



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 04.06.2012

Saksmappe:
2012/730

Saksbeh:
Bente Nodland Otto,

Arkivkode:

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Ullern bydelsutvalg	21.06.2012
	Ullern eldreråd	14.06.2012
12/27	Ullern helse- og sosialkomitè	14.06.2012

INSTALLERING AV VELFERDSTEKNOLOGI I SKØYEN TERRASSE 1 OMSORG+

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget slutter seg til vedlagte prosjektrapport.

Saksfremstilling

Bydelsutvalget vedtok, i forbindelse med årsplan og budsjett for 2012, å installere velferdsteknologi i Skøyen terrasse 1. På bakgrunn av dette er det nedsatt en tverrfaglig gruppe i bydelen som har jobbet med utredning av installering av velferdsteknologi i Skøyen terrasse 1 Omsorg+. Prosjektgruppen har utarbeidet en rapport og det anbefales videre arbeid med installering under forutsetning av samarbeid med Boligbygg Oslo KF, som eier av bygget. Den grunnleggende infrastrukturen i bygget mangler for å kunne oppgradere med enkleste standard velferdsteknologi. For at dette skal på plass må det en utbedring til i fellesareal og alle leilighetene i bygget. Denne utbedringen vil være av permanent art og det vurderes derfor hensiktsmessig å gå i dialog med BBY for installasjon. Bydelen som leietager av deler av bygningen kan bestille dette, men det vil også være i BBY's interesser å være tilstrekkelig oppdatert for å møte neste generasjons leietagere.

I kravspesifikasjonen til Omsorg+ ligger det en beskrivelse av det mest nødvendige innefor velferdsteknologi. Prosjektgruppa har tatt utgangspunkt i denne kravspesifikasjonen ved gjennomgang av behov i Skøyen terrasse 1.

Bydelens prosjektgruppe ser det som hensiktsmessig å installere basispakken til velferdsteknolog i første omgang. Dette er komponenter som: fallvarsling/sensor, komfyrvakt, følere mot vannlekkasje på bad/kjøkken, følere for nattlys på soverom/bad, nøkkelfrie dører, timerfunksjon på strømuttak for elektriske småapparater på kjøkken og vurdering av solavskjermingstiltak for å unngå overoppheting av leilighet. I neste fase anbefales det å utvide med blant annet kommunikasjonsløsninger og telemedisin.



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

Bankgiro : 6004 06 25103
Org.nr : 971 022 051

Økonomiske konsekvenser

Bydelsutvalget har avsatt kr 900 000,- til prosjektet i 2012. Utbedring av infrastruktur som kabling m.m. er ikke prisberegnet da dette må gjennomgås med byggeier. Bydelsdirektøren vil komme tilbake til bydelsutvalget med informasjon om kostnader til dette og finansiering. Når det gjelder installasjon av de ulike komponentene varierer i pris og det må lages anbudsgrunnlag for utlysning i Doffin for å få pristilbud.

Administrative/organisatoriske konsekvenser

Administrativt får etablering av velfredsteknologi ingen konsekvenser.

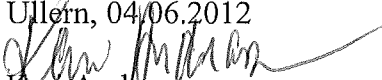
Bydelsdirektørens vurderinger**Trykte vedlegg:**

Prosjektrapport

Kravspesifikasjon Omsorg+

Utrykte vedlegg:

Ullern, 04/06.2012



Kari Andreassen

bydelsdirektør



Oslo kommune
Bydel Ullern

Prosjektrapport

Velferdsteknologi i Skøyen terrasse 1 Omsorg+

Oppdragsgiver: Bydelsdirektør v/ass.bydelsdirektør Marit Jansen

Oppdragstaker: Enhet forebygging og rehabilitering

Startdato: 01.03.2012

Sluttdato: 30.05.2006

BU behandling: 21.06.2012



Bydel Ullern

Besøksadresse:
Drammensveien 133
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 Oslo

Telefon: 02 180 Giro: 6004 06 25103
Telefaks: 23 46 31 01 Org.nr: 971 022 051
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
www.bun.oslo.kommune.no/

Bakgrunn for prosjektet

Bydelsutvalget har, i budsjett og årsplan for 2012, vedtatt at bydelens Omsorg+-boliger i Skøyen terrasse 1 skal oppgraderes med smarthusteknologi. Det skal utarbeides et program for implementering over to år. Bakgrunnen for dette er at bydelsutvalget ønsker en styrking av tjenester på de lavere trinnene i omsorgstrappen slik at eldre kan bli boende i sitt hjem lengst mulig. Bydelen har etablert tilbud om Omsorg+ boliger til bydelens eldrebefolkning. Leilighetene er i Skøyen terrasse 1, en boligblokk bygget på 80-tallet og som tidligere var trygdebolig. Leilighetene er uten tilpasset teknologi som gir beboerne mulighet for tilkalling av assistanse eller direkte kommunikasjon med husvertfunksjonen med mindre de ringer et mobilnummer. For å trygge den enkelte beboer i sin leilighet er det ønskelig med installering av et enkelt smarthussystem/velferdsteknologi som ivaretar blant annet akutt varslingsbehov ved f.eks fall, bistand til forflytning, av/på bryter for elektriske apparater, varsling ved vandring på natt m.m. Systemet må være individuelt tilpasset slik at den enkelte beboer kan velge hvilke tilganger den ønsker og har behov for på det gjeldende tidspunkt.

Prosjektgruppen som har utredet etablering av velferdsteknologi i Skøyen terrasse 1 har bestått av 5 personer med tverrfaglig bakgrunn og enhetstilknytning. Den har bestått av representanter fra søknadsavdelingen, innsatsteam, seksjon ergo- og fysioterapi samt husvert på Omsorg+.

Prosjektgruppa har hatt tre møter, vært på studiebesøk på Henie Onstad seniorsenter med visningsleilighet samt prosjektleder har hatt møte med representanter fra Norsk teknologiråd. Flere av deltagerne i prosjektgruppa kommer også til å delta på seminardag på ELIADEN 2012 i forhold til velferdsteknologi.

Effektmål

- Økt trygghet for beboere i Omsorg+ i Skøyen terrasse 1
- Redusert bruk av sykehjemsplasser

Resultatmål

- Anskaffe og implementere smarthusteknologi i Omsorg+ Skøyen terrasse 1

Prosjektgruppas forslag til videre arbeid med installering av velferdsteknologi i Skøyen terrasse 1:

Oppgradering av byggets infrastruktur:

For installering av basiskomponentene til velferdsteknologi er man avhengig av elektronisk system som kan håndtere signalsendingene. Skøyen terrasse 1 har ikke noe system som kan ivareta dette pr. i dag. Da Boligbygg Oslo KF(BBY) er gårdeier vil det være av helt avgjørende karakter at det opprettes et samarbeid med BBY for denne oppgraderingen. Det bør etableres en egen prosjektorganisering som jobber frem en fremdriftsplan i forhold til dette.

Denne oppgraderingen vil blant annet inneholde oppgradering av kabling og fiberinstallering for tilgang til nettverk på huset. Grunninstallasjon for kablingene til nett vil være basert på KNX , med åpne standardiserte protokoller som muliggjør fritt valg av leverandører til de ulike komponentene. Det vil være behov for kabling til hver enkelt leilighet

Hvis oppgraderingen med kabling anses som uaktuell, vil alternative løsninger for velferdsteknologi vurderes. Det finnes løsninger som baserer seg på trådløse signaler, men da med større risiko i forhold til sending av disse..

Installering velferdsteknologi:

Trinn 1: Bestilling av oppgradering av infrastruktur i Skøyen terrasse 1 til BBY
Etablering av prosjekt/samarbeidsgruppe med BBY for å oppgradere nødvendig infrastruktur i bygget.

Trinn 2:

Utarbeide konkurransegrunnlag for elementene i basispakken til velferdsteknologi.

Trinn 3

Utllysning av konkurranse for levering av spesifiserte elementer av velferdsteknologi samt drift av teknologisk styringssentral

Trinn 4

Installering av velferdsteknologi og videre drift.

På grunn av usikkerheten rundt omfanget av behov for oppgradering av infrastrukturen i Skøyen terrassen 1, er det vanskelig på nåværende tidspunkt å utarbeide en fremdriftsplan som angir når de ulike trinnene kan iverksettes. Prosjektgruppen anbefaler at det utarbeides en fremdriftsplan med tidsangivelser så snart omfanget av oppgradering av infrastruktur er avklart med boligbygg KF.

Komponenter som skal inngå i den grunnleggende velferdsteknologien i Skøyen terrasse 1 Omsorg+ vil være:

Bevegelse/fallsensorer

Vannsensorer på kjøkken og bad

Av/på-bryter – timer for småelektriske apparater,

Av/på bryter som slår av all relevant strøm ved inngangsdør og seng

Følere for nattlys soverom- bad

Nøkkelfri dører- bruk av kort

Automatiske dører

Oppgradert dørcallinganlegg med mulighet for å se hvem som ringer på.

Signal ved vandring

Der det skal utløses signal ved for eksempel fall, vann eller annen type varsling skal dette gjøres direkte til husverttelefonen som er bemannet 24 t/døgn. Bygget har i dag direkte varsling ved brann til brann og redningsetaten. Det vil være hensiktsmessig om også husverttelefonene ble varslet ved slike alarmer.

En utvidelse av velferdsteknologi i Omsorg+ vil innebære en utvidelse av det grunnleggende systemet samt supplering av annet utstyr:

Solavskjerming- automatisk system for å unngå overoppheting i leilighet.

Berøringsskjermer:

med mulighet for kommunikasjon med husvert

informasjon fra seniorsenteret

generell utsendt informasjon

nett-tilgang

Intern trygghetsalarm skal ikke erstatte trygghetsalarmen men være et supplement

Drift av velferdsteknologi:

Installering av velferdsteknologi innebærer også driftsutfordringer. Systemene må være så enkle at de kan programmeres for individuell tilpassning for hver leilighet og denne tilpasningen må kunne utføres av personer på huset. I utgangpunktet vil det være husvert som skal betjene systemet og motta

varslinger vedrørende fall og lignende. Ved innkjøp av sentral må det tegnes driftsavtale på sentral og operatører.

Veien videre ved bruk av velferdsteknologi

Ved installering av grunnleggende systemer innenfor velferdsteknologi har man dekket basisbehovet til beboerne i dagens Omsorg+. Vi vet at det kommer flere eldre som allerede har tatt i bruk mye av det som ligger innenfor IKT systemer i private hjem i dag. Dette er personer som vil være beboere i Omsorg+ om noen år og som forventer en minstestandard innenfor dette området. Det vil være av vesentlig karakter at systemet kan oppgraderes og suppleres etter hvert som velferdsteknologi blir et etablert begrep innefor botilbudet vi tilbyr slik at vi kan imøtekomme utviklingen på området.

Ved installasjon av et enkelt system med oppgradering av kabling vil det ved senere anledning være enklere å tilføye og tilpasse systemene som den enkelte leietager ønsker å benytte seg av. Ved å ha åpen protokoll kan man velge systemer ut ifra funksjonalitet uten å være avhengig av leverandør.



Oslo kommune
Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester

FUNKSJONELL KRAVSPESIFIKASJON FOR OMSORG+ BYGG

Byrådsavdeling for eldre og
sosiale tjenester

Postadresse:

Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

<u>1.</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>3</u>
	1.1 OMSORG+ FOR ELDRE MED ULIKE FUNKSJONSHEMNINGER	3
<u>2.</u>	<u>OVERORDNEDE FØRINGER</u>	<u>4</u>
	2.1 LOVER OG REGELVERK	4
	2.1 KOMMUNALE FØRINGER	4
<u>3.</u>	<u>GENERELLE KRAV - BELIGGENHET OG UTEAREAL</u>	<u>5</u>
	3.1 BELIGGENHET	5
	3.2 UTEAREAL	5
<u>4.</u>	<u>GENERELLE FUNKSJONSKRAV TIL BYGNINGEN</u>	<u>6</u>
<u>5.</u>	<u>SMARTHUS- OG VELFERDSTEKNOLOGI I OMSORG+</u>	<u>10</u>
	5.1 MÅL FOR SMARTHUSTEKNOLOGI I OMSORG+	10
	5.2 GENERELLE KRAV TIL SYSTEM FOR SMARTHUS- OG VELFERDSTEKNOLOGI	10
	5.3 GRUNNLEGGENDE KRAV FOR HELE BYGNINGEN	11
	5.4 KRAV TIL HOVEDINNGANG OG MOTTAKSKRANKE (JFR. KAP. 7.1)	11
	5.5 KRAV TIL FELLESAREALER (JFR. KAP. 7)	12
	5.6 KRAV TIL LEILIGHETER (JFR. KAP. 6)	12
	5.7 KRAV FUNKSJONER SMARTHUS- OG VELFERDSTEKNOLOGI – BASISPAKKE	12
	5.8 KRAV – TILLEGGSPAKKE TILPASSET INDIVIDUELLE BEHOV	13
<u>6.</u>	<u>BOLIGDELEN</u>	<u>15</u>
	6.1 KRAV TIL LEILIGHETENE	15
	6.2 DØRER OG VINDUER I LEILIGHET	15
	6.3 LEILIGHET INNHOLD	15
	6.4 STUE/KJØKKEN	15
	6.5 SOVEROM	16
	6.6 BAD/WC	16
	6.7 EKSTERN BOD	17
<u>7.</u>	<u>SERVICEDELEN</u>	<u>18</u>
	7.1 VESTIBYLE	18
	7.2 AKTIVITETSSENTER	19
	7.3 KAFÉKJØKKEN	21
	7.4 PERSONALBASE OG GARDEROBE.	24
	7.5 PRIVAT NÆRINGSDRIFT.	25
	7.6 BYGNINGSMESSIG DRIFT.	26

1. INNLEDNING

Omsorg+ omfatter samlokaliserte omsorgsboliger i kombinasjon med et døgnbemannet serviceareal. Servicearealet inneholder lokaler for husvert, aktivitetssenter, private serviceytelse og personalbase for hjemmetjenesten. Tilbudet skal gi trygghet, sosialt samvær, være helseforebyggende, fremme til aktivitet og frivillig innsats. Smarthus- og velferdsteknologi skal bidra til dette.

Denne kravspesifikasjonen beskriver funksjonskrav med krav til dimensjonering, organisering og utforming av bygg for Omsorg+ fra et brukerperspektiv. Det omfatter funksjonskrav til utearealer, boligdel, servicedel og de enkelte rom. Funksjonell kravspesifikasjon for Omsorg+ er en del av Felles kravspesifikasjon for formålsbygg i Oslo kommune.

Målgruppen for Omsorg+ er eldre, i hovedsak over 67 år, med behov for en egnet bolig av medisinske, sosiale eller fysiske årsaker samt behov for trygghet med fast personale og sosial stimulans for å motvirke isolasjon. Trygghet ved å bo i en bolig med aktivitetssenter og bemanning døgnet rundt er vesentlig for beboerne.

Samtidig som beboerne har behov for en bedre egnet bolig må de være i stand til å kunne nyttiggjøre seg tilbudene i aktivitetssenteret ved innflytting. Beboernes behov kan variere stort fra å være nærmest selvhjulpne når det gjelder dagliglivets gjøremål til å være i behov for pleie og omsorg de fleste av døgnets timer.

Fravik fra funksjonell kravspesifikasjon skal godkjennes av bestiller/leietaker.

Kravspesifikasjonen for Omsorg+ baserer seg på føringer og krav vedtatt i Oslo kommune, erfaringer fra eldreomsorgen samt krav fra Husbanken og Arbeidstilsynet. Ved utarbeidelse av dokumentet har representanter for eldreomsorgen, bydelene, eiendomsforetakene, Vernetjenesten og tillitsvalgte deltatt.

Kravspesifikasjonen revideres årlig.

1.1 Omsorg+ for eldre med ulike funksjonshemninger

Omsorg+ er et botilbud som skal legge til rette for å opprettholde helse og funksjonsnivå for beboerne. Med økende alder vil imidlertid flere rammes av ulike funksjonsnedsettelse, som nedsatt syn, hørsel, dårlig håndgrep, balanse og demenssykdommer. Beboerne skal gjennom Omsorg+ kunne bo i eget hjem lengst mulig og fungere optimalt ut fra egne ressurser.

Demenssykdom utvikles ofte over tid. Ulike tiltak kan bidra til å utsette sykdommen. Erfaringer viser at eldre med begynnende demenssykdom kan fungere bra lengre gjennom at de er akseptert i et sosialt nettverk og at de er i kjente omgivelser.

Omsorg+ skal ikke være en demensbolig, men skal være tilrettelagt for eldre med begynnende demenssykdom i forhold til orienterbarhet, valg av farger, mønstre med mere. Kjente omgivelser og smarthusteknologi skal bidra til at personer med begynnende demenssykdom kan bo lenge i Omsorg+.

2. OVERORDNEDE FØRINGER

2.1 Lover og regelverk

Gjeldende lover, forskrifter og standarder skal følges.

Husbankens krav og retningslinjer skal følges for omsorgsboliger i fellesskapsform, eksklusive kravene til organisering i grupper av åtte leiligheter med fellesarealer. Servicearealet skal kompensere for fellesarealene. Det vises til HB 8.F.7 *Rom for trygghet og omsorg*. (www.husbanken.no)

Mattilsynet skal godkjenne lokaler for tilberedelse og servering av mat. Det bør vektlegges miljøvennlige og energieffektive løsninger.

2.1 Kommunale føringer

Gjeldende bystyresaker skal følges. Saker om Omsorg+ er:

- Bystyremelding 1/2008 *Bystyremelding om fremtidens eldreomsorg i Oslo*
- Sak 409/2010 *Omsorg+ - innhold og organisering (Byrådssak 243/09)*
- Sak 410/2010 *Forskrift om tildeling av bolig i Omsorg+ i Oslo kommune*
- Felles kravspesifikasjon for formålsbygg i Oslo kommune
- Teknisk kravspesifikasjon for omsorgsboliger i Oslo kommune
- Aktuelle driftsavtaler for teknisk utstyr, heriblant OK MAN.

3. GENERELLE KRAV - BELIGGENHET OG UTEAREAL

3.1 Beliggenhet

Eiendommen skal ligge i nær tilknytting til kollektivtransport, kommersiell og offentlig service.

Det skal være mulighet for biltransport helt frem til døren.

3.2 Uteareal

Bygningen bør ha adgang til grønt utareal med turveier. Det skal være universell utforming på balkonger, terrasser, gangstier og samtlige felles utearealer. Sitteplasser skal være skjermet mot vind, støy og innsyn. Det skal være lett tilgjengelighet for maskinelt utstyr for rydding av snø.

Eiendommen skal tilrettelegge for sykkelparkering og ha parkering etter gjeldende parkeringsnorm for omsorgsboliger og besøksparkering til aktivitetssenter og servicetilbud, se www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no.

4. GENERELLE FUNKSJONSKRAV TIL BYGNINGEN

Omsorg+ skal oppleves som et godt sted å bruke, bo og bevege seg i for beboere og besøkere med ulike funksjonsnedsettelse som bevegelse, syn og hørsel samt bruk av rullestol eller rullestol.

Bygningene skal omfatte cirka 50 og opp til cirka 100 omsorgsboliger med tilhørende servicearealer.

Omsorg+ skal gjennomgående ha terskelfrie løsninger, brede korridorer og dører. I inngangsetasjen er en mottaksskanke for husvert med bemanning døgnet rundt og en kafeteria som er innbydende med mye dagslys og adgang til felles utareal. Kafeteriaen er en del i et aktivitetssenter for brukere både fra huset og fra nærområdet rundt. Besøkere kan også ha ganghjelpemidler og behov for plass til oppbevaring av disse. Det bør også være lokaler for private serviceytere som frisør, hudpleie, fotpleie m.m. Huset rommer en personalbase for hjemmetjenester. Størrelsen på servicearealet (mottaksskanke for husvert, aktivitetssenter, private serviceytere og personalbase) skal være i proporsjon til antall boliger. Som retningslinje tilsvarer servicearealet cirka 15 - 20 % av bygningen.

4.1 Dører

Dører skal sikres mot slitasje fra mekanisk påkjenning. Hovedinngangsdør skal utstyres med automatisk døråpner. Det skal forberedes med spikerslag for montering av støttehåndtak på begge sider av åpningssiden av alle dører som beboere skal benytte.

Inngangspartier skal utformes slik at det blir minimalt med innvendig tilsmussing på gulv og vegger.

Dører skal være tilstrekkelig brede (minimum 100 cm) og terskelfrie for rullestoler og annet hjulgående hjelpeutstyr. I døråpninger hvor det må være terskel skal disse maks være 1,5 cm høye. Tunge dører i fellesarealer skal ha automatisk døråpner.

4.2 Heis og trapp

Trapper skal være utformet for personer med funksjonsnedsettelse mht inntrinn / opptrinn, rekkverk og markering av trappeneser.

Heiser (minimum 2 stk) skal være dimensjonert for transport av elektrisk rullestol, bære og annet hjulgående hjelpeutstyr. Heispanel tilpasset krav til universell utforming. Det skal være rekkverk på begge sider av heisdøren, på innsiden og utsiden.

4.3 Korridorer

Mange bruker korridorene til spaserturer og utformingen skal ta hensyn til dette. Det bør være mulighet til utsyn og dagslys. Det skal tilrettelegges for sittegrupper i hver etasje i tilslutning

til inngangssoner, trapper, heiser og balkong med god oversikt til områder med aktiviteter utenfor bygget. Dette for å tilrettelegge for sosial kontakt og fellesskap.

4.4 Toaletter

Hjelpehåndtak for beboere og toalettseter skal ha kontrastfarge til bakenforliggende vegg og gulv.

Toaletter skal være 20 cm fra vegg. Det skal være fri tilgang for rengjøring under toalettet.

Det skal være alarm på felles wc.

4.5 Vinduer

Det skal unngås motlys i trapper, korridorer og reflekterende flater.

Det skal skjermes mot sol for å unngå at sollys og høy temperatur generer beboerne.

4.6 Innvendige vegger

Vegger og utvendige hjørner skal tåle støt fra rullestol og rullator. I korridorer og andre gangarealer skal det være veggmontert håndlist. All beskyttelse skal utformes med en helhetlig arkitektonisk løsning.

Fargesetting skal være tilpasset krav til universell utforming, personer med nedsatt syn og personer med demens.

Foldevegger skal tilfredsstille lydkrav og være driftsikker og enkel å betjene. Motorisert drift skal vurderes.

4.7 Gulv

Det skal benyttes sklisikre, slitesterke og rengjøringsvennlige gulvmaterialer tilpasset funksjonene i de enkelte rom.

Gulv i bad/wc skal ha jevnt fall fra alle omsluttende vegger til sluk.

Gulv skal være jevne og behagelige å gå på og reflekterende flater skal unngås.

4.8 Materialvalg

Alle overflater skal være lett å rengjøre, av miljøvennlig materiale og uten helseskadelige avgasser.

4.9 Belysning

Belysningen skal tilpasses eldre med nedsatt syn.

4.10 Ventilasjon og varme

Det skal være behovsstyring av ventilasjon i bygget. Ventilasjon skal løses uten opplevelse av trekk.

4.11 Smarthusteknologi

Hvert prosjekt skal ha opplegg for smarthusteknologi, se kap.5.

4. 12 Elektro

Det skal være stikkontakter og brytere i i brystningshøyde i alle rom.

Alle leiligheter skal ha egne strømmålere.

4.13 Telefon

Se krav til smarthusteknologi, kap. 5.

4. 14 TV, radio, AV- utstyr, m.v.

Se krav til smarthusteknologi, kap. 5.

Det skal være uttak for TV/radio/data i alle bruksrom.

Det skal være hørselstekniske hjelpemiddel i de store forsamlingsrommene i aktivitetsrom, kafeteria og vestibyle.

4.15 Skilting

Bygget skal være godt skiltet både utvendig og innvendig med orienteringstavle, retningskilt, funksjon -/ aktivitetsskilt, dørskilt med mer. Ved inngangen til hver leilighet skal det være navnskilt til den enkelte beboer.

Skilting av rømningsveier gjøres best mulig for personer med funksjonsnedsettelse.

4.16 Postkasser

Postkasser bør henge sentralt ved hovedinngang, gjerne i hver etasje.

4.17 Sikring av bygningen

Det skal utarbeides en sikringsplan for bygningen.

Bygningen skal deles inn i ulike soner med ulik adgang for besøkere og beboere.

Ved hovedinngang skal hver leilighet ha ringeklokker på oversiktlig tavle med navn. Skilt skal være godt belyst og i rullestolhøyde.

Hovedinngang skal ha callinganlegg, med mulighet for tilkobling av kamera, slik at beboerne kan se hvem som ringer på.

5. SMARTHUS- OG VELFERDSTEKNOLOGI I OMSORG+

Smarthusteknologi er et begrep som favner over et stort område av smarte IKT funksjoner knyttet til bygninger. I senere tid er det etablert et nytt begrep "Velferdsteknologi" som avgrenser til IKT funksjoner knyttet til utførelse av tjenester og hjelpemidler som støtter beboernes/brukernes velferd. Velferdsteknologien er avhengig av at det er etablert smarthusteknologi i et bygg.

5.1 Mål for smarthusteknologi i Omsorg+

Smarthusteknologi i Omsorg+ forventes å gi:

- Større trygghet og sikkerhet for beboere og ansatte
- Økte muligheter for kontakt mellom beboere, ansatte og pårørende
- Økt egenmestring og livskvalitet
- Større kvalitet på tjenester
- Bedre arbeidssituasjon for de ansatte
- Mer effektiv bruk av bemanning
- Tilrettelegging for samhandling med sykehus og sykehjem
- Støtte til personer med kroniske sykdommer og behov for telemedisin
- Gi rask signal når ulykker skjer
- Redusere risiko for brann, oversvømmelse og innbrudd
- Energiøkonomisk drift
- Bidra til underholdning og sosialt samvær

5.2 Generelle krav til system for smarthus- og velferdsteknologi

Systemet skal koordinere eksisterende funksjoner beskrevet i kapitel 6, sikkerhet og informasjon samt installasjon av beboerutløste behovsdefinerte funksjoner. Infrastrukturen skal bygges opp slik at en universell utforming med henblikk på anvendelighet innen boenheten også gjelder smarthusfunksjoner.

- De ulike IKT systemene skal være kompatible og integrerte
- De ulike IKT systemene skal ha åpne standarder og protokoller
- Smarthus- og velferdssystem skal være utbyggbart for nye produkter og ved endrede behov
- System og produkter skal være brukervennlige og tilpasset eldre personer med ulik grad av funksjonsnedsettelse, heriblant nedsatt syn, hørsel, dårlig håndgrep, balanse og demenssykdom
- Ha 24/7 timers brukerstøtte og serviceavtale
- Ha avtale om opplæring av ansatte og beboere
- Skal kunne betjenes av personell uten spesiell teknisk kompetanse
- Ha klar ansvarsfordeling for de ulike tekniske systemene

5.3 Grunnleggende krav for hele bygningen

Systemet for smarthus- og velferdsteknologi:

skal

- Tilrettelegge for styring og integrasjon av tekniske installasjoner i ht. NS 3935: 2011 ITB- Integrerte bygningsinstallasjoner – Prosjektering, utførelse og idriftssettelse.
- Planlegge og utføre kablingssystemet for signalformidling og tele- og datakommunikasjon etter NS 3031, NEK-EN 50173-4, NEK-EN 50174, eller tilsvarende spesifikasjoner
- Basere på at ip-protokollen trekkes lengst mulig ut i bygget
- Ha felter for tekniske installasjoner som i størst mulig grad benytter en topologi som sammenfaller med boenhetene
- Ha Uninterrupted Power Supply (UPS)/nødstrømsløsning i alle bygg, i tilfelle strømbryt
- Gi muligheter for ENØK, i hele bygningen, for eksempel ved tids- og eller tilstedeværelsesstyrt varme og belysning
- Ha smarthuskabler i hele bygget inn til alle leiligheter
- Være enkelt å koble til og fra aktuatorer og sensorer
- Ha et pålitelig og stabilt teknisk system
- Ha avsatt tilstrekkelig plass til smarthuskomponenter i bygningens tekniske sentral, også med tanke på utvidelser
- Ha switcher og router (nettverksutstyr) i henhold til OK-MAN (Oslo kommunes datanettverk) og driftes i henhold til OK-MAN-avtalen
- Skal ha utstyr som er pålitelig og støtter PoE (Power over ethernet) standarden. Bygget skal kobles opp mot OK-MAN med fiberbasert kommunikasjon. (min 1 gb/s)
- Skal kunne samvirke med Oslo kommunes fagsystem for omsorgstjenester, slik at informasjon om beboerrelevante aktiviteter og dagsprogram kan legges inn på beboernes infoskjermer
- Ha TV- og telefoni over standard ip-basert kommunikasjon slik at det blir en helhetlig løsning på byggets infrastruktur og fremtidige endringer i bruksbehov lett kan tilfredstilles

bør

- Ha kablet forbindelse til alarmfunksjoner
- Ha taleforbindelse til alarmfunksjoner
- Soneinndeling på et nivå for evt. sporing av demente
- Mulighet for installasjon av bevegelsesdetektorer, detektorer for luftkvalitet, åpne vinduer m.m.

5.4 Krav til hovedinngang og mottakskranke (jfr. kap. 7.1)

skal

- Ha sentral programmeringsenhet
- Ha sentralt mottak av signaler, både aktive og passive
- Ha callinganlegg

- Ha telefon
- Ha sentral informasjonsskjerm
- Enkel programmeringsfunksjon, slik at husvert kan legge inn daglig program
- Alle funksjoner skal kunne styres fra et system, etter vekslende behov hos beboerne
- Systemet skal være utformet slik at husvert har oversikt til enhver tid

5.5 Krav til fellesarealer (jfr. kap. 7)

skal

- Alarmknapp i felles toaletter
- Lydslynger i aktivitetsrom
- Komfyrvakt med alarmfunksjon til husvert i fellesrom med komfyrer (hvis tekniske produkter ikke har innebygget alarmfunksjon)
- Lystype og -styrke tilpasset eldres behov

5.6 Krav til leiligheter (jfr. kap. 6)

skal

- Signalsystemet skal dekke alle steder der det er aktuelt å bruke sensorer som: Utgangsdører, seng, komfyr, vindu, lypunkter, røykvarslere og vannvakt
- Ha armaturer for lys i leilighetene med komponenter som beboerne selv i størst mulig grad kan bytte lyspærer i. LED-lys fordrer minimal utbytting av pærer, men det er et spørsmål om de pr i dag gir godt nok lys. God allmennbelysning og konsentrert spotbelysning der det er behov for arbeidslys

5.7 Krav funksjoner smarthus- og velferdsteknologi – basispakke

Basispakken skal installeres i alle Omsorg+.

Inneklima/miljø

Smarthussystemet skal kunne betjenes/reguleres manuelt innenfor visse rammer.

- solavskjerming
- ventilasjon
- varme, for eksempel +/- 3 grader
- belysning

Sikkerhet

Brannvarslingssystemer, røykvarsling, boligsprinkling, tåkeanlegg, vannskadevarsling ivaretas av tekniske kravspesifikasjoner og forskrifter.

Følgende skal inngå i basispakken:

- Smarthus- og velferdsteknologi som sikrer at alle varslingsfunksjonene settes i system og samordnes
- Automatisk opplåsing av dører ved brann

- Låssystem - nøkkelkort
- Varsling med alarmer til husvert
- Dørtelefon med kameraovervåking hovedinngangsdør
- Komfyrvakt i leilighetene og i felles kjøkken (hvis tekniske produkter ikke har innebygget alarmfunksjon) med alarmfunksjon til husvert

Kommunikasjon

Følgende skal inngå i basisbakken:

- Samordning av IKT funksjoner i bygningen
- Trådløst nettverk, må kunne samvirke med Oslo kommunes nett, med mulighet for internett
- Mulig å formidle informasjon, program, opplæring, etc. til en, alle eller utvalg av mottakere
- Tilrettelagt for utenlandske kanaler for eldre fra etniske minoriteter
- Telefoni
- Informasjonstavle i fellesareal, ca 50 tommer
- Toveis kommunikasjon mellom husvert og beboer
- Berørings/pekeskjerm i hver leilighet med toveis kommunikasjon, skal kunne henges på vegg og enkelt tas ned
- Løsning som ivaretar trådløshet skal vurderes
- TV i aktivitetssenter over en IP basert struktur

Trygghet – helse

Følgende skal inngå i basisbakken:

- Trådløst nett, med signalanlegg til husvert/mottaksskrank og mulighet for internett
- Tilknytting til fast telefonnett for evt. installasjon av trygghetsalarm (foreløpig krav) med signal også til husvert
- Trygghetsalarm med signal til husvert
- Husvert skal motta signal på skjerm og telefon.

Hjelpemidler

Følgende skal inngå i basisbakken:

- Fjernkontroll belysning, TV, radio, dør
- Automatisk åpning av hovedinngangsdør, dører i fellesarealer
- Lys som slås på automatisk når en person står opp på natt
- På/av knapp som slår av all relevant strøm ved inngangsdør og seng
- Telefon ved seng
- Lydslynger i felles aktivitetsrom

Sosiale aktiviteter og underholdning

Følgende skal inngå i basisbakken:

- Storskjerm TV i aktivitetssenter, ca 50 tommer
- Storskjerm i trimrom

5.8 Krav – tilleggspakke tilpasset individuelle behov

Plattformen skal være kompatibel og utbyggbar. Personer med kronisk sykdom vil kunne få

hjelpemidler fra NAV. NAVs kravspesifikasjoner for ulike hjelpemidler legges ved denne kravspesifikasjonen. Det er et krav at systemet skal kunne bygges ut med NAVs produkter og at alle kablinger og fysiske installasjoner er utført for å ta disse i bruk.

Eksempler på disse er:

- Signal ved vandring
- Varsling ved fall
- Signaler til husvert og tjenesteapparat
- Automatisk døråpning av leilighetsdør
- Telemedisin
- Måleapparat blodtrykk, ernæring m.m.
- Fjernkontroll belysning, TV, radio og dør
- Hjelpemidler for svaksynte, døve, fysisk funksjonshemmede og demente

6. BOLIGDELEN

Boligdelen skal bestå av toroms leiligheter 45 – 50 m² med ca 90 % for en person og 10 % for to personer. Leiligheter for to personer kan være noe større med et større soverom, alternativt to soverom. Leilighetene skal ha plass for oppbevaring av hjelpemidler og plass for å kunne gi personlig hjelp til brukerne.

6.1 Krav til leilighetene

Leilighetene skal planlegges, slik at når pleiebehovet blir større hos den enkelte beboer, kan romløsningen enkelt og rimelig tilpasses endrede behov. Det kan være utvidelse av soverom ved flytting av vegg mellom soverom og stue eller skyvedør mellom stue og soverom som kan sideforflyttes.

6.2 Dører og vinduer i leilighet

skal:

- Ha inngangsdører, innvendige dører og verandadører med spikerslag i 20 cm bredde rundt dørråpningen for montering av støttehåndtak og installasjon av smarthusteknologi
- Ha kikkehull i inngangsdør, slik at besøkernes ansikt kan sees både fra sitte- og ståhøyde
- Ha vinduer med enkel adgang til åpning og regulering kombinert med gode sikringsmuligheter (sikring mot innbrudd og uønsket utgang) samt klemsikring
- Ha vinduer som kan åpnes og lukkes av rullestolbrukere og være tilrettelagt for rengjøring innenfra (alternativt selvrengjørende glass)
- Ha vinduer med en brystningshøyde i stue, som ivaretar utsyn for personer som sitter

6.3 Leilighet innhold

skal:

- Bestå av entré, stue med kjøkkendel, soverom, bad og ekstern bod
- Være planlagt slik at det går å bruke plasskrevende løfte- og transportutstyr i hele leiligheten
- Være tilrettelagt for takheis mellom stue, soverom og bad
- Ha plass for parkering av rullestol med strømuttak i entreen eller utenfor i gang eller felles bod i samme etasje
- Ha 2 løpemeter garderobeskap som erstatning for intern bod på 3 m²
- Ha ekstern bod på 5 m², som til dels kan erstattes med felles bod for flere leiligheter.
- Stue og soverom skal ha opplegg for tv, data og telefon

6.4 Entré

skal:

- Ha calling anlegg, hylle med stang for yttertøy og taklampe

6.5 Stue/kjøkken

skal:

- Fungere som oppholds-/dagligstue og kjøkken for 1-2 beboere
- Ha minimum 3 løpemeter kjøkkeninnredning bestående av skap, skuffer, benkeplate, kjøleskap med frysdel, komfyr/komfyrtopp, oppvaskmaskin og plass for mikrobølgeovn
- Belysning under kjøkkenskap og belysning i tak
- Ha kjøkkenventilator m/godt lys og koblet opp mot ventilasjonsanlegget
- Vegger i kjøkken skal klare fleksibel montering av kjøkkeninnredning
- Et underskap ved benk skal være på hjul, og gi mulighet for å sitte ved kjøkkenbenk.
- Kjøkkeninnredning i leiligheter skal ha kvalitet som tåler slitasje og nedsmussing med vann og lignende
- Skal ha plass for spisebord for 2-4 personer, liten sofagruppe, TV, skrivebord for PC, reoler m.m.

bør:

- Ha direkte utgang til balkong/terrasse tilrettelagt for rullestol

6.5 Soverom

skal:

- Ha plass for enkel seng i soverom for en person
- Ha plass for dobbeltseng i soverom for to personer
- Ha garderobeskap for beboeres tøy
- Ha belysning i tak
- Ha plass for seng i pleiestilling med 150 cm snusirkel på en side og 80 cm på øvrige sider
- Ha dør til bad
- Ha dør til stue

bør

- Ha 150 cm snusirkel på begge sider av seng i pleiestilling og ved fotenden
- Skal kunne se wc fra sengen gjennom åpen dør

6.6 Bad/WC

skal

- Ha wc med kontrastfarge til vegg,
- Ha wc med minimum 20 cm fra vegg til bakre cisternekant og minimum 90 cm fri plass på begge sider
- Ha støttehåndtak på begge sider av wc
- Snusirkel på 150 cm foran wc
- Ha åpen dusjløsning, ikke dusjkabin, på 110 x140 cm
- Ha sklisikkert gulv og varme i gulv
- Ha fliser på vegg med muggresistente fuger
- Ha vegger forberedt for fleksibel plassering av vegghengt inventar og utstyr

- Ha 30 cm dyp skap (ikke under servant)
- Ha servant med minst 20 cm sideplass på en side og 60 cm på den andre siden
- Ha hyller ved siden av speil
- Ha speil i rullestolhøyde
- Ha regulerbar belysning på bad
- Ha vaskemaskin og tørketrommel
- Ha montert skinne for dusjforheng
- Ha holder for toalettpapir
- Ha knagger og stang for håndklær
- Ha dør til soverom (Ved visse rehabiliteringsprosjekter kan dette være teknisk vanskelig, der kan gjøres avvik)

bør

- Ha dør til entré

6.7 Ekstern bod

skal

- Ha ytterbod på 5 m²

bør/kan

- Herav kan 3 m² plasseres i felles bod
- Felles bod for beboerne er for utstyr som ikke får plass i leiligheten, heriblant rullator og rullestol
- Felles boder fordeles på de enkelte etasjene i bygget

7. SERVICEDELEN

Omsorg+ bygg har en servicedel med aktiviteter for beboerne og brukere utenfor senteret. Servicedelen skal ligge ved/ i nærhet til hovedinngangen til bygget og omfatter:

1. Vestibyle med resepsjon
kontor for husvert
2. Aktivitetssenter
kafé og kjøkken (eget punkt)
garderobe og wc for besøkere
kontor til aktivitetssenteret
lager
3. Personalbase for hjemmetjenester og fellesgarderobe
4. Privat næringsdrift
5. Bygningsmessig drift

7.1 Vestibyle

Vestibylen, resepsjon og kontor for husvert skal være sentralt i bygget ved hovedinngang. Vestibylen er møteplass for beboere, brukere og besøkende til Omsorg+ bygget. Vestibylen skal være nært aktivitetssenteret.

Husvertsfunksjonen er bemannet døgnet rundt, alle dager i uken året rundt. Husvert skal ta imot henvendelser fra beboere, besøkende og andre.

Husvert følger opp brannvarslingssystem og smarthus- og velferdssystem. Husvert har oversikt, organiserer og samordner aktivitetstiltak og service for beboerne

7.1.1 Resepsjon

skal:

- Ha god oversikt over hovedinngang
- Ha skranke i to høyder, plass for hyller/reoler
- Ha informasjonstavle og mottak av signaler fra beboere og brukere.
- Ha plass for besøkere
- Ha uttak for data og telefoni

7.1.2 Husverts kontor

skal:

- Ha uttak for data og telefoni
- Ha plass for arbeidsbord, reol, overnattingsmulighet, besøksstol

7.2 Aktivitetssenter

Aktivitetssenteret brukes av beboerne og besøkende fra nærmiljøet. Lokaler i aktivitetssenteret kan ved ledig kapasitet leies ut for møter og andre aktiviteter, for eksempel foreningsmøter, bursdager og andre feiringer.

Aktivitetssentret skal plasseres nært vestibylen og planlegges for fleksibel bruk av de enkelte rom og samlet. Aktivitetssentret skal være oversiktlig og lett å orientere seg i.

Kafeteria, aktivitetsrom og grupperom skal enkelt kunne brukes som ett stort rom ved større arrangementer med inntil 100 deltakere.

Aktivitetssenteret skal ha kafé og ulike møte/aktivitetslokaler. Dimensjoneringen er avhengig av størrelse på Omsorg+ og brukere i nærmiljøet. De nedenfor beskrevne aktivitetslokalene er eksempler på lokaler som kan være aktuelle for et aktivitetssenter.

7.2.1 Garderobe for besøkere

skal:

- Benyttes til garderobe for besøkende til aktivitets-/kultursenteret
- Dimensjoneres for yttertøy for inntil ca. 50 personer men skal kunne suppleres med mobile hengerstativ ved større arrangementer med plass for ytterligere 50 personer

bør:

- Lokaliseres i tilknytning til kafeteria

7.2.2 Toalett for besøkere

skal:

- Ha 2 universelt utformede wc og 3 vanlige wc
- Ha wc, vaskeservant, speil, såpedispenser og håndtørker

bør:

- Lokaliseres i god tilknytning til aktivitetssenter, vestibyle og garderobe for besøkere

7.2.3 Kafé

skal:

- Benyttes til servering av varm- og kaldmat, m.v. med inntil 50 spiseplasser
- Ha direkte tilknytning til serveringsdisk i kjøkkenet
- Ha direkte forbindelse til vestibyle og resepsjon

bør:

- Kunne deles opp i mindre områder

7.2.4 Møterom/mindre spiserom

skal:

- Benyttes til servering av varm- og kaldmat for inntil 20 spisegjester
- Benyttes til møterom for brukere og personell ved senteret
- Ha uttak for AV-utstyr m.v. Internett

bør:

Lokaliseres inntil kafeen med skyvevegg, slik at lokalene kan sambrukes ved større arrangementer (100 personer)

7.2.5 Aktivitetsrom

Herunder listes ulike aktivitetsrom som kan tenkes implementert i Omsorg+

skal:

- Brukes for kurs i språk, dataopplæring, historielag, samtalegrupper m. M.
- Utformes for fleksibel bruk til grupper om 10 personer
- Ha plass for møtebord og stoler
- Legge til rette for at flere personer kan bruke datautstyret samtidig
- Ha uttak for data og telefoni

7.2.6 Hobbyverksted

skal:

- Benyttes til hobbypregede formingsaktiviteter, enkel tresløyd, håndarbeid, malerarbeid, enkle monteringsarbeid, m.v.
- Ha plass for 20 deltakere
- Ha plass for oppbevaring av materialer og utstyr som man har bruk for i forbindelse med aktivitetene
- Ha plass for skap, hyller, arbeidsbenker og stoler som passer for ulike aktiviteter.
- Ha opplegg med vann og utslagsvask
- Ha adgang til tekjøkken
- Ha uttak for data og telefoni

bør:

- Ha kjøkkeninnredning for matlagningskurs

7.2.7 Bibliotek / musikkrom, m.m.

skal:

- Benyttes til felles bibliotek, musikkrom og annen virksomhet for brukere av senteret.
- Legge til rette for sosialt samvær, gi muligheter for å høre på musikk/radio, lese aviser og ukeblader, bokutlån, m.v.
- Ha uttak for data og telefoni
- Dimensjoneres for 10-15 personer

bør:

- Ha småbord samt en liten sofa-/sittegruppe

7.2.8 Biljardrom eller annen selskapsaktivitet

skal:

- Benyttes til biljardspill eller annen selskapsaktivitet

7.2.9 Trim-/treningsrom

skal:

- Benyttes til trim og trening for brukere av senteret
- Plass for inntil 30 personer
- Ha et møbel og utstyrlager
- Ha uttak for data og telefoni
- Ha adgang til garderobe, dusj og wc

bør:

- Kunne brukes for utleie for fleksibel bruk

7.2.10 Lager for diverse utstyr

skal:

- Benyttes til oppbevaring av diverse utstyr og materialer som brukes i resepsjon og aktivitetssenter

bør:

- Ha mye veggflate for hyller og plass til lagring på gulv
- Sentralt plassert med nærhet til aktivitetsrom og resepsjon

7.2.11 Kontor for leder og ansatte ved aktivitetssenteret (1 – 3 kontor)

skal:

- Ha kontor med PC for 1 person
- Kunne møbleres med låsbart skap og hyller for lagring av diverse kontorutstyr, m.m.
- Ha samtale-/møteplass for 2-3 personer

7.3 Kafékjøkken

Hvert Omsorg+ bygg skal ha kafékjøkken med kapasitet for produksjon av inntil 100 middager hver dag. Kafeen skal være åpen alle dager for aktiviteter og salg av middag og kaffe til beboere i Omsorg+ og besøkere.

Kjøkkenet skal plasseres ved kafeen. Anretningen til kafeen skal ligge inntil kjøkkenet.

Det er ikke et fullt produksjonskjøkken, men mat kan lages fra bunnen av. For denne utformingen er det forutsatt at grønnsaker leveres ferdigvasket og fisk og kjøtt ferdig partert.

7.3.1 Varemottak

skal:

- Utstyres slik at varene pakkes ut her og for å unngå at emballasje kommer inn på kjøkkenet

bør:

- Ha varemottak på ca 4 m²
- Være på bakkeplan

7.3.2 Returemballasje (kan være utendørs)

skal:

- Ha plass til alt av returemballasje, m.v.
- Planlegges for kildesortering av papp, plast og glass

7.3.3 Lagerplass

skal:

- Omfatte tørrvarelager, fryseskap og kjøleskap
- Være på ca 10 m²
- Ha tørrvarelager
 - Benyttes som lager for tørrvarer / kolonial med fem hyllemeter på vegg
 - Ha direkte dør fra korridor til tørrvarelageret
- Ha fryseskap av type profesjonell skap
 - Være på minimum 700 liter
 - Brukes til oppbevaring av frosne varer
 - Ha en temperatur på maks. minus 18 grader C
- Ha kjøleskap for kjøtt og fisk av type profesjonell skap
 - Være på minimum 1 000 liter
 - Benyttes som felles kjølerom/skap for kjøtt og fisk
 - Ha en temperatur på ca. minimum pluss 4 grader C
- Ha kjøleskap frukt og grønt
 - Være av type profesjonell skap
 - Være på minimum 700 liter
 - Ha en temperatur på ca. pluss 3 - 6 grader C
- Ha kjøleskap melk/meierivarer (evt. sammen med kjøtt og fisk)
 - Være av type profesjonell skap
 - Ha en temperatur på ca. minimum pluss 4 grader C

7.3.4 Produksjonsrom – varmmat/ kjølt/baking

skal:

- Være på cirka 20 m²
- Være en ”koke- og en stekelinje” i varmmatproduksjonen
- Brukes til produksjon av kjølt mat
- Ha uttak for data og telefoni

7.3.5 Kjøleskap - ferdigprodusert mat (kan stå i produksjonskjøkken)

skal:

- Være av type profesjonell skap
- Være på minimum 700 liter
- Ha en temperatur på ca. pluss 3 - 6 grader C

7.3.6 Kontor kjøkkensjef

skal:

- Være arbeidsplass for 1 person med uttak for data og telefon
- Ha plass til kontorpult og hyller på vegg

7.3.7 Oppvask/skrubb

skal:

- Være på cirka 12 m²
- Ha oppvaskmaskin av type hetteoppvask
- Ha plass for kurvvogner og stativ for ferdig oppvask
- Ha klar oppdeling i skitten og ren sone
- Planlegges slik at støy fra rommet ikke kommer ut i kafeen og aktivitetssenteret for øvrig

7.3.8 Anretnings - og serveringsdisk

skal:

- Være på cirka 20 m²
- Ha serveringsdisk på minimum seks meter, herav skal minimum tre meter være samlet
- Ha regenereringsovn og vannbad for servering av varm middag
- Ha liten arbeidsbenk for delvis egenproduksjon av kald-/tørre mat
- Ha et lite profesjonelt kjøleskap med lås
- Plasseres med direkte forbindelse til kafeteria
- Ha direkte/åpen forbindelse med resten av kjøkkenet

7.3.9 Avfallsrom/container

skal:

- Ha avfallscontainer for to dunker på 2x200 liter

7.3.10 Bøttekott/skap

skal:

- Ha plass til rengjøringsutstyr som brukes for vask av gulv i kjøkken m.v., rengjøringstralle, vaskemidler og annet utstyr til rengjøring.

bør:

- Ha vask og utslagsvask.

7.3.11 Garderobe og toalett for ansatte på kjøkken

skal:

- Ha direkte og nøytral adkomst fra korridor og dør direkte til kjøkkenet
- Eget skap i felles garderobe for alle ansatte
- Ha egen wc og servant

bør:

- Ha egen garderobe med servant

7.4 Personalbase og garderobe.

Personalbase for hjemmetjenesten kan ligge adskilt fra vestibyle og aktivitetssenter. Garderobe for personalet inklusiv vaskesøyle for klær kan plasseres noe utenfor basen, eventuelt i kjeller/underetasje.

7.4.1 Kontor

skal:

- Ha 1 kontorarbeidsplass med PC og møtebord for 3 – 4 personer
- Ha låsbare skap, hyller/reoler, m.m.
- Lokaliseres sentralt i personalbasen med nærhet til resepsjon / hovedinngang

7.4.2 Felles kontor/møterom

skal:

- Benyttes som personalbase og møterom for inntil 8-10 personer samtidig
- Kontorplass for 3-4 personer med PC tilknytning til hver plass og møtebord for 8-10 personer
- Ha plass for låsbare skap, arkivskap, posthyller, reoler/hyller

7.4.3 Lager/rekvisita/ kopi/printerrom

skal:

- Fungere som låsbart lagerrom for diverse utstyr som enheten bruker i sin daglige drift
- Benyttes som felles kopi-/printer-/rekvisitarom for Omsorg+ bygget

7.4.5 Garderobe m/toalett og dusj for alle ansatte

skal:

- Ha en enhet for damer og en for herrer for skifting/omklledning til arbeidstøy
- Sittemuligheter, låsbare garderobeskap og småskap for verdisaker til hver ansatt

- Ha direkte tilknytning til toaletter og dusjrom
- bør
- Være håndvask med speil i garderoben

7.4.6 Lite vaske- og tørkerom

skal:

- Benyttes til vask og tørk av tøy for aktivitetssenteret og personalbasen
- Ha plass for vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask, oppbevaring av vaskemidler, arbeidsbenk
- Moppevaskemaskin kan ligge i underetasje

7.4.7 Lager for redskaper/verksted for husvert

skal:

- Brukes til mindre, enkle vedlikeholdsreparasjoner, snekker-, maler-, mekaniske arbeider
- Innredes for ulike lagringsformål (både på gulv og hyller)
- Ha oppbevaringsplass for div. Verktøy
- Ha vask/utslagsvask

bør:

- Ha direkte og terskelfri inngang/utgang til det fri
- Lokaliseres sentralt i bygget/nært varemottak

7.5 Privat næringsdrift.

Private næringsytere i Omsorg+ kan være frisør, fotpleier, hudpleier, fysioterapeut, velværesenter (SPA) og lignende), kiosk, pub.

Lokaler for privat næringsdrift skal fortrinnsvis ha egen, direkte og lett synlig adkomst ved hovedinngangen. Det skal være innvendig forbindelse til vestibyle og aktivitetssenter. Lokalene til eventuelt frisør, fotpleier og hudpleier og fysioterapeut skal være samlokalisert.

Disse enheter skal kunne drive sin virksomhet uavhengig av åpningstider til aktivitetssenteret. Lokalene skal være tilrettelagt og utstyrt for deres drift med bl.a. vann og avløp, egne strømmålere, m.m

7.5.1 Rom for frisør

skal:

- Ha utrustning for samtidig behandling av 2-3 kunder
- Ha vask/avløp, luftsirkulasjon og avtrekk i rommet
- Ha uttak for data og telefoni
- Ha egen (låsbar) innvendig forbindelse til/fra vestibyle eller aktivitetssenter i bygget.

bør:

- Ha egen adkomst utenfra bygget til rommet.
- Lokaliseres nært rom for fotpleie (rom 70.02).

7.5.2 Rom for fotpleie

skal:

- Ha utrustning for en kunde.
- Ha plass til sterilisator.
- Ha vask, avløp, luftsirkulasjon og avtrekk.
- Ha uttak for data og telefoni
- Ha egen innvendig (låsbar) forbindelse til / fra vestibyle eller aktivitetssenter i bygget

bør:

- Lokaliseres nært rom for hårpleie
- Ha egen adkomst utenfra til rommet.

7.5.3 Behandlingsrom for hudpleier / fysioterapeut

skal:

- Ha 1 kontorarbeidsplass med PC
- Ha rom for behandlingsbenk / stol for 1-2 personer for enkel undersøkelse, brukersamtaler, m.v.
- Ha plass til diverse utstyr, låsbart skap samt hyller / reoler

7.6 Bygningsmessig drift.

Funksjoner for bygningsmessig drift og vedlikehold av et Omsorg+ bygg skal ha adkomst utenfra og være skjermet fra hovedinngangen, men nært heis.

skal:

- Ha uttak for data og telefoni

7.6.1 Bøttekott/rom for rengjøringsutstyr

skal:

- Ha utslagsvask
- Plass til oppbevaring av tralle og rengjøringsmidler.
- Benyttes til tapping / tømning av vaskevann.

bør:

- Fordeles etter behov i bygget.

7.6.2 Sentral renholdsstasjon / rom for moppevask

skal:

- Ivareta rengjøring, tørking og oppbevaring (i kjøleskap) av mopper samt oppbevaring av rengjøringstraller og annet renholdsutstyr som brukes i bygget.
- Ha hyller til lagring av renholdsmidler.

7.6.3 Avfalls-/miljøstasjon

skal

- Være tilgjengelig tørrskodd for beboere
- Være ventilert og lett å rengjøre
- Lett tilgjengelig utenfra for tømning
- Benyttes til midlertidig oppbevaring av alt slags avfall fra bygget som ikke krever spesialbehandling.

7.6.4 Lager for uteredskap/utemøbler

skal

- Benyttes til oppbevaring av uteredskaper, utemøbler og utstyr for utvendig vedlikehold, - herunder mindre håndredskaper, hjulgående redskaper, stiger, m.v.
- Ha direkte, terskelfri inngang / utgang til det fri.
- Lokaliseres på bakkeplan i bygget.

7.6.5 Lager for diverse annet inventar og utstyr

skal

- Benyttes / innredes til ulike lagringsformål som det er behov for i Omsorg+ bygget.

bør

- Ligge i nærhet til heis og i nærhet til varemottak for FDV.

