning

Lokalerna ska uppfylla kraven på att förebygga olägenhet för människors hälsa vilket bl.a. innebär att de ska ha en god luftkvalitet och en god ljus- och ljudmiljö.

Luft och temperatur

Lokalerna ska dimensionera för en inne temperatur av 22 °C i allmänna utrymmen och ytterligare någon grad i badrum.

Ljud

Lägenheterna ska uppfylla ljudkrav inklusive stegljudsisolering enligt BBR. Kontor, samtalsrum, tvättstuga, sköljrum, personalrum och liknande lokaler ska ljudmässigt avskiljas så att överhörning och ljudstörningar minimeras. Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS) krav på stegljuds- och bullernivåer ska följas.

Ljudabsorbenter i tak ska monteras där så krävs för att uppfylla ljudkrav och i gemensamma utrymmen för att ge en god akustisk miljö för de boende som har nedsatt hörsel. Kompletta hörslingsystem, vilket inkluderar ljudanläggning och förstärkare, ska monteras i enheterna/avdelningarnas mat/samvarorum samt i entréns ytor för samvaro och övriga publika utrymmen.

Soft close på t.ex. dörrar, toaletsitsar, skåpluckor m.m. ska tillämpas för att minimera buller och onödigt slammer som kan störa de boende.

Ljus och fönster

Tillgång till dagsljus och utblickar är av största betydelse för människans allmänna välbefinnande. Därför ska rum för stadigvarande vistelse samt delar av korridorer vara dagsljusbelysta från fönster som är tillräckligt stora för att uppfylla BBR:s råd för dagsljusbelysning. Motljus kan dock skapa bländning vilket kan verka desorienterande. Vid nyproduktion ska fönsterbröstning vara låg för att möjliggöra utblickar även för sängliggande.



Beroende på utblickar kan bröstning, max 60 cm, vara lämpligt. Fönster och glaspartier i allmänna utrymmen i söder- och västerfasad ska vid behov förse med utvändigt solavskärmning. Lägenheterna ska ha öppningsbara fönster. Vädringsbeslag med spärrläge ska finnas för att undvika olycksfall. Fönster i hygienrum där insyn kan förekomma ska förse med insynsskydd.

Belysning

Allmänbelysning, punktbelysning och dagsljus ska komplettera varandra för att uppnå en mjuk ljussättning. Det är viktigt med god genomlysning av lokalerna. Belysningen ska vara programmerbar. Dimfunktion ska finnas i korridorer och allmänna utrymmen. För allmänbelysning används LED-armaturer vilka tänds i huvudsak manuellt samt med hjälp av rörelsedetektorer i förrådsutrymmen och dylikt - mörka utrymmen utan naturligt dagsljus ska förse med armaturer med frånvarosläckning

Utgångspunkten med funktionell belysning för boendet är att de boende ska ha god bländfri belysning med hemliknande karaktär. Personalen ska ha god allmänbelysning, hela dygnet, samt kompletterande arbetsbelysning vid exempelvis omläggningar i den boendes lägenhet. Lågt placerad och infälld nattbelysning vid ingången till bostädernas badrum skapar säkrare miljö för de boende. Kontorsmiljöer ska ha god allmänbelysning samt armatur efter arbetsplatsens utformning. I de boendes lägenheter ska det finnas fast hall- och badrumsarmatur, arbetsbelysning i tak ovanför sängplats samt uttag för fönsterbelysning både vid golv och ovan fönster. Armaturer på vägg ska placeras så att boende inte skadas.

Nöd- och belysningssystem för vägledande skyltning utförs i samråd med brandkonsult.

Parkeringsplats, vägar och gångvägar förse med stolpbelysning eller motsvarande. Vid entréer, uteplatser och utomhusförråd ska dagsljusstyrd belysning med LED-armaturer installeras.

Säkerhet och tillgänglighet

Boendet ska vara tryggt och säkert. Det innebär bland annat att trädgård/uteplats och gång- och cykelstråk ska vara trygga, överblickbara och väl belysta samt att inomhusmiljön ska vara överblickbar, tydlig och väl belyst. Ytor för avskildhet ska finnas men vara synliga för personal och i nära anslutning till andra funktioner.

Lokalerna ska utformas så att olycksfall och skador i form av till exempel fall-, kläm- och brännskador undviks. Trappsteg, såväl inomhus som utomhus, ska vara halksäkra och tydliga att se. På första och sista steget ska trappor markeras med minst 40 % ljushetskontrasterande material. Räcken placeras på båda sidor om trappor.

Kameraövervakning ska, vid nyproduktion (eller vid större ombyggnationer, då det bedöms vara kostnadseffektivt) förberedas med kabeldragningar till strategiska platser för eventuell övervakning.

Boendet ska vara fullt tillgänglig för alla och lokalerna ska tillgänglighetsanpassas utifrån gällande lagar och regler. Enhetsentréerna ska tillgänglighetsanpassas med dörröppningsautomatik. Hiss ska finnas mellan våningsplanen. Hissen ska ha säkrad ingång.

Brandskydd

Brandskydd planeras i samråd med Räddningstjänsten liksom utrymningsplan. Takfotslarm ska finnas. Detektorer/siren ska installeras inomhus. Centralenheten skall kunna kopplas till räddningstjänsten. Brandlarmstablå och larm bör sitta vid huvudentré. Brandskyddet ska utformas efter BBR:s verksamhetsklass 5B. Sprinkler ska finnas i enlighet med gällande myndighetskrav.

Särskilt boende ska försees med ett heltäckande brand- och utrymningssystem. Anläggningen utförs enligt SBF 110:6. Brandlarm ska styra magnetuppställda branddörrar. Utrymningslarm ska i aktuell lokal samt personal.

El, larm och lås

Akustiskt och induktivt störningsfri belysning och annan elinstallation ska väljas. Strömbrytare till belysning och städuttag monteras vid samtliga dörrar till utrymmena. Uttag ska finnas i den omfattning som verksamheten kräver. Alla vägguttag ska vara petsäkra och skyddsjordade. Antal och placering av eluttagen ska bestämmas i samråd med beställaren. Reservkraft ska finnas för elförsörjning i hela anläggningen.

Larmsystemet ska vara adresserbart, exempelvis till en larmcentral. Manövertablå ska finnas vid huvudentré. Larmet ska vara direktkopplat till upphandlad larmoperatör eller vaktbolag. Inrymningslarm är önskvärt liksom särskilt fryslarm.

Laddvagnar, datortillbehör och annan stöldbegärlig utrustning ska kunna förvaras i särskilda utrymmen som är insynsskyddade utifrån. Utrymmena bör placeras i närheten av respektive enhet och minst ett per våningsplan.

Lås och passersystem

Lås, larm- och passagesystem ska utformas i samråd med beställaren.

För entré- och passerkontroll ska anläggningen, mellan enheter och till verksamhetens olika rum, försees med kodlås kombinerat med elektroniskt beröringsfritt nyckelsystem. För passerkontroll till lägenheterna ska beröringsfritt låssystem typ "hotellöppning" utföras tillsammans med system för kallelse/trygghetslarm. Till kallelse/trygghetslarm ska RWC och vilrumslarm anslutas liksom porttelefon. Porttelefon ska finnas vid huvudentré/er och lastkaj.

Låssystemet ska uppfylla höga krav för såväl byggnadernas yttre skal såväl som de enskilda enheterna och bostäderna. Låsningsfunktionerna varierar över dygnet. Vid passage in och ut ur fastigheten används tag. Porttelefon ska finnas för besökare som inte har en tag. Inpassage till enheterna sker med tag, vid de tillfällen det är låst, och utpassage med tag alternativt kod som står anslagen ovanför koddosan. För de som inte har tag ska det



finnas en ringklocka. Personalen har en personlig tag vilket innebär att inga nycklar behöver lämna fastigheten. Låsningssystem ska godkännas av brandskyddsansvariga så att fungerande utrymning säkerställs.

I varje enhet ska det i köket finnas minst två låsbara lådor för knivar och dylikt. Dörrar till balkonger och uteplatser ska vara låsbara. I varje lägenhet ska det finnas ett låsbart medicinskåp och ett låsbart skåp i hygienrummet. Varje lägenhet utrustas med lås så att de boende kan låsa sin lägenhet.

IT

Det ska finnas infrastruktur som underlättar arbetet för ett digitalt arbete, inklusive fiberanslutning. Planering och placering av nätverksuttag, trådlösa accesspunkter etc. ska ske i samråd med beställaren. Det är viktigt att även ta hänsyn till utomhusmiljön då användning av surfplattor även förekommer i närmiljö. Kanalisation i golv och vägg för samdragning av el och nätverkskabel bör finnas för att säkra framtida behov.

Behovet av digitala lösningar t.ex. digitala lås eller e-tillsyn ska tas fram i en separat kravspecifikation utifrån verksamhetens behov. Utvecklingen går emot att man upphandlar produkterna som en funktion istället för köp av enheter vilket ska beaktas.

Avfallshantering

Avfallshanteringen utformas enligt gällande lokala bestämmelser och i samråd med nyttjaren. Sopotrymmet ska ligga i nära anslutning till varuintag. Utrymmet ska förses med golvbrunn, avspolningsslang samt ha erforderlig golvlutning. Utrymmena ska utformas så att risk för skadedjur minimeras.

Utrymme för avfallshantering ska utformas på lämpligt sätt med hänsyn till källsortering. Det bör finnas minst sex fraktioner för källsortering; mat, papper, kartong, plast, glas och metall. Källsortering bör utformas enligt nedan för respektive yta:

- Personalrummet/pentryt, enhetskök samt vid huvudentrén (pedagogiska källsorteringsbehållare) ska ha källsortering för alla sex fraktioner.
- Enheter och arbetsrum ska ha källsortering för papper och brännbart.
- Kopiering/skrivarrum ska ha källsortering för papper, kartong och brännbart.