

Rom- og funksjonsomtale

Heildøgn omsorgsbustader for eldre

Øygarden kommune

Innholdsliste

1	INNLEIING	3
1.1	SKILDRING AV BEBUAR.....	3
2	OVERORDNA FØRINGAR.....	3
2.1	HUSBANKEN.....	3
2.2	ARBEIDSMILJØLOV.....	4
2.3	MEDVERKNAD	4
2.4	FDVU-DOKUMENTASJON.....	4
2.5	INVENTAR OG ANSVARFORDELING	4
2.6	MILJØKRAV	5
3	KONSEPT FOR UTFORMING	7
4	ROMPROGRAM OG AREALDEFINISJONER	8
4.1	ROMPROGRAM	8
4.2	AREALDEFINISJONAR	9
5	KRAV TIL REGULERINGSSTATUS OG TILHØVE TIL BYGGESAKEN	9
6	VELFERDSTEKNOLOGI.....	9
7	BUEININGA	11
7.1	KOMBINERT STOVE OG SOVEROM	11
7.2	BAD.....	11
7.3	BOD	12
8	FELLESFUNKSJONAR FOR BUEININGAR	12
8.1	KJØKKEN	12

8.2	FELLESTOVE MED BESPISNING	14
8.3	AKTIVITETSROM/SEKUNDÆRT OPPHALDSROM.....	15
8.4	BÅREHEIS	15
8.5	GJESTETOALETT	15
9	PERSONALFUNKSJONER	15
9.1	PERSONALROM / PAUSEROM	15
9.2	RAPPORTROM	16
9.3	PERSONALTOALETT	16
9.4	KOPI/REKVISITAROM.....	16
9.5	KONTOR M/MØTEFASILITETAR	16
9.6	MØTEROM	16
9.7	KVILEROM	16
9.8	LAGER ARBEIDSTØY (REINT)	16
9.9	LAGER ARBEIDSTØY (UREINT)	16
9.10	LAGER DIVERSE	17
9.11	GARDEROBE HERRE M/HCWC OG DUSJROM	17
9.12	GARDEROBE DAMER M/HCWC OG DUSJROM.....	17
10	STØTTEFUNKSJONAR HELSEDRIFT.....	17
10.1	MEDISINROM	17
10.2	LAGER FOR HJELPEMIDLAR.....	17
11	STØTTEFUNKSJONAR TEKNISK DRIFT	17
11.1	REINHALDSENTRAL	17
11.2	BØTTEKOTT.....	18
11.3	AVFALLSROM	18
11.4	IKT-ROM.....	18
12	PARKERINGSPLASSAR.....	19
13	TEKNISKE KRAV	19
13.1	INNGANGSPARTI	19
13.2	YTTERVEGGAR	20
13.3	SOLAVSKJERMING.....	20
13.4	INNERVEGGAR	20
13.5	GULVBELEGG.....	20
13.6	TEMPERATURSTYRING	21
13.7	VARME- OG VENTILASJONSANLEGG:	21
13.8	BELYSNING.....	21
13.9	UTVENDIG BELYSNING	22
13.10	UTVENDIG SKILT	22
13.11	ADGANGKONTROLL.....	22
13.12	RETNINGSLINE FOR KABLING AV SVAKSTRAUMSANLEGG.....	23
13.13	SD-ANLEGG	25
13.14	BB-BOKS	26

1 Innleiing

Dette rom- og funksjonsprogrammet fastsett krav til bygging av omsorgsbustadene. Dokumentet skildrar dei arealmessige krav og funksjonskrav for å sikre gode bu- og arbeidsforhold for både bebuarar og tilsette.

Heildøgns omsorgsbustader er tilrettelagde bustader for personar med omfattande omsorgsbehov, der tenester og bemanning er tilgjengeleg heile døgnet. Bustadene skal leggje til rette for tryggleik, sjølvstende og trivsel for bebuarane, samstundes som dei gir funksjonelle og effektive arbeidsforhold for personalet.

Rom- og funksjonsprogrammet fungerer som eit styringsverktøy i prosessen fram mot ferdig bygg, og skal bidra til kvalitet, føreseielegheit og god ressursutnytting i prosjektet. Omsorgsbustadene skal etablerast som eit nybygg og vere samla i eitt sjølvstendig bygg som kan overførast til kommunen. Bustadene skal ikkje inngå som delar av eit større bygg med andre bustader, næringsareal eller eigarseksjonar.

1.1 Skildring av bebuar

Bebuvarar i bustadene har vedtak om heildøgns helse- og omsorgstenester etter helse- og omsorgslova og får tildelt plass av kommunen. Bustadene er primært retta mot eldre personar med omfattande hjelpebehov, inkludert personar med demens og kognitiv svikt, i tråd med Husbanken si rettleiing punkt 3.1 «Eldre og personar med demens».

Personar som får tildelt plass i omsorgsbustadene, har behov for tenester som går utover det heimetenesta kan gje i eigen bustad, men kan samstundes fungera med ein viss grad av sjølvstende kombinert med tett oppfølging og tryggleik. Bygget skal innehalde personalbase med fast bemanning.

Funksjonsnivået blant bebuarane vil variere, men mange vil ha behov for fleire daglege besøk frå heimetenesta og bistand gjennom natta. Sosiale behov og tryggleik vil vere viktig for dei fleste. Mange vil ha demens, uro eller engstelse, og prosjektet skal derfor leggja til rette for oversiktleg bumiljø, heimleg atmosfære, sosial kontakt, fellesareal for måltid og aktivitetar, samt tilgang til trygge og skjerma uteområde.

Nokre bebuarar vil ha behov for bistand til å strukturera kvardagen, hugse medisinar, mat og hygienrutinar. Brukarane vil samla sett ha behov for tett oppfølging, tryggleik og rask tilgang på hjelp.

2 Overordna føringar

2.1 Husbanken

Tilbydd løysing skal oppfylle gjeldande krav frå Husbanken for investeringstilskot til heildøgns omsorgsbustader og sjukeheimplassar. Dette omfattar mellom anna krav til universell utforming, tilgjenge, bustadkvalitet, brannsikring, arbeidsmiljø, velferdsteknologi og funksjonelle løysingar for bebuarar, tilsette og drift.

Prosjektet skal prosjekterast i samsvar med dimensjoneringsgrunnlaget i *HB 8.F.7.t Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg*. Tilbydar har ansvar for å sikre og dokumentere at løysinga oppfyller Husbanken sine krav for investeringstilskot. Ved motstrid mellom rom- og

funksjonsprogrammet og Husbanken sine krav eller rettleiarar, gjeld Husbanken sine krav føre dette programmet.

Jf. Punkt 5.7 har minstekrav og anbefalingar. Krav skal følgjast, i tillegg for nemnde punkt under skal anbefaling til husbanken følges:

Inngangsdør til bogruppe og ytterdører	Minst 1200 mm i lysåpning, to dørfelter.
Passasjebredde i boenhet	1200 mm fri passasjebredde

2.2 Arbeidsmiljølov

Omsorgsbustadene skal utformast slik at dei legg til rette for forsvarlege arbeidsforhold for tilsette i pleie- og omsorgstenesta. Bygga skal tilfredsstille krava i arbeidsmiljølova. Det er tilbydar sitt ansvar å sikre at løysingane er i tråd med gjeldande krav, og å forestå søknad til Arbeidstilsynet etter arbeidsmiljøloven § 18-9.

2.3 Medverknad

Prosjekterings- og byggjeprosessen skal leggje til rette for medverknad frå kommunen i utvikling av prosjektet. Løysingane skal vere tilpassa målgruppa og utformast i samsvar med Husbanken si rettleiing for omsorgsbustader. Det skal òg leggjast til rette for medverknad frå arbeidsmiljøutvalet i kommunen.

2.4 FDVU-Dokumentasjon

FDVU-dokumentasjon skal leverast samla, komplett og strukturert i samsvar med NS 3456 – Dokumentasjon for forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling (FDVU). Dokumentasjonen skal vere tilpassa bygget og dei tekniske anlegga, og skal gi grunnlag for sikker drift, vedlikehald og vidare forvaltning av bygget.

FDVU-dokumentasjon skal vere ferdigstilt og overlevert før overtaking. Mangelfull eller ufullstendig dokumentasjon kan reknast som mangel ved leveransen.

2.5 Inventar og ansvarsfordeling

Kommunen leverer og bekostar laust inventar til bueiningar og fellesareal, inkludert møblar, skjermar og anna laus innreiing.

Tilbydar leverer og bekostar kjøkkeninnreiing med fast inventar og utstyr som inngår i kjøkkenleveransen, samt garderobeinnreiing. Tilbydar skal vidare levere naudsynt fysisk tilrettelegging for skjermar.

Kommunen leverer dispensarar for såpe, tørkepapir og toalettpapir og avfallsbeholdarar.

2.6 Miljøkrav

Passivhus

Prosjektet skal tilfredsstillende krava til passivhusnivå i NS 3701, oppnå energikarakter A og ha eit netto energibehov som er 20 % lågare enn energiramma i TEK17 for aktuell bygningskategori. Ved ferdigstilt bygg skal det leggjast fram dokumentasjon som viser samsvar med krava, inkludert fullstendig energiberekening. Gyldig energimerke skal lastast opp i Enova.

Klimagassutslipp

Prosjektet skal redusere sitt klimagassutslipp fra materialbruk. Miljømålet er 15% reduksjon sammenlignet med DFØ sin referanse (ved hjelp av siste revisjon). Derfor settes det terskelverdier til en rekke materialer. I samspillsfase og detaljprosjektering kan terskelverdier potensielt fravikes dersom leverandør viser ved et klimagassbudsjett at reduksjonsmålet kan oppnås.

Det skal dermed brukes materialer og produkter med maks utslipp av klimagasser som spesifisert i tabellen under. Utslippsgrensene i tabellen gjelder summen av klimagassutslipp for produktet fra råvare til fabrikkport (A1-A3 iht. EN15804 og NS 3720). Biogent karbonopptak skal ikke inkluderes i disse verdiene (jf. DiBK sin veileder for TEK17-klimagassregnskap)

For noen materialer inkluderer utslippskravet også A4, utslippene fra transport fra fabrikk til byggeplass. Beregning av disse utslippene skal være prosjektspesifikk. Utslippene fra transport kan beregnes for reelt transportmiddel og avstand eller kan beregnes med transportkalkulatoren og legges sammen med utslippstallene for A1-A3 fra EPD/dokumentasjon. I kalkulatoren velges transportmiddelet «Lastebil 16-32 tonn, EURO 5, 50 % Fyllingsgrad». Antall km som fylles inn skal representere avstanden fra fabrikkport til byggeplassen.

Materialgruppe	Materiale	Enhet	Utslippskrav	Inkluderte faser
Plasstøpt betong	Plasstøpt betong, alle trykkfastheter	kg CO2 ekv/m ³	Lavkarbon A*	A1-A3
Huldekker	Huldekker inkl. armering	kg CO2 ekv/tonn	125	A1-A4
Søyler/Bjelker	Betong inkl. armering	kg CO2 ekv/tonn	170	A1-A4
Massivtre	Massivtre, krysslimt	kg CO2 ekv/m ³	100	A1-A4
Konstruksjonsstål	Valsede profiler, bl.a. I,H,U,L,T	kg CO2 ekv/kg	1,1	A1-A3
	Hulprofiler og HSQ	kg CO2 ekv/kg	2,6	A1-A3
Armeringsstål	Slakkarmering	kg CO2 ekv/kg	0,4	A1-A3
	Spennarmering	kg CO2 ekv/kg	1,87	A1-A3

Bygningsplater	Alle innvendige bygningsplater	kg CO2 ekv/m ²	2,5	A1-A3
Isolasjon	Mineralull i stenderverk og bjelkelag	kg CO2 ekv/m ² med R=1	0,75	A1-A3
	EPS	kg CO2 ekv/m ² med R=1	1,8	A1-A3
	XPS	kg CO2 ekv/m ²	4	A1-A3

* etter NB37 2024

Materialer som ikke skal benyttes:

- Materialer med stoffer på Miljødirektoratets sin prioriteringsliste og REACH sin kandidatliste.
- Produkter uten godkjent dokumentasjon av innhold.
- Produkter med helsefaremerking, hvis det finnes alternativer.
- Nye, uprøvde materialer.
- Materialer og andre produkter tilvirket av tropiske tresorter.
- Materialer som er impregnert med tungmetaller eller arsenholdige antiråtemidler.
- Åpen mineralullisolasjon.
- Ubehandlet betong og andre støvavgivende flater inne.
- Isocyanater/polyuretan eller andre fuge/tetningsmasse, lim etc som avgir giftige gasser ved bruk eller brann.
- Produkter som inneholder DEHP-myknere.
- Tepper og andre «lodne» flatebelegg skal normalt ikke brukes.

Materialer som benyttes skal ha:

- Ubetydelig avgassing av uherdete kjemiske stoffer. Derimot kan materialer med høy, men rask avgassing, benyttes forutsatt at det gjennomføres uttørking før bygget tas i bruk.

3 Konsept for utforming

I Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg er det skildra ulike bustadtyper i kap. 4.2. Øygarden kommune legg til grunn omsorgsbustader i bukollektiv, kap. 4.2.3, for heildøgnomsorgsbustadane i romprogrammet. Omsorgsbustadane skal etablerast med kjøkken i kvar bustad.

Romprogrammet baserar seg på ein løysing over 2 etasjer, med 2 bugrupper av 10 i kvar etasje. Dette er kommunen sin referanseløysing, og ei løysing som kommunen meiner svarar godt på krava til effektiv drift og eit godt bumiljø.

I referanseløysinga deler to bugrupper eitt kjøkken over ein etasje. Kvar bugruppe har si eiga fellestove med tilhøyrande spiseområde, knytt til kjøkkenet. Eit bygg på 2 etasjer vil vere ein optimal løysing med tanke på vertikal transport, effektiv drift og organisering av butilbod. At fleire bugrupper delar kjøkkenet, gjer logistikk med transport av varer inn meir effektivt, organisering av måltider meir effektive og er kostnadsbesparande då ein treng ferre kjøkken enn løysingar som har meir enn 2 etasjer.

Leverandør kan tilby alternativ løysing med bugrupper fordelt på fleire etasjar men må forhalde seg til at bugrupper skal innehalde 8-10 bebuarar per bugruppe. Ei bugruppe skal ikkje fordelast over fleire etasjar. Ved ei slik løysing skal kvar bugruppe ha eige kjøkken og fellestove knytt til denne. Det skal vere eit gjestetoalett i kvar etasje som inneheld bugrupper. Dette vil krevje at ein gjer tilpasningar i forhold til fellesfunksjonar i romprogrammet. Dette er det høve til. Leverandør kan ved alternativ løysing tilpasse tal på rom og areal. Merk at dette berre gjeld **fellesfunksjonar for bueiningar**. Det er høve til å auke areala, men sum nettoareal skal ikkje reduserast. Øvrige areal inkludert storleik og tal på bueiningar skal vere i samsvar med romprogrammet og skal ikkje reduserast som følgje av alternativ organisering av bygget eller bugrupper.

Ved utforming av bygget skal det leggjast særleg vekt på å redusere behovet for transport av bebuarar, personale, mat, utstyr og andre driftsfunksjonar mellom etasjar. Løysingar der bueiningane er spreidde over mange etasjar vil normalt vere mindre gunstige med omsyn til effektiv drift, oversikt, responstid, intern logistikk og ressursutnytting. Tilbyder må difor vurdere korleis tilbydd løysing tilfredstillar kommunens behov samanlikna med referanseprosjektet.

Ved evaluering av kvalitet vil oppdragsgjevar mellom anna leggje vekt på i kva grad organiseringa av bugruppene, talet på bustadetasjar, plasseringa av fellesfunksjonar og behovet for vertikal transport legg til rette for effektiv og rasjonell drift.

4 Romprogram og arealdefinisjoner

4.1 Romprogram

	Nettoareal (NTA)	Tal	Sum nettoareal
Bueiningar			
Kombinert stove og soverom	26	40	1040
Bad	6	40	240
Bod	4	40	160
Fellesfunksjonar for bueiningar			
Kjøkken	25	2	50
Fellestove med bespisning	50	4	200
Aktivitetsrom/sekundært opphaldsrom	25	2	50
Gjestetoalett	4	2	8
Personalfunksjoner			
Personalrom/pauserom	16	1	16
Rapportrom	12	2	24
Personaltoalett	2,5	2	5
Kopi/rekvisitarom	4	1	4
Kontor m/møtefasiliteter	12	1	12
Møterom	15	1	15
Kvilerom	6	2	12
Lager arbeidstøy (reint)	6	1	6
Lager arbeidstøy (ureint)	4	1	4
Lager diverse	10	1	10
Garderober herre m/HCWC og dusjrom	10	1	10
Garderober damer m/HCWC og dusjrom	25	1	25
Støttefunksjonar for helsedrift			
Lager for hjelpemidler	30	1	30
Medisinrom	10	1	10
Støttefunksjonar for teknisk drift			
IKT-rom	10	1	10
Reinholdssentral	20	1	20
Bøttekott	2	1	4
Driftslager	5	1	5
Avfallsrom	25	1	25
Sum NTA for bygget			1995

4.2 Arealdefinisjonar

Bruttoareal (BTA) er arealet av bygget målt til utsida av ytterveggane, eventuelt til midt i delevegg mot annan bygning, summert for alle plan.

Nettoareal (NTA) er det innvendige arealet mellom omsluttande veggar, altså sjølve romarealet. Innvendige søyler, foldeveggar, frittstående røyr, kanalar og liknande inngår i nettoarealet. Nisjar for dører, vindauger og liknande blir ikkje rekna med.

Alle areal i funksjons- og arealprogrammet er oppgitt som funksjonsareal dersom ikkje anna er presisert. Funksjonsareal er den delen av nettoarealet som er direkte knytt til bygget sitt funksjonsføremål og bruk. Dette omfattar òg kontor, lager og verkstad for driftspersonell, samt tele- og datasentral.

Følgjande areal inngår ikkje i funksjonsarealet:

- trafikk- og kommunikasjonsareal (t.d. korridorar, trapper og heisar)
- konstruksjonsareal (t.d. veggar, søyler, sjakter og føringsvegar for VVS, elektro, tele og data)
- tekniske areal for tekniske anlegg

Samla utgjer funksjonsareal, trafikk- og kommunikasjonsareal, konstruksjonsareal og tekniske areal bygget sitt totale bruttoareal.

Tekniske innretningar i planløysinga

Tilboden planløysing skal vere fullt ut realiserbar innanfor tilbydd bygningsgeometri. Vidare prosjektering og detaljering skal ikkje medføre behov for påføringar, innkassingar, tekniske boksar, søyler, avstivingskryss eller andre bygningsmessige element som reduserer romfunksjon, møblerbarheit, brukskvalitet eller nettoareal (NTA) i høve til den tilbydde løysinga, eller som forringar dei arkitektoniske og visuelle kvalitetane i rom og opphaldsareal.

5 Krav til reguleringsstatus og tilhøve til byggesaken

Kommunen opptretr som kjøpar i denne anskaffinga. Samstundes er kommunen lokal plan- og bygningsmyndigheit.

Behandling av reguleringsendringar, dispensasjonar og byggesøknader skjer i tråd med gjeldande regelverk og ordinære saksprosessar. Rollene vert haldne tydeleg skilde. Kommunen vil ikkje gi føringar, førehandslovnader eller anna påverknad i rolla som kjøpar som kan påverka utøvinga av myndigheit.

For at tilbydarar skal kunna levera det ønskete prosjektet innanfor ei realistisk tidsramme, presiserer kommunen at ny detaljregulering av tomter ikkje er ei aktuell løysing i denne anskaffinga. Tilbydar må basera prosjektet på eigedomar der plangrunnlaget opnar for denne typen føremålsbygg, eller der det er grunn til å tru at dispensasjon frå arealføremålet kan innvilgast eller at ein kan gjennomføre reguleringsendring etter forenkla prosess.

6 Velferdsteknologi

Etablering av heildøgns omsorgsbustader med velferdsteknologi bidreg til tryggleik og meistring for bebuarane, samt betre ressursutnytting.

Omsorgsbustadene skal vere tilrettelagde for installasjon av velferdsteknologi. Kva type velferdsteknologi det skal leggjast til rette for, vil avhenge av behova til bebuarane. Omsorgsbustadene skal vere tilrettelagde for følgjande velferdsteknologi:

- **Digitalt tilsyn**

Digitalt tilsyn er eit system som nyttar 3D-sensarar til å overvaka rommet utan kamera som viser ansikt eller detaljar. Sensorane lagar ein anonym figur (ein «avatar») av personen i rommet. Dette gjer at personale kan følgja med på aktivitet, tryggleik og bevegelser utan å bryta privatlivet til brukaren.

Digitalt tilsyn skal installerast i alle bebuarrom. Systemet vert levert av Øygarden kommune, men treng datapunkt- og straumframlegg. Eininga må plasserast slik at det er mogleg å gjennomføre tilsyn på natt, men samstundes gje best mogleg oversikt over rommet. Overgang mellom soverom og bad er spesielt viktig å kunne føre tilsyn med. For at systemet skal fungere optimalt må enheten vere vendt bort frå vindusflater. Montering skjer typisk høgt på vegg eller i tak. Tilbyder må medta 1 datapunkt og 1 stikkontakt for dette. Datapunktet må vere knytt til spreienettet til kommunen. Sjå punkt [13.11](#)

- **Automatisk nattlys ved bevegelse**

Tilbydar skal medta automatisk nattlys med bevegingssensor. Sensor kan vere av enkel type som kan pluggast inn i stikkontakt. Tilbydar skal medta 3 doble stikkontakter hensiktsmessig plassert i bustaden. Sjå punkt [13.11](#)

- **Adgangskontroll**

Tilbydar skal medta eit singel datapunkt i tak (fortrinnsvis over himling) for velferdsteknologi knytt til adgangskontroll. Dette gjeld alle dører knytt til areal som bebuar skal kunne opphalde seg. (korridordører og dører inn til bueining, mv.) Dette skal nyttast for å kople eventuell framtidig velferdsteknologi mot adgangskontrollen inn i bueingane. Videre skal det vere lagt kabling frå dette punktet som kan nyttast ved tilkopling av velferdsteknologi mot adgangskontroll i dør. Kabling skal skjulast i vegg/karm mot adgangskontrollsystemet knytt til dør i bueining. Det skal ikkje nyttast utanpåliggjande kablar. Sjå og punkt [13.11](#)

- **Gateway**

Tilbydar skal medta singel datapunkt for velferdsteknologi i bygget for å sikre at det i framtida kan installerast ytterligere velferdsteknologi. Desse punktene skal sikre dekning for velferdsteknologisystemet. Avhengig av korleis bygget vert utforma må dette prosjekterast. Ettersom dekninga i det ferdige bygget vil variera ut frå korleis planløyninga blir og materialer som vert brukt må IKT avdelinga i kommunen medverke for å sørge for at det kan leverast tilfredstillande dekning. Det må takast omsyn til at dekninga skal vere god i alle areal som personalet og bebuarar skal opphalde seg. Tilbydar må medta 10 slike punkt. Sjå også punkt om velferdsteknologi.

- Det skal installerast single datapunkter i tak for aksesspunkt.
- Plassering skal planleggjast slik at dekninga vert god i heile bygget.
- Datapunkt bør skjulast i himling der det er mogleg

- Datapunkt skal forsynast med straum via nettverkskabel (PoE+)

7 Bueininga

7.1 Kombinert stove og soverom

Leiligheta skal utformast med kombinert stove og soverom med kjøkken. Rommet skal ha enkel og tydeleg geometri utan unødige vinklar, nisjar eller oppdelingar, slik at velferdsteknologi kan fungere som føresettt og sikre påliteleg registrering av rørsle og aktivitet i rommet. Videre må det vere avsett plass til rullator/rullestol og garderobeskap som ikkje kjem i konflikt med opning av dører eller sovearealet. Det må takast omsyn til at ein skal kunne flytte bebuar i sjukeseng frå sovearealet og ut av bustaden.

Takkonstruksjonen skal vere prosjektert og utført slik at skinne for takheis kan ettermonterast direkte i konstruksjonen utan behov for forsterking eller ombygging

Kjøkken skal utformast eit funksjonelt integrert kjøkken med samla lengde på 220 cm og djupne på 60 cm, tilpassa rommet si møblering og bruk. Kjøkkenet skal leverast frå anerkjent kjøkkenleverandør og innehalde underskap m/skuffer og overskap, benkeplate med nedfelt vask, integrert mikrobølgeovn i overskap og kaffitraktar, samt integrert kjøøl-/fryseskap. Eitt straumpunkt over kjøkkenbenk skal vere utstyrt med timarfunksjon. Frontar, benkeplate, vask og handtak skal ha tydelege kontrastfargar for god synlegheit og orientering.

Det skal vere framføring av fiber til kvar leilegheit, med tilrettelegging for at bebuar kan teikne eige privat abonnement for internett og TV. I tillegg skal det etablerast nødvendig tilkopling mot kommunalt nett for framtidig bruk.

Kvar leilegheit skal ha eigen straummålar med tilrettelegging for at bebuar kan teikne eige straumabonnement.

Kvar leilighet skal ha eigen vassmålar.

Utvendige hjørner skal ha beskyttelse i rustfritt stål eller anna robust utforming.

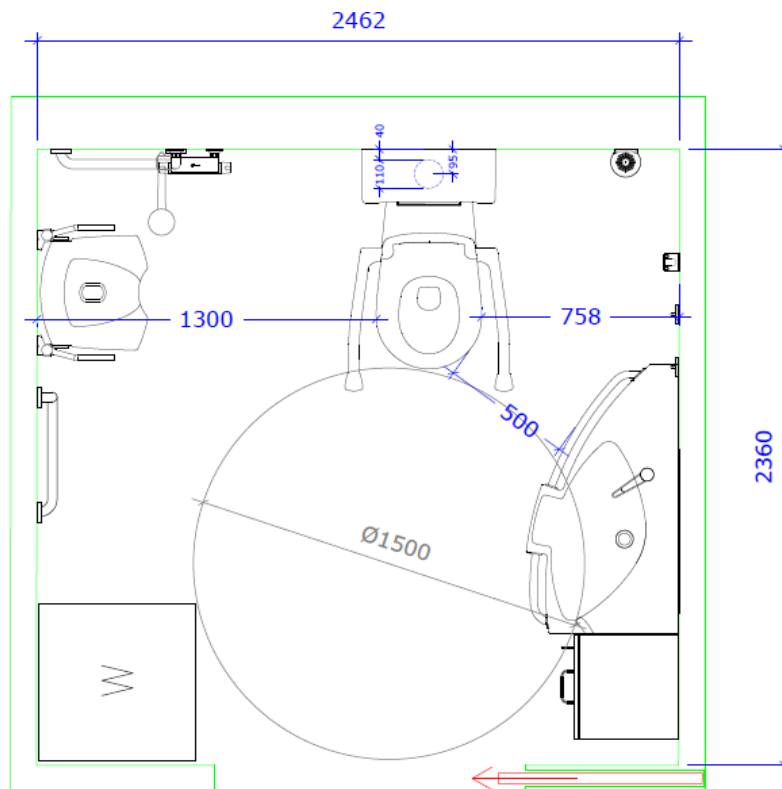
7.2 Bad

Bebuarbaderom skal innreiast med spesialinnreiing av typen Bano eller tilsvarande, tilpassa brukargruppa og med særskilt vekt på forflytning, tryggleik og intuitiv bruk. Badet skal ha veggmontert innreiing, inkludert :

- Elektrisk hev-/senkbar servant med integrert og skal tåle en belastning på 300 kg,
- Veggmontert høgskap på om lag 1800 x 400 mm med integrert vertikalt støttehandtak. . Skap og støttehandtak skal være belastningstestet for å tåle en belastning på 400kg.
- Vendbart og elektrisk hev-/senkbart toalett, med 20 cm høydejustering. Toalettet skal tåle 500 kg vektbelastning. Toalett løsningen skal leveres med to nedfellbare armstøtter og skal være belastningstestet for 250 kg.
- samt dusjstang og øvrige støttegrep med einsarta utforming og kontrast. Dusjstang skal vere belastningstestet for 500 kg.

Badet skal tilretteleggjast for vaskemaskin og tørketrommel. Veggjar og innfesting skal dimensjonerast for høg belastning, og takkonstruksjonen skal vere prosjektert og utført slik at skinne for takheis kan

ettermonterast direkte i konstruksjonen utan behov for forsterking eller ombygging. Bad skal vere sklisikkert og ha vassboren golvvarme. Inngangsdør til bad skal vere skyvedør.



7.3 Bod

Bod skal plasserast ved inngangspartiet til kvar leilighet. Veggjar skal utførast robust platekledning, osb/kryssfiner, og malast kvit. Inngang til bod kan vere ut mot korridor, eller innvendig i leilighet. Om bod vert plassert med inngang mot korridor skal denne ha adgangskontroll med kortleser. Det skal etablerast dedikert kurs for lading av elektrisk rullestol i bod. Bredde på boddør må tilpassast denne bruk. Tilbydar må vurdere brannsikkerheit opp mot dette kravet.

8 Fellesfunksjonar for bueiningar

Korridorar skal ha fenderlist montert i 2 høgder for beskyttelse av vegg. Fenderlist skal vere av typen eik eller anna hardfør tremateriale. Utvendige hjørner skal ha beskyttelse i rustfritt stål eller anna robust utforming. Fellesareal skal ha eigen separat straum og vassmålar.

8.1 Kjøkken

Kjøkken bør vere avskjerma som eige rom i tilknytning til fellestove. Av omsyn til effektiv drift, logistikk og ressursutnytting bør kjøkkenet utformast og plasserast slik at det fungerer som eit felles kjøkken for to bugrupper på same plan, med direkte tilknytning til fellestovene. Dersom planløysinga ikkje legg til rette for eit felles kjøkken for to bugrupper på same plan med direkte tilknytning til fellestovene, må kvar bugruppe ha eige kjøkken på same plan.

Kjøkkenet skal utformast som eit mottaks- og avdelingskjøkken. Det skal ta ferdig vakumpakket mat basert på kok- og kjøle prinsippet (sous vide) for oppvarming, klargjering og servering. Frukost, lunsj og kveldsmat skal tilberedast på felleskjøkkenet.

Kjøkkenet skal ha ei funksjonell planløsning med tydeleg oppdeling mellom matsone og oppvaskone, slik at god hygiene og effektiv arbeidsflyt vert ivareteke. Det skal vere separate soner for reint og ureint arbeid. Det skal leggjast til rette for god ergonomi. Dette inkluderer oppvaskemaskin og omn. Desse skal vere heva til god arbeidsposisjon.

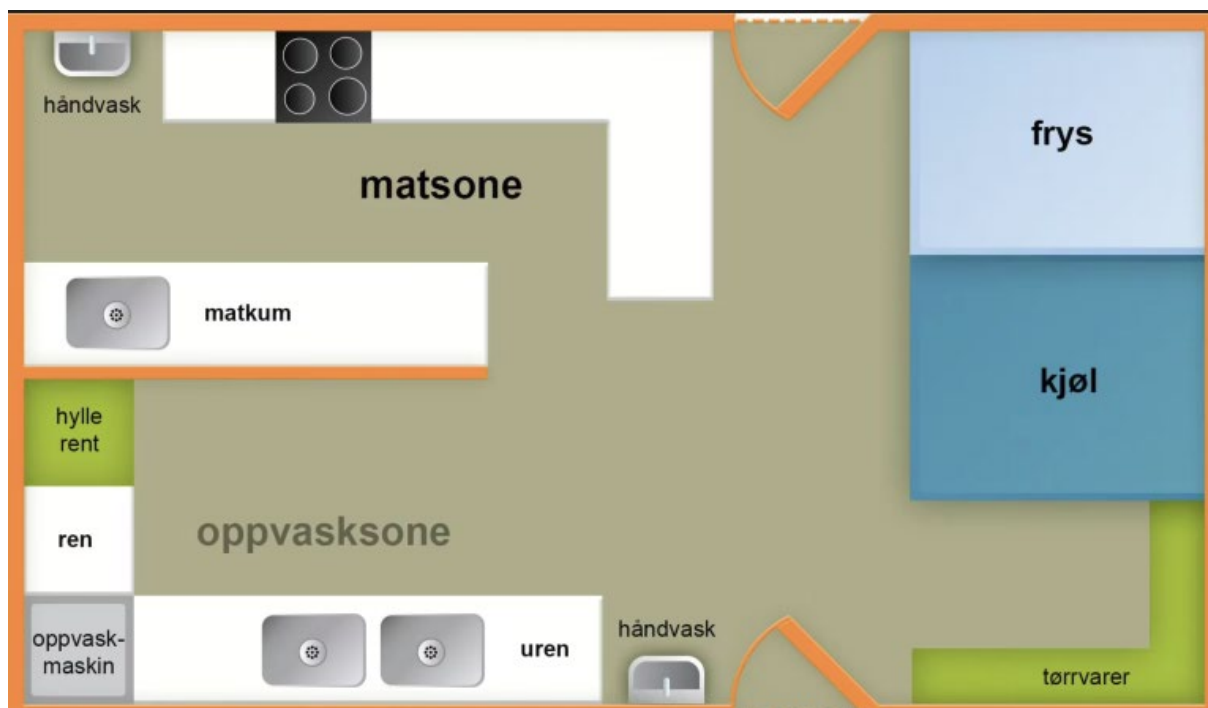
Kjøkkenet skal leverast komplett med fast inventar og utstyr frå kvalitetsleverandør. Skildringa for kjøkkenet er utarbeida basert på referanseprosjektet. Kjøkkenet felles for 2 bugrupper skal innehalde:

- 1 stk. kombidamparar for oppvarming og klargjering av mat. 6 x GN1/1. Maten skal kunne varmes opp til over 70–75 °C før servering.
- Kjølekapasitet for lagring av mat til 20 bebuarar i 6 døgn Gastronorm, med viftekjøling. Krav til driftstemperatur er +2 °C.
- Frysekapasitet for lagring av mat til 20 bebuarar i 6 døgn . Nofrost/viftekjøling med trådhyller. Driftstemperatur på -18 °C eller kaldere.
- Inngang til frys og kjølerom skal vere terskelfritt, tilrettelagt for innrulling av GN 1/1 stikkvogner. Gulv skal tåle punktbelastning frå traller.
- 1 stk. 90 cm induksjonsplatetopp
- 2 stk. oppvaskmaskin. Semiprofesjonell med hurtigprogram som når 70 grader eller betre.
- Dobbel oppvaskkum i oppvaskone
- Matkum/vask i matsone
- Separate handvaskar i både ren og skitten sone.
- Rikeleg med samanhengande benkeplass for tilbereding av frukost og kveldsmat, smøring av brødmatt, oppdekking og porsjonering
- Benkeplater og arbeidsflater skal ha rusfri overflate, avrundet oppkant som er lett å rengjøre. Oppvaskkum, matkum, vask skal vere underlimt/helsveiset
- Arbeidsbenkar dimensjonert for at fleire tilsette kan arbeide samtidig
- Overskap, underskap og hyllesystem for lagring av utstyr og reinhaldsmateriell. Underskap skal vere utrusta med skuffer.
- Hyller og skap for tørrvarer
- Avfallsstasjon med kjeldesortering
- Avsatt plass for vannbad på hjul 3x GN 1/1 tilhøyrande straumuttak. Driftstemperatur på 65-70 grader.
- Tilrettelagd areal for manøvrering av matvogner og arbeidsflyt mellom sonene

Om tilbydd løysing legg opp til eit felleskjøkken per bugruppe kan ein redusere til ein kombidampar, ein induksjonsplatetopp på 60 cm og ei oppvaskemaskin. Dimensjonering av frys og kjølekapasitet må følge tal på bugruppen. Øvrig innredning og krav skal følge ovannemnde skildring.

Innreiing og utstyr skal vere robust, slitesterkt og tilpassa hard bruk. Alle overflater skal vere glatte, tette og vaskbare. Benkeplater, skapfrontar, veggjar og øvrige overflater skal tole hyppig reinhald og desinfeksjon. Golv skal vere sklisikre, fugetette og enkle å reinhalde.

Det skal leggjast vekt på ergonomi, reinhald, driftssikkerheit og god logistikk i utforminga av kjøkkenet. Spesielt må det leggjast opp til effektiv matleveranse og god logistikk kring inntransportering.



8.2 Fellestove med bespisning

Fellestove med bespisning skal utformast som eit sosialt og funksjonelt opphaldsareal for bebuarar og tilsette, med god tilgjenge, heimleg preg og robuste løysingar tilpassa dagleg bruk i omsorgsbustader. Fellestova skal ha direkte tilknytning til kjøkkenet. Fellestova skal ha direkte utgang til terrasse eller uteopphaldsareal. Dør til terrasse skal ha fri opningsbreidde 1200 mm for å sikre god tilkomst for rullestol, gåhjelpemiddel og transport av møblar og utstyr. Dør skal ha dørautomatikk.

Uteopphaldsarealet skal dimensjonerast og møblerast for felles måltid og sosial aktivitet. Det skal vere plass til spisebord og sitjeplassar for alle bebuarar tilknytt fellestova samt to tilsette samtidig. Delar av uteopphaldsarealet skal vere overbygd for å sikre skjerma bruk ved nedbør og sterk sol.

Fellestova skal innehalde:

- Spiseplass dimensjonert for alle bebuarar og tilsette
- Fleksibel møblering med god framkomst for rullestol og hjelpemiddel
- Sofa- og opphaldsgruppe med plass til sosial aktivitet og kvile
- TV-løysing tilpassa felles bruk
- Rikeleg med stikkontaktar fordelt i rommet for TV, lading, trimsyklar og anna utstyr
- Tilrettelagde areal for trimsyklar og lett treningsutstyr
- God belysning med moglegheit for sonedeling og dempa lys
- Lydabsorberande material og god akustikk
- Vindauge og dagslys som gir god kontakt med uteareal
- Oppbevaringsplass for aktivitetsutstyr og mindre hjelpemiddel
- Datauttak og fullgod trådløs dekning for digitale hjelpemiddel og velferdsteknologi

Material og overflater skal vere robuste, slitesterke og enkle å reinhalde, samstundes som uttrykket skal vere varmt og heimleg. Golv skal vere skliskre og eigna for stor trafikk og bruk av hjelpemiddel.

8.3 Aktivitetsrom/sekundært opphaldsrom

Aktivitetsrom/sekundært opphaldsrom skal vere eit fleksibelt og skjerma opphaldsareal for bebuarar som ønskjer eit alternativ til fellestova. Rommet skal kunne nyttast til sosialt samvær, kvile, hobbyaktivitetar, TV, spel, samtalar og lett fysisk aktivitet.

Rommet skal kunne delast mellom to bugrupper, føresett at bugruppene ligg på same plan og har enkel tilgang til rommet. Om tilbydd løysing legg opp ein bugruppe per plan må kvart plan ha aktivitetsrom/sekundært opphaldsrom på 15 m²

Rommet skal tilretteleggjast med:

- TV-løysing
- Rikeleg med stikkontaktar for TV, ladning, treningsutstyr og digitale hjelpemiddel
- Fullgod trådlaus dekning
- Fleksibel møblering med ulike sitjeplassar og bordflater
- Oppbevaringsplass for aktivitetsutstyr
- God belysning og god akustikk
- Universell utforming og god framkomst for rullestol og hjelpemiddel

Material og overflater skal vere robuste, slitesterke og enkle å reinhalde, samstundes som rommet skal ha eit roleg og heimleg preg.

8.4 Båreheis

Bygget skal ha sentralt plassert båreheis. Heisen skal ha innvendig mål 1100 x 2100 mm med dør på kortside.

Det skal vere tilstrekkeleg manøvreringsareal framfor heisdører for transport av pleieseng. Heisen skal vere universelt utforma med skliskikket golv, kontrast mellom overflater, handlist, klappsete og taktil merking eller taleanvisning på heisknappar.

8.5 Gjestetoalett

Gjestetoalett skal plasserast nær fellestove og fellesareal med enkel tilgang for bebuarar og besøkande. Toalettet skal ha vegghengt toalett, handvask med spegel, såpe- og papirdispenser, avfallsbeholdar samt god belysning.

9 Personalfunksjoner

Av omsyn til effektiv drift, god oversikt og ressursutnytting bør personalfunksjonar og støttefunksjonar plasserast sentralt i bygget, med nærleik til bugrupper og sentrale driftsfunksjonar.

Personalfunksjonane skal dimensjonerast for 12 tilsette. Personalarealer med støttefunksjonar skal ha eigen straummålar og vassmålar.

9.1 Personalrom / pauserom

Personalrom/pauseareal skal utformast som eit funksjonelt og triveleg opphaldsrom for tilsette, med plass til pause, enkel matlaging og uformelle møte. Rommet skal ha integrert kjøkkenløysing frå

anerkjent kjøkkenleverandør, med underskap m/skuffer og overskap, benkeplate med nedfelt vask, plass til mikrobølgeovn og kaffetrakter, samt integrert kjøl-/fryseskap. Eitt straumpunkt over kjøkkenbenk skal vere utstyrt med timerfunksjon.

9.2 Rapportrom

Rapportrom skal vere sentralt plassert arbeidsrom for rapportering, koordinering og dokumentasjon knytt til den daglege drifta. Rommet skal ha arbeidsplass for éin tilsett og vere skjerma frå støy og unødig ferdsel.

9.3 Personaltoalett

Det skal etablerast sentralt plassert personaltoalett i kvar etasje. Toaletta skal vere funksjonelle, lett tilgjengelege.

9.4 Kopi/rekvisitarom

Kopi-/rekvisitarom skal vere eit funksjonelt rom for kopiering, utskrift og oppbevaring av rekvisita og anna forbruksmateriell knytt til den daglege drifta.

9.5 Kontor m/møtefasilitetar

Kontor skal utformast som eit funksjonelt arbeidsrom med plass til kontorarbeidsplass, nødvendig oppbevaring og møtebord, samt tilrettelegging for skjerm på vegg. Rommet skal vere eigna for administrativt arbeid, møte og samtalar.

9.6 Møterom

Møterom skal nyttast til møte, samtalar og tverrfagleg samarbeid knytt til den daglege drifta. Rommet skal ha veggmontert skjerm.

9.7 Kvilerom

Det skal etablerast to kvilerom, utforma som eit skjerma og roleg rom for kvile for tilsette i langvakt. Rommet skal vere enkelt innreidd og tilrettelagt for ro, avskjerming og kvile. Det er ikkje behov for andre funksjonar enn plass for seng med kommode på rommet.

9.8 Lager arbeidstøy (reint)

Rommet skal ha eigna hyller eller skapløysingar som gir god orden og enkel tilgang. Av omsyn til effektiv drift, bør lager plasserast slik tøyleveranse er sikra foregå med god logistikk.

9.9 Lager arbeidstøy (ureint)

Rommet skal ha eigna hyller eller skapløysingar som gir god orden og enkel tilgang. Av omsyn til effektiv drift, bør lager plasserast slik at henting av tøy er foregå med god logistikk.

9.10 Lager diverse

Lager diverse skal utformast som eit fleksibelt lagerrom for oppbevaring av utstyr, forbruksmateriell og andre driftsrelaterte artiklar. Rommet skal ha enkel geometri og innreiast med hyller eller reolar som gir god oversikt og effektiv bruk av arealet.

9.11 Garderobe herre m/HCWC og dusjrom

Herregarderobe skal dimensjonerast for 2 tilsette, og utformast med garderobeskap, sitjeplass, HCWC og dusj. Rommet skal ha robuste og fuktbestandige overflater, og vere funksjonelt utforma for skifte, personleg hygiene og dagleg bruk.

9.12 Garderobe damer m/HCWC og dusjrom

Damegarderobe skal dimensjonerast for 10 tilsette, og utformast med garderobeskap, sitjeplass, HCWC og dusj. Rommet skal ha robuste og fuktbestandige overflater, og vere funksjonelt utforma for skifte, personleg hygiene og dagleg bruk.

10 Støttefunksjonar helsedrift

10.1 Medisinrom

Det skal etablerast eitt felles medisinrom for bygget. Rommet skal utformast med innreiing frå anerkjent kjøkkenleverandør, med underskap m/skuffer, overskap og benkeplass i størst mogleg grad langs rommet si lengde/breidde. Rommet skal ha vask, medisinkjøleskap, avtrekksskap med eige avtrekk heilt til friluft, varmepumpe med moglegheit for kjøling, samt tilstrekkeleg skap- og hylleplass for trygg oppbevaring og handtering av medikament.

Rommet skal vere låsbart med adgangskontroll og prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande krav til forsvarleg legemiddelhandtering.

10.2 Lager for hjelpemiddel

Lager for hjelpemiddel skal utformast med enkel og oversiktleg geometri, slik at rommet er funksjonelt for oppbevaring, manøvrering og uttak av hjelpemiddel. Rommet skal ha tilstrekkeleg plass for lagring av aktuelle hjelpemiddel (til dømes elektrisk rullestol) og vere tilrettelagt med 4 doble straumpunkt for lading av elektriske hjelpemiddel og utstyr.

11 Støttefunksjonar teknisk drift

11.1 Reinhaldsentral

Reinhaldssentral skal innreiast og teknisk tilretteleggjast for moppevaskemaskin med doseringsapparat og lokasse. Moppevaskemaskin skal ha 3-fasa straumtilkopling, varmt og kaldt vatn, samt eige avløp

dimensjonert for store vassmengder. Under eller ved lokasse skal det etablerast eige sluk med avløp Ø110 mm. Lokasse skal plasserast ved sida av maskina, og doseringsapparat skal ha eige straumpunkt. Det skal vidare vere tilrettelegging for hushaldsvaskemaskin med kaldt vatn, stikkontakt og avløp i vegg, samt kjøleskap med eige stikk. For lading av diverse reinhaldsmaskiner og utstyr skal det etablerast 4 doble lause stikkontaktar (IP44). Rommet skal ha 1 stk utslagsvask med mål 560 x 450 mm, montert i høgd ca. 455 mm, med eittgreps armatur. Det skal etablerast golvbrønn med rist, 500 x 1500 mm, der rista skal vere delt i 4 delar for enkel tilkomst og reinhald. Rista skal plasserast vinkelrett på dør, slik at reinhaldsmaskiner kan køyrast over rista og tømme vatn direkte til sluk. Det skal leverast veggmonterte reolar/hyller på skinnesystem, med 4 hyllnivå, 300 mm djupn og i veggens fulle breidd. Veggjar skal ha baderomsplater med glatte og fuktbestandige overflater, og vere tilrettelagde med spikerslag for innfesting av utstyr og inventar.

11.2 Bøttekott.

Det skal etablerast bøttekott i alle etasjar, forutan etasjen med reinhaldssentral. Bøttekott skal ha utslagsvask med mål 560 x 450 mm, eittgreps armatur og tilstrekkeleg plass til reinhaldstralle og nødvendig reinhaldsutstyr.

11.3 Avfallsrom

Av omsyn til effektiv drift, hygiene og arbeidsmiljø bør avfallsrom plasserast slik at intern transport av avfall vert effektiv, samstundes som tilkomst for renovatør er god og løysinga i minst mogleg grad påverkar bebruarane sine ute- og opphaldsareal.

11.4 IKT-rom

Det er avsett 10 m² til sentralt datarom i bygget. Tilbydar skal sikre tilstrekkeleg kjøling i rommet, dette vil krevje kjøleenhet. Makstemperatur skal ikkje vere høgare enn 26 grader.

- Rommet skal ikkje inngå som ein del av sterkstraumsrom
- Sentralt datarom (med byggfordelar – BF) bør plasserast i nærleik av inntak frå eksterne kablar, og det bør også vere enkel tilkomst og kort veg til sjaktar.
- Det bør vere god avstand frå kablar og utstyr som induserer magnetfelt som forstyrrer anlegget.
- Plassering av BF/ sentralt datarom, eventuelt etasjefordeler og uttak for tele og data, må utførast med tanke på at maksimale kabeldistansar ikkje vert overskride. I så fall skal det nyttast etasjefordelar.
- Straum til IKT rom skal gå på eigen kurs frå hovudfordeler.

Plassering og størrelse på rack/skap

Plassering, val av rack og innreiing, skal gjerast i samråd med IKT-avdelinga. Retningslinjer

- Standard 19 ” rackskap skal ha dimensjonen: (BxDxH) 0,8m x 0,9m x 2,0m (42U). Det skal normalt leverast 2 stk. hyller til kvart rack. Skap må ha lås.
- Det skal vera gode føringsbøylar for patchsnorer både horisontalt og vertikalt.

- Rackskap må ikkje plasserast i personalrom, kontor eller liknande, slik at støy osb. vert eit arbeidsmiljø-problem for brukarar.
- Det bør vera enkelt «å koma til» i skapa, gjerne også bakfrå, eller frå sidene.
- Dersom det vert satt opp fleire høge rackskap på same rom, skal dei plasserast inntil kvarandre, og sidevegger mellom dei skal fjernes.
- Store kabelbuntar er ofte til hindring for montering av svitsjar. I store rackskap trengs det 60 cm fri djupne frå fremste rackskinne på alle U der det ikkje er montert patchepanel eller føringsbøylar. Store kabelbuntar må delast opp, for å vera meir fleksible.
- Fiberpanel skal monterast øvst i skap/rack.
- Kommunen sitt utstyr og spreie-nett sikrast i eige låsbart skap.

Straum/UPS

Det skal monterast ei straumpadde/skinne med 6 straumuttak (jorda) i nedst i rack/koplingsskap, tilkopla UPS . Dersom skapet inneheld mange nettverkspunkt, det vil sei behov for meir elektronikk, må det takast høgde for det. Stikkontaktar som er på UPS skal merkast tydeleg. IKT-avdelinga står for innkjøp av rackmontert-UPS til nettverkselektronikk (svitsjar mm). Dersom det er behov for UPS utover dette, skal det inngå i entreprisen (t.d. velferds-teknologi).

Dersom mogeleg, bør dette gå på eigen kurs frå hovudfordelar. Det skal gå to ulike kursar til teknisk rom.

12 Parkeringsplassar

Bygget skal ha 15 parkeringsplasser for tilsette og besøkande. 2 av desse skal vere HC parkeringsplassar.

Utforming av pakeringsplassar skal vere i tråd med utforming i Statens vegvesen sin handbok N-100. Bredde på parkering skal vere 2,6 meter.

4 av parkeringsplassane skal ha el-bil ladeboks montert. Ladar må vere av typen Zaptec Pro med Current ladesystem.

13 Tekniske krav

13.1 Inngangsparti

Hovudinngang skal ha automatiske skyvedører med sensor, universell utforming og fri bredde på 1,5 m. Åpenholdstid må være tilpassa rullestolbrukere og tilsvarande brukarar med bevegelseshemning.

Ved hovudinngangen skal det etablerast ei komplett reinhaldssone. Utvendig skal det vere sklisikker fotskraperist med lengde 2,0 meter og breidde tilsvarande dørbreidda. Rista skal monterast over betonggrube med djupn om lag 150 mm og avløp tilknytt overvasssystem. Rista skal vere utført i varmgalvanisert stål med påmonterte børstar og vere seksjonert slik at ho kan løftast opp for reinhald.

Innanfor ytterdøra skal det etablerast nedsenka, seksjonert avskrapingsmatte med gummilamellar og breidde tilsvarande dørbreidda. I første rom innanfor inngangen skal det vidare etablerast

absorpsjonsmatte med breidde tilsvarende dørbreidda. Mattene skal plasserast slik at dei ikkje kjem i konflikt med underkant av dørbblad.

Øvrige ytterdører skal ha sklisikker fotskraperist som dekker dørbredde + 0,6m. Rista skal monterast over betonggrube med djupn om lag 150 mm. Rista skal vere utført i varmgalvanisert stål med påmonterte børstar og vere seksjonert slik at ho kan løftast opp for reinhald

13.2 Ytterveggar

Det skal ikkje leverast ytterkledning av trekledning.

13.3 Solavskjerming

Fasadar mot sør, aust og vest skal ha utvendig zip-screen solskjerming. Solskjerminga skal vere automatisk styrt etter sol- og vindforhold, med moglegheit for lokal manuell overstyring. Solskjerminga skal bidra til å redusere kjølebehov og sikre godt inneklima.

13.4 Innerveggar

Bueiningar og fellesfunksjonar for bueiningar skal som hovudregel utførast med 12 mm kryssfiner/osb bak innvendig platekledning. Der brannkrav medfører at veggen må utførast med fleire lag gipsplater, skal det etablerast kryssfiner/osb, spikerslag eller tilsvarende løysing som sikrar god innfestingskapasitet.

Innerveggar i bod til bueiningar og lagerrom skal utførast robust platekledning, osb/kryssfiner, og malast kvit.

I personellareal skal det vere kryssfiner/ob på heile veggen der skjerm skal monterast.

13.5 Gulvbelegg

Dusj/våtrom/reinhald

Det skal benyttes heterogent pvc banebelegg i 2mm tykkelse med 0,85 mm ren PVC slitesjikt inkludert glassfiberkonstruksjon som gjør belegget dimensjonsstabilt. Belegget skal være 100% resirkulerbart. Belegget skal oppfylle sliteklasse 34/43 (EN ISO 10874) og slitegruppe T i henhold til EN ISO 10581. Belegget skal ha R10 overflate i henhold til EN 16165 app. B. Belegget skal ikke ha behov for vedlikeholdsmidler.

Gang/korridor/lager/felleskjøkken/medisinrom/avfallsrom

Belegget skal oppfylle sliteklasse 34/43 (EN 685) og slitegruppe T i henhold til EN 649. ISO 10581 type 1. eller tilsvarende med et ikke retningsbestemt mønster. Belegget skal ha R9 overflate i henhold til EN 16165 app Belegget skal ha et maksimum volumtap ved slitasje på $\leq 2,0^3$ mm (EN 660.2). Det forutsettes at skjøtene sveises med flerfarget tråd. Trinnlydsreduksjon ≥ 5 dB. Belegget skal ikke ha behov for vedlikeholdsmidler.

Oppholdsrom/ beboerrom/personalrom/kontor

Det skal benyttes heterogent pvc banebelegg i 2mm tykkelse med 0,70 mm ren PVC slitesjikt. Belegget

skal være 100% resirkulerbart. Belegget skal oppfylle sliteklasse 34/43 (EN ISO 10874) og slitegruppe T i henhold til EN ISO 10581. Belegget skal ha R10 overflate i henhold til EN 16165 app B. Inntrykksmerke målt etter EN ISO 24343-1 til $\leq 0,08$ mm. Trinnlydsreduksjon ≥ 8 dB. Belegget skal ikke ha behov for vedlikeholdsmidler.

13.6 Temperaturstyring

Det skal være lokal temperaturstyring i fellesareal og bebuarrom med enkel og intuitiv betjening.

13.7 Varme- og ventilasjonsanlegg:

Bygget skal ha vassboren golvvarme, energibrønner med væske/vatn-varmepumpe og mulighet for frikjøling fra energibrønnene, felles produksjon av tappevarmvatn og felles ventilasjonsanlegg med høy varmegjenvinning. Varmeanlegget skal dimensjonerast for lågtemperatur drift. Vassborne varmebatteri skal være kopla til varmeanlegget, og varmepumpa skal nyttast til forvarming av tappevarmvatn. Det skal etablerast spisslast, reservekapasitet, energimåling og SD-anlegg for styring, overvaking og energioppfølging av dei tekniske anlegga.

13.8 Belysning

Belysningsanlegg skal prosjekteres i henhold til:

- NS-EN 12464-1 for belysningstyrker og arbeidsbelysning
- NS 1100-1 for universell utforming, kontraster og visuell komfort
- NEK-EN 1838 for nød og ledebelysning

Nøddlyssystem skal være sentralisert med batteribank.

Følgande rom skal ha lysstyring med enkel og intuitiv av og på brytar med dimming:

- Leiligheter med kjøkken
- Fellestue med bespisning
- Aktivitetsrom/sekundært oppholdsrom
- Personalrom/pauserom
- Rapportrom
- Kontor m/møtefasiliteter
- Møterom
- Kvilerom
- Bad i leiligheter

Følgande rom skal ha lyssyring med bevegingssensor:

- Bod knytt til leiligheter
- Felleskjøkken
- Lager for hjelpemidler
- Medisinrom
- Lager arbeidstøy (reint)
- Lager arbeidstøy (ureint)

- Lager diverse
- Garderobe herre m/HCWC og dusjrom
- Garderobe dame m/HCWC og dusjrom

13.9 Utvendig belysning

Det skal medtas utvendig belysning for hele utearealet.

13.10 Utvendig skilt

Det skal medtas straumpunkt for utvendig skilt på fasaden.

13.11 Adgangskontroll

Bygget skal vere utforma som eit nøkkelfri bygg. Tilbydar skal medta komplett system for adgangskontroll. Adgangskontrollsystemet skal integreres i Øygraden kommune sitt toppsystem. Øygarden kommune har server for Bewator, Vanderbilt Omnis.

Alle ytterdører og korridordører skal ha dørautomatikk. Ved dørautomatikk skal det vere veggbokser for alubryter eller fotbryter.

Alle dører med adgangskontroll skal være åpne/ulåste ved brannalarm (fail safe). Alle dører skal i tillegg ha mekanisk lås med sylinder for nødbetjening.

Alle dører som leder inn i personalfunksjoner, støttefunksjonar for drift og helse skal ha adgangskontroll med kortleser og tastatur. Alle ytterdører skal ha adgangskontroll med kortleser. Om ei ytterdør leder direkte inn i personalareal skal denne ha adgangskontroll med kortleser og tastatur. Adgangskontrollen til personalrom må vurderast med tanke på kva funksjon rommet har og beliggenhet. Overordna funksjon er at uvedkommande ikkje skal kome inn i rom som er meint for personalet.

Alle dører som har adgangskontroll skal ha skjult kabling for styreenhet og strøm. Kabling legges i vegg, karm og dørblad, avhengig av løsning. Adgangskontroll skal ha fast kabling og ikke baseres på batteridrift. Dette gjelder for alle deler knytt til adgangskontrollsystemet.

Medisinrom

Rommet skal ha adgangsstyring med kortleser og tastatur.

IKT rom

Rommet skal ha adgangsstyring med kortleser og tastatur.

Bueiningar

Dører inn til bustadene vere nøkkelfri. Desse skal koplatt til same adgangskontrollsystem som bygget for øvrig. Kortleser skal etablerast på utsiden av kvar bustad for adgang. Dør skal alltid vere i låst posisjon frå utsiden. Når ein beveger seg frå leiligheten og ut skal dør kunne opnast utan å måtte bruke elektronisk nøkkel. Kabling for adgangskontroll kjem i tillegg til øvrig kabling beskrive i punkt [13.12](#).

13.12 Retningsline for kabling av svakstraumsanlegg

Løysinga skal vera komplett for tilknyting til offentleg ekomnett og intern IKT-infrastruktur i bygget. Installasjonen skal prosjekterast og utførast i samsvar med NEK 700-serien.

Kommunen har avtale med Eviny som linjeleverandør. Det skal etablerast fiberbasert tilknyting til Eviny sitt nett. Tilbydar har fullt ansvar for å koordinera arbeidet mot Eviny og må sikra eit tydeleg grensesnitt mellom eksternt og internt nett. Kostnader til sjølve tilknyttinga vert dekte gjennom avtalen til kommunen.

Fiber skal førast heilt fram til IKT-rommet (hovudfordelar) i bygget.

- Fiber og terminering
- Fiber skal vera singlemodus
- Fiber skal terminerast i rackmonterte fiberpanel med LC-kontaktar
- Fiberpanel skal plasserast øvst i racket
- Det skal terminerast fire fiberpar

Plassering og struktur

Plassering av hovudfordelar (BF), sentralt datarom, eventuelle etasjefordelarar og uttak for tele og data skal planleggjast slik at maksimal kabellengd ikkje vert overskriden, og dersom avstanden vert for stor, skal det etablerast etasjefordelar, vidare skal det leverast eit kommunalt spredenett i bygget med kategori 6a kabel, og nettet skal byggjast som eit strukturert stjernenett med eitt eller fleire fordelingspunkt etter behov. Dersom kabelstrekk vert for lange, skal det trekkjast fiber, og det kan i tillegg trekkjast kategori 6a kablar mellom skapa ved behov, og alle kablar skal førast frå fordelingspunkt til datapunkt. All kabling skal målast og dokumenterast. Kabling skal merkast i skap og ved datapunkt.

Det skal leverast ei separat fibertilkopling til bustadene frå privat nettleverandør. Bebuarar skal kunna bestilla privat internett og TV-abonnement (til dømes Altibox eller Telia).

Inntakslina skal førast via IKT-rommet og delast i to sjølvstendige løysingar:

- Kommunalt nett
- Privat bustadsnett

Utstyr til privat bustadnett skal leverast i eige rackskap.

Kommunalt spreienett skal etablerast for:

- Datapunkt som er skildra under
- Dører med krav om tilgangskontroll
- SD-anlegg
- Velferdsteknologi

Krav til rom

Bustader

- 2 datapunkt (dobbel kontakt, RJ45 Cat. 6a)
- Eitt datapunkt skal plasserast høgt på vegg eller i tak for velferdssystem
- Singel datapunkt i himling over dør eller tak (RJ45 Cat. 6a) med trekkerør/ferdig opplegg for kobling mot adgangskontrollen i bustaden. Dette punktet skal nyttast til eventuell framtidig kobling for velferdsteknologi mot adgangskontrollen for bustaden.
- 3 stk doble stikkontakter til automatisk nattlys.

Sterkstraum skal oppfylle krav i NEK 400-serien.

Fellesstove med servering

- 4 datapunkt (dobbel kontakt)
- 12 straumuttak

Aktivitetsrom / opphaldsrom

- 2 datapunkt (dobbel kontakt)
- 6 straumuttak

Medisinrom

- 2 datapunkt (dobbel kontakt)
- 6 straumuttak

Pauserom for tilsette

- 4 datapunkt (dobbel kontakt)
- 12 straumuttak

Rapportrom

- 2 datapunkt (dobbel kontakt)
- 6 straumuttak

Kopi- og rekvisitarom

- 2 datapunkt (dobbel kontakt)
- 4 straumuttak

Kontor med møtefasilitetar

- 4 datapunkt (dobbel kontakt)
- 12 straumuttak

Møterom

- 4 datapunkt (dobbel kontakt)
- 12 straumuttak

Kvilerom

- 2 straumuttak

Trådløs dekning

Bygget skal klargjerast for trådløs dekning. Dette inneber at tilbydar må sikre tilfredsstillande Wifi dekning i bygget. Avhengig av korleis bygget vert utforma må dette prosjekterast. Ettersom dekninga i det ferdige bygget vil variera ut frå korleis planløysinga blir og materialer som vert brukt må IKT avdelinga i kommunen medverke for å sørge for at det kan leverast tilfredsstillande dekning. Det må takast omsyn til at dekninga skal vere god i alle areal som personalet og bebuarar skal opphalde seg. Tilbydar må medta 45 slike punkt. Sjå også punkt [6](#) om velverdsteknologi.

- Det skal installerast single datapunkter i tak for aksesspunkt.
- Plassering skal planleggjast slik at dekninga vert god i heile bygget.
- Datapunkt bør skjulast i himling der det er mogleg
- Aksesspunkt skal forsynast med straum via nettverkskabel (PoE+)

Montering av aksesspunkt skal inngå i leveransen. Sjølvse aksesspunkta vert leverte av kjøpar.

Mobildekning

Behovet for innandørs mobilanlegg skal vurderast for å sikra stabil dekning. Eventuelt anlegg skal leggja til rette for tilkopling frå fleire leverandørar.

13.13 SD-anlegg

Det skal leveres et fullverdig SD-anlegg på bygget som ivaretar betjening, drift og overvåking av alle systemer omfattet i beskrivelse for elektro og VVS, samt øvrige systemer som er del av prosjektet.

Det skal leveres web-server med SD programvare plassert lokalt på bygget, som kan betjenes over Øygarden kommune sitt lokale nettverk. SD programvare skal ha BTL sertifisering B-OWS, eller bedre, og leveres med fysisk server.

Kommunikasjon mellom automasjonssystem og SD-server skal kun skje via B-BC eller BAAC sertifiserte undersentraler. System for romkontroll integreres i SD-server. SD-anlegg skal kunne tilgjengeliggjøres over internett gjennom sikker tilkobling.

Det skal være nettverkspunkt i tekniske rom for tilkobling av tekniske utstyr. For SD-anlegg skal det legges til rette for web tilkobling via Øygarden Kommunes intranett. Systemene blir da tilknyttet «tekniske nettverk»

Før tilknytning må Øygarden Kommunes IT-nett tildele IP-adresser og eventuelle VPN- løsninger mot eksterne leverandører. Intern Kommunikasjon mellom leverandørens komponenter via det tekniske datanettverket, skal avtales med Øygarden kommune.

13.14 BB-boks

Det skal etablerast godkjent BB-boks ved hovudinngang nær branntavle. Tilbydar skal avklare løysing og plassering med lokalt brannvesen.