

## Prosjekteringsanvisning for boliger/omsorgsboliger Hå Kommune



## 0 Orientering.

### 0.1 Generelt

Denne anvisningen tar for seg krav til utforming og bygningsmessige løsninger, samt problemstillinger som må vurderes ved prosjektering/planlegging av boliger og omsorgsboliger. Anvisningen kan med fordel og anvendes ved ombygging/rehabilitering.

### 0.2 Politisk/Administrativ prosess.

Denne prosjekteringsanvisningen er en del av Hå kommune sitt kvalitetssystem i forbindelse med bygge og anleggsprosjekter.

Listen under er dokumenter som legges til grunn ved prosjektering og planlegging av nybygg og rehabilitering av kommunale bygg.

- *Hå kommune`s eiendomsstrategi.* (Under planlegging)
- *Instruks for gjennomføring av kommunale bygge og anleggsprosjekter i Hå kommune.* (Vedtatt KS. 30.03.2016)
- *Kvalitet og funksjon i barnehagane.* (Vedtatt KS. 15.12.2016)  
(Del av barnehagebruksplanen 2017-2020)
- *Prosjekteringskrav til skular i Hå.* (Vedtatt KS. 15.12.2016)  
(Del av skulebruksplanen 2017-2020)
- *Prosjekteringsanvisning for helse og velferdsbygg i Hå.* (Under planlegging)
- *Prosjekteringsanvisning for boliger/omsorgsboliger i Hå.* (Under planlegging)  
(Denne planen)
- *Kravspesifikasjon DRV rev1 23.11.16*
- *PA\_0802 Tverrfaglig merkesystem. 08.12.17*
- 

### 0.3 Organisering

- Bestiller - Rådmann v/kommunalsjef for helse og sosialsaker
- Byggherre - Hå kommune v/Eiendomsavdeling
- Brukere - Administrativ ledelse, ansatte, pasienter, pårørende og personell fra drift og vedlikehold
- Prosjektgruppe - Innleide konsulenter. ARK, RIB etc som på oppdrag fra byggherre, utarbeider anbudsdokumenter og beskrivelser.
- Byggeprogram - Dokumenter tilknyttet byggesaken.

### 0.4 Ansvar ved planlegging innkjøp av inventar og utstyr.

Bestiller m/brukergruppe for aktuelt bygg har ansvar for prosjektering og valg av løsninger innenfor følgende kategorier.

Byggherre har ansvaret for innkjøp / leveranser / montasje.

- Senger og møbler.
- Løs innredning, garderobeskap etc.
- Fast innredning, kjøkken, sikkerhetsskap etc.

- Lagerinnredninger.
- Skilt og opplysningstavler.
- Hvitevarer.
- AV utstyr, datautstyr, Tv apparater osv. (Ihht Hå kommune sin IKT strategi)
- Telefonisystemer (Ihht Hå kommune sin IKT strategi)
- Alarmsystemer/adgangskontroll (Ihht Hå kommune sin IKT strategi)
- AV utstyr (Ihht Hå kommune sin IKT strategi)
- Trådløst nettverk (Ihht Hå kommune sin IKT strategi)

Faste innredninger, møblering og utstyr skal medtas på arkitektens tegninger. Det skal ved tverrfaglig kontroll sikres at det er samsvar mellom innredninger og bygningsmessige løsninger / tekniske installasjoner.

## 1 Funksjonskrav

### 1.1 Bokkvalitet og tilgjengelighet.

En omsorgsbolig er en bolig tilpasset orienterings og bevegelseshemmede. Den skal være fysisk tilrettelagt slik at beboeren skal kunne motta heldøgns pleie. Det må tas hensyn til plass for hjelper (hjelpereale) og til bruk av tekniske hjelpemidler ved prosjektering av slike boliger.

### 1.2 Planløsning / Husbanken / Generelle krav

Husbanken har utarbeidet en veileder for prosjektering av omsorgsboliger. Den gir anvisning om hvordan omsorgsboliger må utformes for at de skal ha god tilgjengelighet for sterkt bevegelseshemmede og fungere tilfredstillende i en pleiesituasjon. I veilederne er det også beskrevet hvilke kvaliteter som må sikres i omsorgsboliger for at disse skal fungere som gode hjem og gi rammen om et verdig liv.

Husbanken vurderer alle boligprosjekter ut fra prinsippene om normalisering og integrering. Dette innebærer at prosjektene ikke skal ha institusjonslignende preg og at de plasseres i ordinære og gode bomiljøer. Ulike brukergrupper skal ikke samlokaliseres på en uheldig måte. Husbanken skiller mellom tilskudd til utleieboliger og investeringstilskudd til omsorgsboliger.

For øvrig skal planlegging og prosjektering skje ihht de til enhver tid gjeldene reguleringsbestemmelser og krav i pbl med tilhørende forskrifter.

Det kan være aktuelt for Hå kommune og stille andre krav i forhold til dimensjoneringsgrunnlaget enn det som husbanken legger opp til. Et tett samarbeid med byggherre/brukere i denne fasen vil være viktig.

### 1.3 Materialer, overflater og renhold på gulv/vegger.

Det må planlegges for et mest mulig lettvinnt renhold og vedlikehold.

Tørre rom:

---

<b>Kontoradresse:</b> Rådhusg 8, 4360 Varhaug	<b>Postadresse:</b> Postboks 24, 4368 Varhaug	<b>Telefon:</b> 51 79 30 00	<b>Telefax:</b> 51 79 30 01	<b>Org nr:</b> 964 969 590
--	--	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Side 3 av 8



Malte overflater skal være vaskbare. Evnt tapet må være vaskbar og overmalbar. Som gulvbelegg nyttes vinyl av god kvalitet eller parkett. Gulvbelegg/parkett skal føres inn under innredninger som kjøkken skap ol.

#### Våte rom:

Det skal som hovedregel prosjekteres med vinyl på vegg. Flis skal leveres på forespørsel. Underlaget må være plater av vannbestandig kvalitet.

Gulv skal være støpt og ha varmekabler. Utførelse med sluk og fall osv ihht gjeldende teknisk forskrift. Det legges belegg (sklisikkert i omsorgsboliger) med oppkant under veggvinyl. Flis skal leveres på forespørsel.

### **1.4 Universell utforming.**

Boliger og omsorgsboliger i Hå kommune skal som et minimumskrav prosjekteres og planlegges ihht plan og bygningslovens krav om universell utforming.

Universell utforming ihht krav i NS 11001-2:2009, skal i samarbeid med byggherre og brukere vurderes i hvert enkelt tilfelle basert på behov og valg av løsninger.

### **1.5 Brannsikkerhet**

Brannsikkerhet skal planlegges og prosjekteres ihht de til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter. Dagens regelverk (TEK17), stiller minstekrav til brannsikkerhet. Kravene er avhengig av størrelse på bygget, antall etasjer og bruksområde. For boliger skiller det mellom risikoklasse 4 hvor beboerne kjenner rømningsforholdene og kan bringe seg selv i sikkerhet og risikoklasse 6 hvor de ikke kan det.

Omsorgsboliger plasseres automatisk i risikoklasse 6 og får da blant annet tillegskrav om automatisk brannsprinkleranlegg og brannalarmanlegg. I flg TEK17 skal boliger spesielt tilrettelagt og beregnet for personer med funksjonsnedsettelse, inkl alders og seniorboliger også plasseres i risikoklasse 6.

For større boligblokker med krav om heis stiller TEK17 krav om sprinkleranlegg selv om boligene som sådan er plassert i risikoklasse 4.

## **2 Bygningsmessige krav til kvaliteter.**

### **2.1 Generelt**

Det skal benyttes anerkjente og velprøvde konstruksjoner, komponenter og materialer med lavest mulig vedlikeholdsbehov. Det legges særlig vekt på holdbarhet mot skader som kan oppstå som følge av slitasje, hærverk etc.

### **2.2 Yttervegger.**

Fasadematerialer og konstruksjoner skal være vedlikeholds vennlige. Som et utgangspunkt skal yttervegger kles med royalimpregnert trekledning i valgfri farge. Bunnsviller og lekter skal være av trykkimpregnert kvalitet. Vegger må dimensjoneres på en slik måte at innkassing av installasjoner unngås.

Eventuelle betongoverflater mot innvendige rom skal være rengjorte og støvbundne. Komplette yttervegger med dør, vindu og glassfasader skal tilfredsstillende gjeldende brann og lydkrav og ivareta krav i gjeldende teknisk forskrift inkludert energikrav, inneklimateknikk og dagslys.

### 2.3 Vinduer.

Alle vindu skal være av tre, utforet og ferdig lakkert fra fabrikk med mantling av pulverlakkert aluminium utvendig. Det skal prosjekteres med soldempende glass på solutsatte fasader. Det bør være brystning med plass for varmekilde og vinduer skal ikke gå helt til gulv/tak. Alle vinduer påmonteres barnesikring og lukkemekanismer må kunne betjenes av rullestolbruker. Det må hensyntas at beboere skal kunne vaske alle sine vinduer innefra uten kompliserte hjelpemidler.

### 2.4 Dører.

Det skal leveres og monteres dører som tilfredstillende kravene i relevante Norske standarder og som er av en type som har, eller kan få merkerett hos Norsk Dør og Vinduskontroll. Det skal ikke velges tyngre dører enn nødvendig. Dører med brann, lyd eller innbruddskrav skal oppfylle de til enhver tid forskriftsmessige krav. Innvendige dører må være av kompakttype og være terskelfrie. Skyvedører må ha kraftige skyvedørselement når dørblad går inn i vegg og et bøylehåndtak som det er mulig å få tak i når døren står åpen. Alle dører skal ha fabrikkmalte karmene og lister, ferdig utforet til rett veggtykkelse.

### 2.5 Yttertak, takrenner og nedløpsrør.

Prosjektering av tak skal vies spesiell oppmerksomhet. I tillegg til å løse normale fysiske krav, må det legges vekt på å finne løsninger som ikke inviterer til klatring og uønsket trafikk/hærverk på tak.

- Skråtak skal prosjekteres med utvendig nedløp og med utførelse som luftet tak.
- Flate tak skal prosjekteres med takbelegg som har gode egenskaper mht mekanisk styrke og slitasje. Takbelegg skal være mest mulig vedlikeholdsfritt og det stilles krav om gangbar utførelse.
- Det skal være sterk fokus på preaksepterte løsninger med tanke på lufttetthet ved konstruksjon av tak.
- Takrenner og nedløp ønskes i aluminium natur komplett med alle beslag.

### 2.6 Innvendige vegger.

Alle innvendige vegger skal være inkl isolasjon. Veggene skal dimensjoneres slik at innkassing av tekniske installasjoner unngås. Innvendige vegger utføres prinsipielt med ikke brennbar platekledning som har styrke og tåler oppheng av tungt utstyr. Vegger i tekniske rom, boder, toalett og kjøkken kles med hard plastlaminat i valgfri farge.

### 2.7 Lås og beslag.

Låsesystem skal være av typen (Trio Ving) og bygges opp slik at den enkelte beboer foruten egen leilighet kan låse eventuelle fellesdører. Beboers boder og evt postkasser skal kunne låses med systemnøkkel, evt med hengelås som den enkelte beboer selv har ansvaret for å

kjøpe og vedlikeholde.

Vaktmester/driftspersonell skal kunne låse fellesdører, dører til tekniske rom og egne rom/boder. Det skal være nøkkelboks ved hovedinngangsdør der det er automatisk døråpner.

## 2.8 Fast innredning.

Bare standard innredning og utstyr leveres som en del av byggeprosjektet. Spesialinnredning skal først installeres når det er klart hvem som skal bebo den enkelte leilighet.

## 3 Romprogram.

### 3.1 Generelt.

Utforming og valg av løsninger vil variere innenfor de enkelte bygningskategoriene, brukergruppene og størrelsen på byggene. Romprogram angitt i dette dokument må ses på som et generelt krav og et hjelpemiddel i utformingen. Detaljutforming av det enkelte bygg må gjøres i tett samarbeid med byggherre og brukere.

### 3.2 Inngangspartier/adkomst.

Visst ikke annet er bestemt, bør den enkelte bolig utformes med egen adkomst, adskilt fra andre boligers adkomstareal. Utvendig inngangsdør skal ha overdekning og inngangene skal være trinnfrie til 1. etg. Det bør settes av plass for barnevogner, rullestoler m.m.

### 3.3 Kjøkken/Garderobe.

Kjøkken kan etableres som del av oppholdsrom. Kjøkkeninnredning skal ha dører og fronter i høytrykkslaminat med avrundede heltrekanter. Innredning skal være komplett med sokler, lyslister under overskap, solide metallbøylehåndtak, foringer, solide hengsler og skuffer. Alle skap skal leveres med ferdig behandlet ryggplate. Bøylehåndtak på overskapsdører skal være i nedkant av dørblad.

Innredning skal være med skuffeseksjon(er), skap for vaskekum med nedfelt vask i rustfritt stål. Benkeplater i høytrykkslaminat min 29mm tykk og med avrundede heltrekanter.

Kjøkkenkomponentene skal være tilgjengelige og best mulig tilrettelagt for rullestolbruker

Alle garderobeskap skal ha rygg, være sidestabile og lett flyttbare. Skapene skal ha tilbaketrukket sokkel med avfasing for golvlist og festes (sikres) i vegg.

### 3.4 Bad/WC.

Bad/WC skal ha normal utrustning. Dusj med dusjforheng eller tilsvarende, vegghengt toalett og skap med servant og speil med belysning og stikk. Det skal planlegges med plass for vaskemaskin / tørketrommel og bereder.



Bereder kan med fordel plasseres i annet rom utstyrt med sluk eller automatisk lekkasjevarsler.

### 3.5 Stue/oppholdsrom

Stue/oppholdsrom må dimensjoneres i relasjon til boligens størrelse. Det er ønskelig med utgangsdør til privat uteplass.

### 3.6 Soverom.

Soverom må kunne fradeles fra øvrige oppholdsrom med min skyvedør. Rommet skal ikke minimaliseres til fordel for oppholdsrom. Arbeidsplass med bord kan etableres i soverom

### 3.7 Boder.

Innvendige boder skal være ferdig innredet med hyller og stang til opphenging av klær. Eventuelle tilleggsboder (sportsbod) i kjeller/loft ved større boliganlegg skal utformes med tette vegger, ikke skillevegger av netting.

## 4 Utendørs anlegg.

### 4.1 Omsorgsboliger. Fellesarealer.

Fellesareal for omsorgsboliger er både halvoffentlige og halvprivate arealer. Halvoffentlige arealer er kjøreveger, parkeringsplasser og gangveger innenfor tomtegrensen. Halvprivat areal er beboernes felles uteplasser og hageanlegg.

#### 4.1.1 Kjøreadkomst og parkering.

Det bør være mulig å kjøre til inngangen, men parkeringsplassen bør ikke dominere inngangspartiet. Tomt og naboområder må planlegges med tanke på trafikksikkerhet. Parkeringsplasser for gjester og eventuelt personale plasseres et stykke unna inngangen. Plassering, beliggenhet og antall plasser vurderes ut i fra reguleringsbestemmelser og Hå kommune sine krav jmf. Kommuneplan for Hå Kommune. Parkeringsplass og eventuelle interne veier skal være asfaltert.

#### 4.1.2 Gangveier og tilgjengelighet.

Gangadkomster bør legges utenom parkeringsplasser og gi enkel og direkte forbindelse mellom boliger og veier rundt. Eventuelle turstier bør være planlagt slik at de appellerer til en liten spasertur med små, attraktive hvileplasser underveis. Tydelig skilting er viktig.

### 4.1.3 Utearealer.

Utearealer skal gi tilfredstillende rom både for privatliv og fellesskap. De fleste eldre tilbringer svært mye tid i eller i umiddelbar nærhet til boligen. Utformingen må derfor sikre muligheten for oppholdsarealer med både sol og skygge, mulighet for å kunne bevege seg innenfor området og mulighet for aktiviteter. Godt planlagte fellesarealer stimulerer til samvær og gir en ekstra kvalitet.

En fornuftig bruk av lokal vegetasjon er fornuftig både som skjerming og som trivsels og miljøfaktor.

## 4.2 Boliger. Utearealer.

Utearealer for boliger må gi rom for opphold og fellesskap. Det er viktig at gårdsrommet er gjennomtenkt og innbyr til aktiviteter, samtidig som det er åpent og oversiktlig. Utforming av disse arealene må og gjøres med tanke på å minimalisere vedlikeholdsarbeidet.

### 4.2.1 Trafikkarealer/Parkeringsplasser.

Disse skal som hovedregel ha faste dekker som asfalt, betongbelegg eller kombinasjon av disse. Estetisk utforming av trafikkarealene skal vektlegges.

### 4.2.2 Støyskjermer/Gjerder.

Støyskjermer er bare aktuelle dersom det stilles krav om dette fra kommunens byggesaksavdeling.

Behov for og eventuell utforming av gjerde vurderes fra sak til sak.