

HERØY KOMMUNE
HERØY KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Utval: Plan og byggenemnd
Møtestad: Møterom 1 Herøy rådhus
Dato: 24.02.2015
Tid: 14:00

Melding om forfall til tlf. 70081300.

Forfall til møter i kommunale organer skal vere gyldig i hht. Lov om kommuner og fylkeskommuner § 40, nr. 1.

Varamedlemer som får tilsendt sakliste, skal ikkje møte utan nærare innkalling.

Dersom du ønskjer din habilitet vurdert i ei sak, må du melde skriftleg frå til Fellessekretariatet om dette i god tid før møtet (Forvaltningslova § 8, 3. ledd).

Fosnavåg, 17.02.2015

Tor-Sindre Steinsvik
leiar

SAKLISTE:

Saksnr	Innhold
PS 5/15	Godkjenning av innkalling og sakliste
PS 6/15	Protokoll frå førre møte
PS 7/15	Omsorgsbustader med heildøgns omsorgsfunksjon. Godkjenning av kravspesifikasjon og anbudsprosess.
PS 8/15	Ny brannstasjon i indre Herøy - ombygging av kommunens eigedom Nedre Dragsund 2

Saksdokumenter vert utdelt i møtet.

PS 5/15 Godkjenning av innkalling og sakliste

PS 6/15 Protokoll frå førre møte



HERØY KOMMUNE
HERØY KOMMUNE

Anlegg- og driftsavdelinga

SAKSFRAMLEGG

-

Sakshandsamar:	RM	Arkivsaknr:	2014/337
		Arkiv:	614

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
7/15	Plan og byggenemnd	24.02.2015

**OMSORGSBUSTADER MED HEILDØGNS OMSORGSFUNKSJON.
GODKJENNING AV KRAVSPESIFIKASJON OG ANBODSPROSESS.
Tilråding frå rådmannen:**

1. Plan og byggenemnda godkjenner utkast til kravspesifikasjon for byggeprosjektet «Omsorgsbustader og base for heimetenesta.»
2. Plan- og byggenemnda vedtek fylgjande tildelingskriterie for konkurransen:
 - a. Utforming/planløysing 45%
 - b. Pris 45%
 - c. Byggetid/framdrift 10%

Særutskrift:

Anlegg- og driftsavdelinga

Eigedomsavdelinga

Pleie- og omsorgsavdelinga

Hovudverneombod

Vedlegg:

- Tilbodsinnbyding
- Tilbod og konkurransereglar
- Situasjonsskart og reguleringsarbeid
- Energibrønner og prøvegraving
- Funksjons og areal analyse
- Husbanken, veileder

Saksopplysningar:

Denne saka har tidlegare vore handsama i K-sak 83/14 samt i plan og byggenemnda i sak 13 /14 og gjeld oppføring av inntil 16 nye bustader samt base for heimetenesta på sjukeheimsområdet på Eggesbønes.

I tillegg har det vore nokre møte i adm. vedk. tomt, regulering og innhald i prosjektet. På dette samla grunnlaget er det utarbeidd forslag til tilbodskonkurranse.

Konkuransegrunnlaget:

Både omfang av grunnlaget og tidspress for å få dette ferdig har gjort at ein har enda på ei to-deling av dette der den fyrste delen som i hovedsak går på prosjektet sine rammer og tomt er tenkt kunngjort no. Del to av dette grunnlaget som går meir på prosjektet sitt innhald og tekniske kvalitetar er tenkt fordelt på eit møte med entreprenørane 12. mars.

Tilbodsgrunnlag del 1:

I denne dokumentasjonen som er tenkt kunngjort no inngår:

- Tilbodsinnbyding
- Orientering om prosjektet
- Tilbod og konkurransereglar
- Situasjonsskart og pågåande reguleringsarbeid
- Tomtemessige forhold (energibrønner og utført prøvegraving på tomta)
- Funksjon og arealanalyse
- Veileidar om utforming frå Husbanken

Tilbodsgrunnlag del 2:

I del 2 som vert tema på oppstartsmøte med entreprenørane i mars er:

- Leveranser innreiing (fast) og tilpassing byggherreleveranser
- Varme, ventilasjon og elektro inkl. svakstrømsanlegg
- Krav til materialer og overflater
- HMS og SHA planar
- FDV dokumentasjon

- Tilbodsskjema
- Opplegg for korrespondanse mellom byggherre og entreprenørar i tilbudsfasen
- Evt.

Vurdering og konklusjon:

Konsekvensar for folkehelse:

Konsekvensar for beredskap:

Konsekvensar for drift:

Konsekvensar for økonomi:

Fosnavåg, 26.02.2015

Olaus-Jon Kopperstad
Rådmann

Jon Rune Våge
Avd.leiar

Sakshandsamar: Roger Myklebust



1.

TILBODSINNBYDING



TILBODSINNBYDING

Herøy kommune ved Anlegg- og driftsavdelinga innbyr til konkurranse med forhandling i høve prosjektering og oppføring av prosjekt innehaldande:

OMSORGSBUSTADER OG BASE FOR HEIMETENESTA .

Entrepriseform: **TOTALENTREPRISE M/FORHANDLING**

Ein tek atterhald om endeleg politisk godkjenning av prosjektet.

Tilbodsgrunnlaget består av følgjande dokumenter:

TILBODSINNBYDING

TILBODS OG KONKURRANSEREGLAR

DOK. IHT. INNHALDSOVERSIKT.

HERØY KOMMUNEOMSORGSBUSTADER OG BASE HEIMETENESTA
TILBODSINNBYDING

Tilbudet skal givast på grunnlag av konkurransegrunnlaget. Dersom tilbyder ikkje finn grunnlaget tilstrekkeleg, skal tilbyder henvende e-post til:

Herøy kommune ved anlegg- og drift.

Att: Roger Myklebust

Tlf: 70 08 13 72 eller mob 99 21 00 02.

E-post: roger.myklebust@heroy.kommune.no

Tilleggsopplysningar undervegs blir gitt skriftleg til alle tilbydarar, men ikkje seinare enn 6 dagar før tilbodsfristen går ut. Konkurransegrunnlaget/kontrakten er elles basert på NS 8407, med dei endringar og tillegg som evt. måtte kome til undervegs i grunnlaget.

Det er elles tenkt oppstartingsmøte på tomte på Eggesbønes med entreprenørar og byggherre den 12. mars 2015. Møtetidspunkt for denne dagen vert fastsett seinare. Evt. andre synfaringar på området der ein ynskjer byggherren sitt nærvær vert etter nærare avtale.

Levering av tilbod:

Tilbud skal leverast elektronisk via EU-Supply portalen, KGVLIGHT innan tilbudsfristen. For seint innkomne tilbod vil bli avvist. Systemet tillet heller ikkje å sende inn tilbod elektronisk via EU-Supply etter tilbodsfristens utløp.

Nettstedet er www.kgvlight.com

Er du ikkje brukar hos EU-Supply, eller har du spørsmål knytta til funksjonalitet i verktøyet, t.d. korleis du skal gi tilbod, ta kontakt med EU-Supply Brukerstøtte på tlf: 23 96 00 10 eller på e-post til: support@eu-supply.com.

Tilbud levert eller sendt per post eller e-post vil bli avvist.

Det vert tilrådd at tilbudet vert levert i god tid før tilbodsfristens utløp. Skulle det kome tilleggsinformasjon frå Oppdragsgevar som fører til at Leverandør ønsker å endre tilbudet før tilbodsfristen utgår, kan Leverandør gå inn og åpne tilbudet, gjere eventuelle endringar og levere nytt tilbod heilt til tilbodsfristen går ut. Det er det siste leverte tilbudet som vert rekna som det endelege tilbudet.

Tilbudsfristen er sett til: 29.04.15 kl. 13:00

Med helsing:

Herøy kommune, anlegg- og driftsavg

Roger Myklebust
Prosjektleder



2.

ORIENTERING OM PROSJEKTET



ORIENTERING OM PROSJEKTET.

Staden:

Herøy kommune er ei kystkommune i Møre og Romsdal med består av ca. 8.900 innbyggjarar, og der 6 av ialt 8 øyar er knytt saman med bruer. Lengst ute mot havet i vest ligg den internasjonalt kjende fugleøya Runde, og litt lenger inne ligg Bergsøya med kommune- og administrasjonssenteret Fosnavåg der det mange år har vore bygd opp eit aukande tenestetilbod innan sjø- og landbaserte verksemdar samt servicenæringar. Offshore og fiskeri er dei dominerande næringane. Næringslivet i Herøy er mellom dei verdsligaste på maritim innovasjon. Fosnavåg er eit viktig senter for offshoremiljøet i Noreg og internasjonalt.

Herøy kommune er eit samfunn i sterk utvikling. Det er kapitalmessig evne og positive haldning til nysatsing som er realisert i samarbeid mellom næringsliv og kommunen. Samla sett er det difor dei senaste åra gjennomført landbaserte investeringar bortimot 1 milliard kroner for å gjere Herøysamfunnet attraktivt å kome til og å bli verande.

Kommunen ligg ca. 1 time reise med bil og hurtigbåt frå Ålesund og flyplassen på Vigra, og har ved Eiksundsambandet også landfast forbindelse til høgskule, sjukehus samt Ørsta/Volda lufthamn.

Tomt for omsorgsbustader/base for heimetenesta:

Herøy kommunestyre har i møte den 19.06.14 under K-sak 83/14 lagt til grunn at bygget som skal innehalde desse funksjonane vert oppført på det etablerte sjukeheimsområdet på Eggesbønes. Utbygginga er forøvrig tenkt gjennomført med eit bygg i 2 - 3 høgder der etasjeutnyttinga inngår i tilbodet. Ettersom utbygging er tenkt på eit forholdsvis utnytta område vil ein vere avhengig av tilpassing både inne på sjølve området samt reguleringsmessig tilpassing til omgjevnadane.

Veg, vatn/sprinkler, og avløp samt data finnast forøvrig i dag inne på området som må fordelast etter ein heilskapeleg plan.

Storleik prosjekt.

Herøy kommunestyre har vedteke storleiken av prosjektet gjennom handsaming av funksjon og arealanalyse. I denne analysen er det nytta begrepet «inntil 16 bueiningar» for omsorgsbustad delen, og dette er å forstå slik at dersom tomte skulle gi rom for dette så er 16 bueiningar det øvre antal som kommunestyret har godkjent. Dette inneber at dersom tomte etter tilbydar si vurdering vert i minste laget til dette, så er oppdragsgjevar også instilt på å godta eit lavvare antal bueiningar.

Den politisk godkjenninga er knytt til bruksareal som er eit «netto areal» medan bygget sitt bruttoareal (bto. areal) som er det vanlege prisgrunnlaget i tilbodet vert ei tilbydarutfordring. Oppdragsgjevar har såleis ikkje nokon b/n (brutto/netto faktor) til dette arbeidet, det totale areal på prosjektet må framkome som fylgje av m.a. dei funksjonelle føringane som er gitt i funksjons og arealanalyse samt øvrige dokument som inngår i konkurransen.

Forholdet til Husbanken

Prosjektet er tenkt finansiert gjennom Husbanken og dvs. at tilbydar ved utforming av prosjektet må ta omsyn til deira krav når det utforminga av omsorgsboliger (jfr. her m.a. pkt. 14 i grunnlaget der rettleiar frå husbanken «Rom for trygghet og omsorg» inngår.



Entreprensen:

Oppdragsgjevar har lagt til grunn at bygginga av omsorgsbustader/base heimetenesta skal løysast ved totalentreprise med forhandling, og at konkurransen skal opne både for tradisjonelle og meir modulbaserte løysingar. Sjølv om alle fagområde ved dette vert samla i ei entreprise der også fast inventar vil inngå, vil det og parallellt verte ein byggherre- og avdelingsstyrt innkjøpsprosess av laust inventar og utstyr.

I tillegg til planlegging av bygget innehaldande omsorgsbustader og base for heimetenesta så inneber oppdraget også utforming av uteområdet og med tilhøyrande infrastrukturtiltak. Til hjelp i dette arbeidet er det utarbeidd i funksjons og arealanalyse for prosjektet, samt Husbanken sine rettleiing «rom for trygghet og omsorg».

Som del av prosjektet pågår det reguleringsplanarbeid i området, og som del av dette er det innhenta vurderingar frå Sweco Norge A/S ift. vegtrafikkstøy som vil vere av betydning for utforming av prosjektet, (rapport av 13.02.15).

I tillegg så er det under arbeid mal for ønskeleg bruk av materialer i prosjektet med tanke på bruk av mest mogeleg vedlikeholdsfrie materialer. Denne malen vil bli ettersendt og/eller gjennomgått på oppstartingsmøte.

Politiske vedtak i kommunen.

Saka om bygging av omsorgsbustader har samanheng med at dagens institusjonsstilbod ved Herøy Omsorgssenter/gul avd. etter ei tilsynsak med fylkesmannen i 2014 har gitt dispensasjon for drift av denne eldre sjukeheimsavdelinga i kommunen til 31.12.16. Etter denne fristen så skal drifta avviklast, og etter at beboarane er overført til dei nye omsorgsbustadane med heildøgns pleie så skal det gamle bygget rivast.

Pga. av denne saka vil det vere svært viktig at tilbydarane i sitt arbeid med planlegging og bygging kan forholde seg til denne tidsramma som fylkesmannen har sett vere av stor betydning.

Denne saka har difor vore innom fleire kommunale organ i 2014, og ein viser i den forbindelse til Herøy kommunestyre den 19.06.14 i K-sak 83/14 der det er gjort slik bokføring vedk. nybygget:

1. *Kommunestyret godkjenner funksjons- og arealanalyse for omsorgsbustader med heildøgns omsorgsfunksjon slik:*
 - a. *Prosjektet vert gjennomført som eit tilbygg til Herøy omsorgssenter, blå avd.*
 - b. *Prosjektet vert dimensjonert for inntil 16 bueiningar og naudsynt fellesareal.*
 - c. *Prosjektet vert utvida til å omfatte også base for heimetenesta.*

Godkjenning/finansiering:

Realiseringa av prosjektet vil likevel vere avhengig av godkjenning/finansiering av Herøy kommunestyre sitt samtykke på grunnlag av framlagde løysingar og kostnader.

Framdrift:

Fleire forhold både interne hos oppdragsgjevar og hos tilbydararen kan påverke denne saka, men i utgangspunktet er dette tenkt slik:

Utsending av tilbodsgrunnlag:	februar 2015
Oppstartsmøte m/entr.	12. mars 2015
Tilbodsfrist:	29. april 2015 kl. 13.00
Tilbodshandsaming innan:	29. mai 2015
Oppstart byggearbeid:	juli/august/september 2015
Ferdigstilling entreprenør	september/oktober/november 2016
Idriftsetjing	01.01.17

HERØY KOMMUNE

OMSORGSBUSTADER OG BASE HEIMETENESTA



Tomt og regulering:

Planlagt tomt er lokalisert til Eggesbønes, i Herøy kommune, og på eit område som er nytta til omsorgssenter. I aust vert ei sjukeheimsavdeling næraste nabo medan det i vest er nokre private eigedomar og kommunevegen til Eggesbønes. Tomta er i nord avgrensa av RV 654.

Pga. samla aktivitet som har vore i dette området så har Herøy kommune har under vurdering ei meir tidsmessig regulering, herunder også ei evt. tilpassing av dei planlagde omsorgsbustadane og base for heimetenesta.

Det aktuelle området er tidlegare ferdig regulert og i kommunal eige. Det arbeid som vert igangsett kan medføre justeringar/tilpassingar av denne planen for at ønska prosjekt/uteområde skal bli best mogleg. Ein gjer i denne samanheng merksam på at i det pågåande reguleringsarbeidet så er det opna for utbygging i 3 høgder.

Vedlagt fylgjer til orientering forslaget som ein har utarbeidd til revidert reguleringsplan. I samband med det planlagde oppstartingsmøte i mars legg ein opp til ei lita orientering om status i det pågåande reguleringsarbeidet i området.

Veg og trafikksystem:

Det kan bli noko noko justert veg og trafikksystem i dette området som fylgje av pågåande reguleringsarbeid.

I den grad funksjon/drift av prosjektet vert berørt av dette reguleringsarbeidet vil det vere naturleg at dette vert samkøyrte vidare. Dette vert difor å ta opp og avklare med tilbydarane i samband med oppstartingsmøtet den 12. mars d.å.

Vatn, avløp, straum og data/telefon.

Generelt:

Dei vass og kloakkleidningar som ligg inne på tomte er det meininga skal flyttast i forkant av byggearbeida. Dette arbeidet er difor tenkt gjennomført av Herøy kommune og vil ikkje inngå i entreprise, og det vil på dette grunnlag bli utarbeidd situasjonskart med tilknytingspkt utanfor byggegropa. Denne omlegginga er under arbeid, og vil bli gjennomgått/belyst i samband med det tillyste oppstartingsmøtet den 12. mars.

Vatn:

Vatn til bygget (forbruksvatn og sprinkleranlegg) vert å ta frå hovudvassleidning ved tomte (konf. her opplysningar under generelt).

Avløp og drenering:

Kloakkavløp frå tomte vert å føre til off. nett ved tomte ved tomte sitt jfr. situasjonskart. Drenering frå bygg/uteområde(konf. her også opplysningar under pkt. generelt).

Straum

Straum fram til tomte vil verte frå eks trafo i samarbeid med Tussa Nett A/S. (konf. her også opplysningar under pkt. generelt).

Data/telefon:

Data og telefon skal framførast til tomte.

Endeleg løysing for dette er ikkje endeleg bestemt, men sannsynleg løysing er tilknytning til eks. fiberkabel i datarom. (konf. her opplysningar under generelt).



Funksjons og arealanalyse:

Det er utarbeidd funksjons og arealanalyse for det planlagde bygget, og kopi av dette fylgjer vedlagt. Ein gjer merksam på at det er gjort nokre mindre korreksjonar av dette etter den politiske handsaminga i K-sak 83/14, (konf. vedlegg).

Til saka vil ein forøvrig presisere at Husbanken sin rettleiar inngår i utforminga av prosjektet, og at det forøvrig er ope for tilbydarane å foreslå prosjektutforminga.

Det nye prosjektet:

Omsorgsbustader:

Inntil 16 stk. bustader	500,0 m2	
Fellesdel bustader	143,0 m2	0.643,0 m2

Base heimetenesta:

Personalfunksjonar:	188,5 m2	
Støttefunksjonar:	101,0 m2	
Tekniske funksjonar:	104,0 m2	
Pers.inngang frå blå avd. (Utebod 012,0 m2)	050,0 m2	0.443,5 m2

<u>Samla utbygging (nettoareal)</u>		<u>1.086,5 m2</u>
--------------------------------------	--	-------------------

Ein gjer i denne samanheng spesielt merksam på fylgjande:

1. I dei politiske føringane i prosjektet så heiter det at det skal planleggast inntil 16 bustader. Dette er å forstå slik at dersom tomta gir rom for dette så er 16 omsorgsbustader det antal som ein ønsker. Talet på bustader er imidlertid ikkje absolutt dersom tomtemessige forhold tilseier det.
2. Det er ifg. funksjons- og arealanalyse i utgangspunktet tenkt eit bygg i 2 høgder, men i det pågåande reguleringsarbeidet så er det opna for at det om mogleg kan byggast i 3. høgder.
3. Når det gjeld etasjelokalisering av dei einskilde funksjonane vil vere opp til tilbydarane å foreslå.
4. Det er i oppstillinga i tillegg lagt opp til oppføring av ei utebod på 12 m2 til utemøblar mm.

Butto/netto faktor:

Den utarbeidde funksjons- og arealanalysen er basert på BRA (bruksareal dvs. eit nettoareal). Dette er å forstå slik at det ikkje er gitt nokon b/n (brutto/netto) faktor til prosjekteringa. Det vert såleis eit konkurransemoment for tilbydarane å kome fram til ein hensiktsmessig b/n faktor utfrå bruk/drift av prosjektet.

Utforming.

Ettersom valt entrepriseform inneber at bygget si form/plassering er ukjent så er det ikkje laga noko plan for korleis ein ser føre seg utforming av uteområdet.

Ein del tankar og prioriteringar om dette vil verte belyst i det planlagde oppstarting møte i mars.



Orientering om byggherren:

Byggherre for prosjektet er Herøy kommune ved Anleggs- og driftsavdelinga. Ferdigstilt bygg/prosjekt skal overleverast Eigendomsavdelinga i Herøy kommune.

Orientering om prosjektet

Viser til eiga skildring av prosjektet.

Prosjekteringsgruppe i og etter anbods/tilbodsfasen:

Konkurransegrunnlaget er utarbeidd av tiltakshaver medan totalentreprenøren har ansvar for engasjering av arkitekt og rådgjevar for å dekkje nødvendig bistand i høve oppdraget.

Totalentreprenøren skal for alle fag oppgi dei rådgjevarar som ein skal nytta seg av i høve vidare prosjektering.

Byggherrens adgang til kontroll av prosjekteringa:

Byggherre skal ha tilgang til kontroll av alt prosjekteringsmateriale, teikningar, beregningar og beskrivelsar som blir utarbeidd etter kvart som materialet blir produsert.

Teikningar skal leggjast fram for byggherre minst 2 veker før eit arbeid skal utførast, og skal normalt sett leverast i 2 sett. Planteikningar og spesielle detaljar blir levert i 4 sett.

Representant frå byggherre ønsker å delta på totalentreprenørens prosjekteringsmøte, og skal difor innkallast til disse møta.

Dokumentasjonar:

Etter kvart som dokumentasjon blir produsert skal disse leggjast fram for byggherren, byggherrens kontroll, og evt manglande uttalelse fritenkje totalentreprenøren for noko ansvar i høve til kontrakt. Sluttdokumentasjon følgjer av eige pkt.

Organisasjonsplan:

Totalentreprenør skal utarbeide organisasjonsplan for prosjektet, og lage adresseliste som sikrar kommunikasjon til rett nivå i organisasjonen.

Totalentreprenøren skal gi byggherren innsyn i og orientering om kven som er riktig kontaktperson for dei ulike forhold, slik at kommunikasjon kan opprettast minst mogleg byråkratisk.

Rigg og riggplan.

Ein legg opp til at plan for rigg og drift av byggeplassen vert tema på det planlagde oppstartsmøte den 12. mars d.å. og ein legg opp til å kome med forslag til plassering av denne på møtet. Det er difor ønskeleg at tilbydarane sine behov for dette blir tenkt i gjennom slik ein ha ein konstruktiv dialog om dette på møtet.



PA-bok

Totalentreprenøren skal utarbeide ein PA-bok, som skal innehalde prosjektadministrative rutinar i prosjektet. Denne skal være eit reiskap som sikrar kommunikasjon, forståing for den enkelte aktør si rolle og myndigheit, framdrift, kvalitet, kontroll og beskrive rutinar for disse forhold.

Møteplanar for dei ulike møtetypar skal innarbeidast i PA-boka ved revisjonar.

Vernerunder, sikkerheitsmøter, evt kurs skal også inngå i HMS-perm.

PA-boka skal ligge føre seinast 1 mnd etter bestilling, Fortløpande suppleringar og revisjonar er ein føresetnad.

Beslutningsplan:

Det skal utarbeidast beslutningsplan som sikrar avgjerder til rett tid i prosjektet. Denne skal være realistisk og slik at underlag for avgjerder foreligg.

Plan skal framleggast byggherren seinast 1 mnd. Etter bestilling som utkast og denne forutsettast fortløpande revidert.

Byggherre krev i utgangspunktet min 2 veker behandlingstid frå underlag føreligg, til avgjerd må takast. Dette kan imidlertid justerast i særlege høve.

Tilbudsform/Arbeidsomfang

Prosjektet blir sendt ut som TOTALENTREPRISE M/FORHANDLING, og entreprenøren skal opptre som totalentreprenør, med eineansvar for prosjektering, bygging og levering av komplett bygg/anlegg.

Arbeidet omfattar:

Prosjektering av alle arbeider med dei krav som framgår av dette tilbodsmateriale.

Innhenting av nødvendige løyver frå myndigheit, inkl søknad om igangsetjingsløyve for dei enkelte underentreprenørar.

Levering av nødvendig materiale til: Anleggs- og driftsavdelinga, brannsjefen, Arbeidstilsynet m.v.

Rigg og drift, samt administrasjon av prosjektet med tilstrekkeleg bemanning.

Produksjon, d.v.s sjølv byggearbeidet og alle leveransar til byggearbeidet. (Leveransar av noko større omfang).

Kvalitetssikring, utarbeiding av HMS-plan og ansvarleg samordnar for så vel prosjektering og utføring.

Det skal leveras teikningar, beskrivelsar og annan relevant dokumentasjon, herunder også branndokumentasjon som syn utforming av bygningsmessige arbeid og tekniske installasjonar. All dokumentasjon skal også leverast i digitalt format. Dette samt også krav til FDV og opplæring av personell og sluttdokumentasjon vil og vere tema i samband med oppstartingsmøte den 12. mars.

Innhenting av bruksløyve og ferdigattest. Bruksløyve skal leverast før overtaking, og mangel av bruksløyve fører til at bygget ikkje kan overtakast. Ferdigattest skal framleggast seinast 3 mnd etter ferdigstilling/overtaking.



Inventar og utstyr:

Anskaffing av fast inventar og kvitevarer inngår i entreprise, medan laust inventar og utstyr er tenkt som byggherrestyrt og ligg utanfor entreprise.

For god koordinering av dette arbeidet så legg ein til grunn at tilbydar utarbeider planar der fast innreiing og installasjonar framgår.

Evt. uklarheiter omkring dette vert elles å ta opp med tilbydarane i samband med oppstartingsmøtet den 12. mars.

Reinhald

Løpande reinhald og rydding skal oppfylle krava til REINT BYGG "håndboken frå RIF" (Rådgjevande Ingeniørers Forening). Spesielt nemnast syklus for bemanning til rydding.

Totalentreprenøren skal foreta sluttreingjering etter at alle arbeida er ferdig. Det vert ikkje akseptert arbeider innvendig etter reingjering er utført.

Overtaking og ferdigstilling (oppstart prøveperiode)

Oppstart prøveperiode skal skje når alle arbeid er ferdigstilt. Bygget skal vere i reingjort stand og med alle tekniske installasjonar testa og igangsett, innregulert og FDV dokumentasjon levert. Bruksløyve skal ligge føre.

Ved oppstart av prøveperiode går risikoen for kontraktarbeida over frå totalentreprenør til byggherren, og byggherren får rett til å ta bygget i bruk.

Prøvetidsperiode for dei tekniske anlegga.

Prøvedrift for dei tekniske anlegga skal skje frå alle arbeid er ferdigstilt og i 6mnd mndr. I denne periode har entreprenør ansvar for dei tekniske anlegga komplett i forhold til drift.

Byggherre krev at anlegga skal vise stabil drift i prøveperioda, og det skal i dette høve skrivast logg for kvar enkelt anlegg, som viser evt avvik. Logg skal førast av driftspersonalet og entreprenøren i fellesskap.

Som avvik reknast ikkje eingongstilfelle av driftsforstyrrelsar som vert ivareteke av entreprenøren i prøveperioden. Avvik skal være vesentleg for at dette skal medføre manglande overtaking av dei tekniske anlegga.

Autorisasjonar/bruk av underentreprenørar.

Ein føreset at totalentreprenøren nyttar seg av anerkjente underentreprenørar. Underentreprenørar som vert nytta, skal være oppgitt i tilbodet for dei respektive faggrupper i beskrivelsen (jfr. her beskrivelse

Forhold på byggeplassen

Ein føreset at totalentreprenøren føretek synfaring på byggeplassen før anbudsregning tek til, og seinast før tilbod blir innlevert, kfr pkt anbudsbeføring. Unormalt høgt støynivå på byggeplassen, må avklarast med myndighetene på staden. Likeins arbeid etter kl 21:00.

Framdrift

Totalentreprenøren skal utarbeide ein detaljert framdriftsplan kor kritisk framdrift framgår for både prosjektering og utføring. Ein orienterande framdriftsplan skal leverast med tilbodet, dersom dette avvik frå byggherren sin framdriftsplan.



Helse, miljø og sikkerheit (HMS)

Som hovudregel gjeld offentlege krav.

Byggherre vil legge vekt på at HMS-opplegget blir følgt opp i alle ledd, da spesielt med tanke på å unngå skader og ulykker, byggeplassen til ei kvar tid blir helde forsvarleg rydda, samt hindre spreiding av byggestøv ved tett bygg. (Det skal etablerast eigen sone for støvande arbeider)

HMS-plan og kvalitetssikringsplan for prosjektet skal utarbeidast av totalentreprenøren innan 4 veker etter kontrakt er inngått. Totalentreprenøren skal integrere HMS i den detaljerte framdriftsplanen, som så skal godkjennast av byggherre før arbeider starter.

Ein har til orientering skildra kva innhald HMS-planen skal ha.

Totalentreprenøren skal være prosjektleiar og koordinator for HMS- arbeidet både i prosjekterings- og i fasa ved utføring og skal utarbeide HMS – plan, og sjå til at planen vert kvalitetsikra, samt fylgje opp at HMS – planen vert ajourført i utførelsesfasen.

I kap 1 Rigg og Drift skal kostnadene ved HMS- arbeidet være inkludert.

Byggherrens plikter i høve HMS- planen er som fylgjer:

- Å utnemne totalentreprenør til koordinator for HMS- arbeidet, og sjå til at han utarbeider HMS-plan, samt sjå til at planen blir kvalitetssikra.
- Følgje opp at HMS- planen blir ajourført av totalentreprenøren i utføringsfase.

HMS- arbeidets innverknad på framdrifta.

Følgjande forhold må m.a. innarbeidast i framdriftsplanen:

Oppvarming /utlufting før innkledning av treverk etc samt tørketid for alle malararbeider, også mellom kvart strøk.

Herdetid for betong før vidare behandling.

Nødvendig tildekking/vern av ferdige arbeider.

Reinhald etter støvande aktivitetar.

Tilfredsstillande tildekking av ventilasjonskanalar for å unngå støv/skit i og på disse. (Montasje skal unngåast før støvande arbeider er utført).

Avfallshandtering

Brenning av avfall er ikkje tillate.

Avfallsbehalderar .med ledig kapasitet skal til ei kvar tid vere tilgjengelege på anlegget. Avfall skal fjernast kontinuerleg frå byggeplassen. Spesialavfall skal handterast etter eigne prosedyrer. Reint tørt bygg- handboka frå RIF, skal følgjast.

Reinhald:

Etter nedsmussande aktivitet skal rom dette omfattar støvsugast, kfr. Kap 1.0 Rigg og Drift og reinhald/slutt reingjering tidlegare i denne orientering. Reint tørt bygg- handboka frå RIF, skal følgjast.

Totalentreprenør skal sjå til at underentreprenørar i alle ledd følgjer HMS- planen.

Støy:

Spesielt støvande aktivitet skal utførast på tidspunkt kor det er til minst sjenanse for omgivelsane.

03

TILBOD OG KONKURRANSEREGLAR

KONKURRANSEGRUNNLAG – GENERELL DEL

1 OPPDRAGET

1.1 OPPDRAGSGJEVAR

Herøy kommune, heretter kalla oppdragsgjevar, inviterer til konkurranse for bygging av inntil 16 omsorgsbustader samt base for heimetenesta på Eggesbønes.

1.2 FØREMÅL

På tomta skal det oppførast eit bygg med inntil 16 omsorgsbustader (bueiningar) og samt base for heimetenesta og tilhøyrande fellesareal som er tenkt oppført på 2 plan, med total areal ift. funksjons- og arealanalyse på: 1087 BRA (nettoareal).

Bustadane skal stette krava til gjeldande byggeføresegner: TEK 10.

Bustadane skal vidare stette krava til Risikoklasse 6 og ha automatisk slokkeanlegg (boligsprinkling)

1.3 KONTRAKTSREGLAR/STANDARD

For oppdraget gjeld NS 8407.

Avtaleforholdet vil bli regulert av NS 8407 "Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser. Med følgjande endringar og/eller suppleringar gjelder som kontraktsbestemmelser:

Kap VI /pkt. 26.2 Indeksregulering

Gjeldande for denne kontrakten er SSBs indeks «Byggekostnadsindeks for boliger i alt»

Dette dokumentet, konkurransegrunnlaget og kravspesifikasjonen, skal vere ein del av kontrakten.

1.4 KUNNGJERING

Kjøpet er tenkt kunngjort i DOFFIN i veke 9 i 2015, og på kommunen si heimeside. Anbudsdokumenta vert lagt på DOFFIN, tilbydarar må sjølve stå for papirversjon.

1.5 TIDSPLAN

Ein tek sikte på følgjande framdriftsplan:

Kunngjering:	februar 2015
Oppstartsmøte m/entr.	12.03.2015
Tilbudsfrist:	29.04.2015, kl 13.00

Vurdering og evaluering av anbod	29.05.2015 (innan)
Melding om tildeling av kontrakt	Så snart vurdering av tilboda er gjort.
Frist for å klage på val av leverandør	10 dagar etter melding om tildeling av kontrakt
Tildeling av kontrakt innan:	ca. 2 dagar etter klagefristen er ute

1.6 TILLEGGSOPPLYSNINGAR – OPPDRAGSGJEVAR SIN KONTAKTPERSON

Dersom leverandøren finn at konkurransegrunnlaget ikkje gjev tilstrekkeleg rettleiing, kan han be om tilleggsopplysningar på e-post til: "roger.myklebust@heroy.kommune.no" Alle spørsmål / tilleggsopplysningar skal vere merka "Omsorgsbustader og base for heimetenesta» i emnefeltet.

Dersom det kjem førespurnad om tilleggsinformasjon i samband med konkurransegrunnlaget, og dette er framsett i tilstrekkeleg tid før tilbudsfristen, skal oppdragsgjevar sitt svar sendast til alle som har motteke konkurransegrunnlaget.

Dette er tenkt gjort i løpet av april månad, og seinast 6 dagar før tilbudsfristen går ut.

1.7 RETTINGAR, TILLEGG/ENDRING AV KONKURRANSE GRUNNLAGE

Oppdragsgjevaren har rett til å gjere rettingar, tillegg og endringar av konkurransegrunnlaget, som ikkje er av vesentleg karakter, heilt fram til fristen for levering av tilbod går ut.

Rettingar, tillegg eller endringar skal omgåande sendast til alle som har motteke konkurransegrunnlaget. Opplysningane som oppdragsgjevaren gjev på førespurnad frå ein leverandør, skal også gjevast omgåande til alle dei andre leverandørane.

Dersom rettingane, tillegg eller endringane, som er nemnde i første ledd kjem så seint at det er vanskeleg for leverandøren å ta omsyn til det i tilbodet, skal det fastsetjast ei forlenging av tilbudsfristen. Alle leverandørar skal varslast om forlenginga.

2 REGLAR FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN

2.1 REGLAR FOR KONKURRANSEN

Konkurransen er regulert av "Lov om offentlege innkjøp av 16. juli 1999 nr 69" med tilhøyrande forskrift. Konkurransen følgjer del I og II i forskrifta, og er å sjå på som ei bygge- og anleggskontrakt.

2.2 PROSEDYRE

Dette kjøpet følgjer prosedyren "**konkurranse med forhandling**". Oppdragsgjevar vil berre vurdere tilbod frå leverandørar som ikkje er avvist etter punkt 5.3 eller 5.4.

Dette kjøpet følgjer prosedyren "konkurranse med forhandlingar". Det er høve til å forhandle om endringar eller suppleringar av alle sider ved tilboda, så som forretningsmessige vilkår, pris og tekniske spesifikasjonar.

Oppdragsgjevar tek atterhald om å gjennomføre forhandlingane i fleire fasar, og redusere talet på tilbod som det vert forhandla om. Avskaling, ein første reduksjon vil kunne skje i forkant av forhandlingane. Eventuell reduksjon vil skje på bakgrunn av tildelingskriteria.

Oppdragsgjevar tek sikte på å invitere minst 2, maksimum 5 deltakarar til å delta i forhandlingane.

2.3 OFFENTLEG INNSYNSRETT

Lov om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd (offentleglova) av 19.05.2006 gir rett til å unnta tilbod og protokoll frå offentlig innsyn, inntil valet av leverandør er gjort (§ 23 3.ledd). Etter at kontrakt er tildelt, er tilboda offentlege. Det kan gjerast unntak for teiepliktigbelagde opplysningar etter off. lov § 13, jf FOA § 3-6.

Tilbyder må sjølv vurdere og merke tekst og opplysningar i tilbodet som blir oppfatta som drifts- og forretningsforhold som det vil vere av konkurransemessig interesse å halde hemmeleg. Oppdragsgjevar har likevel rett og plikt til å vurdere om opplysningane kan haldast hemmeleg i samsvar med off. lov § 13, jf FOA § 3-6. Skjema for eigenerklæring følgjer som vedlegg 1.

2.4 TEIEPLIKT

Oppdragsgjevar og hans tilsette plikter å hindre at andre får tilgang, eller kjennskap, til opplysningar om tekniske installasjonar, framgangsmåtar eller drifts- og forretningstilhøve som det vil vere grunnlag for å halde hemmeleg av konkurransemessige omsyn.

3 KRAV TIL LEVERANDØREN

3.1 GENERELT OM KVALIFIKASJONSKRAV

Føremålet med å stille krav til leverandørane sine kvalifikasjonar er å sikre at leverandøren er i stand til å oppfylle ein kontrakt. Tilbydar kan bli avvist dersom dokumentasjon og referansar viser at dette ikkje er sannsynleg. Dersom leverandøren er klar over at opplysningane etter kvalifikasjonskrava kan gi uvisse om leverandøren si evne til å oppfylle ein kontrakt, bør relevant tilleggsinformasjon leggjast ved tilbodet. Alle krav må vere oppfylt for at leverandør skal bli kvalifisert.

Dersom kvalifikasjonskrava ikkje er oppfylt vil tilbodet bli avvist. (jf. Forskrift om offentlige anskaffelser § 11-10.)

3.2 LEVERANDØREN SI ORGANISATORISKE OG JURIDISKE STILLING

Krav	Dokumentasjon – prov på at stilte krav er oppfylt
Det vert kravd at leverandøren har eit lovleg etablert føretak	- Firmaattest - Utanlandske føretak: attest frå føretaksregisteret eller attest for registrering i det faglige register jamfør lovgjevinga i det land tilbydar er etablert .

Krav	Dokumentasjon – prov på at stilte krav er oppfylt
Det vert kravd at leverandøren har eit lovleg etablert føretak	- Firmaattest - Utanlandske føretak: attest frå føretaksregisteret eller attest for registrering i det faglige register jamfør lovgjevinga i det land tilbydar er etablert .
Leverandøren skal ha ordna tilhøve med omsyn til skatte- og meirverdiavgifts-innbetaling.	- Skatteattest (skatteattest for skatt vert utferda av kemner/kommunekasserar (skjema RF-1244 B) - Meirverdiavgiftsattest (attest for betalt meirverdiavgift utferda av skattekontoret (skjema RF-1244)) - Eller felles skatte- og mva attest (RF 1316) Attestane skal ikkje vere eldre enn 6 månader, rekna frå innleveringsdato for tilbodet.
Leverandøren skal ha eit fungerande HMS- system.	Utfylt og signert HMS- eigenerklæring HMS- eigenerklæring <u>skal</u> vere signert av den som står oppført som dagleg leiar/adm. direktør i firmaattest frå Brønnøysund-registra eller tilsvarande. Alternativ <u>skal</u> det ligge ved fullmaktserklæring frå dagleg leiar/adm. direktør.
Leverandøren skal sikre like lønns- og arbeidsvilkår uavhengig av nasjonalitet	Signert «Eigenerklæring om løns- og arbeidsvilkår i offentlege kontraktar»

3.3 LEVERANDØREN SIN ØKONOMISKE OG FINANSIELLE KAPASITET

Oppdragsgjevar sine kvalifikasjonskrav:	Dokumentasjon - prov på at stilte krav er oppfylt
Leverandøren skal ha økonomisk kapasitet til å gjennomføre oppdraget.	Føretaket sitt siste årsrekneskap, med notar, samt nyare opplysningar som har relevans til føretaket sin rekneskap skal leggjast fram.

3.4 LEVERANDØREN SINE TEKNISKE OG FAGLEGE KVALIFIKASJONAR

Oppdragsgjevar sine kvalifikasjonskrav:	Dokumentasjon - prov på at stilte krav er oppfylt
Krav 1: Det vert kravd god evne til gjennomføring	- Oversikt over verksemda si totale bemanning - Oversikt over verksemda si dedikerte bemanning relatert til oppdraget med namn og CV for nøkkelpersonar, og dokumentasjon på kompetansen til dei tilsette som skal utføre arbeidet.

Krav 2: Det vert kravd erfaring frå tilsvarande oppdrag	Oversikt over 3 samanliknbare referanseoppdrag som firmaet har utført i løpet av dei siste 3 åra. Spesifiser type oppdrag, størrelse, firmaets funksjon i oppdraget/prosjektet, verdi/volum, periode, offentlege eller private oppdragsgjevar. Det skal også leggjast ved framdriftsplanar og eventuelle overskridingar på denne. Referanseperson og telefonnummer skal gjevast opp og oppdragsgjevar skal givast fullmakt til å kunne kontakte vedkommande.
Krav 3: Godkjenning i henhold til Plan og bygningsloven som ansvarlig prosjekterande, ansvarlig utførande og ansvarlig kontrollerande i naudsynt tiltaksklasse.	Kopi av sentral godkjenning eller dokumentasjon som viser at firmaet vil få lokal godkjenning.
Krav 4: Føretaket skal ha system for kvalitetstyring for gjennomføring av alle faser i prosjektet.	Dokumentasjon vedkommande føretakets kvalitetsikrings-system som min skal innehalde: - ei overordna beskriving av innhaldet i systemet med ein oversikt over kvalitets- og kontrollplanar med sjekklistar som er relevant for denne kontrakten. - ei beskriving av når og korleis systemet er implementert i firmaet og kor ofte systemet blir oppdatert. - ei beskriving av korleis systemet vil bli brukt til å sikre kvaliteten i denne kontrakten/prosjektet.

3.6 UNDERLEVERANDØRAR

Dersom tilbyder inkluderer leveransar frå andre leverandørar, skal tilbyder stå ansvarleg for desse når det gjeld oppfyljing av kontrakten. Kva underleverandørar som skal nyttast skal opplyst i tilbodet. For underleverandørar gjeld same krav til kvalifikasjonar som for hovudleverandør.

3.7 ENTREPRENØREVALUERING

Herøy kommune nyttar eit standard skjema for evaluering av entreprenørar som har oppdrag hjå kommunen. Hensikta er å ha ei dokumentert stadfesting av kommunen si erfaring med dei ulike entreprenørane. Skjemaet skal fyllast ut etter arbeida er ferdigstilte og entreprenør får anledning til å kome med merknadar til skjemaet.

Skjemaet er vedlagt, sjå vedlegg 4.

4 KRAV TIL TILBODET

KRAV TIL TILBODET

4.1 UTFORMING AV TILBODET OG LEVERING

Tilbodet skal innehalde eit tilbodsbrief med svar relatert til kravspesifikasjonen. Kvalifikasjonskrava skal dokumenterast slik det er satt opp i kapittel 3: «Krav til leverandøren».

4.2 TILBODSFRIST

Frist for innlevering av tilbod er 29.04.2015 kl.13.00.

4.3 INNLEVERING

Tilbod skal leveras elektronisk via EU-Supply portalen, KGVLIGHT innan tilbudsfristen. For seint innkomne tilbod vil bli avvist. Systemet tillet heller ikkje å sende inn tilbod elektronisk via EU-Supply etter tilbudsfristens utløp.

Nettstedet er www.kgvlight.com

Er du ikkje brukar hos EU-Supply, eller har du spørsmål knytta til funksjonalitet i verktøyet, t.d. korleis du skal gi tilbod, ta kontakt med EU-Supply Brukerstøtte på tlf: 23 96 00 10 eller på e-post til: support@eu-supply.com.

Tilbod levert eller sendt per post eller e-post vil bli avvist.

Det vert tilrådd at tilbodet vert levert i god tid før tilbudsfristens utløp. Skulle det kome tilleggsmelding frå Oppdragsgjever som fører til at Leverandør ønsker å endre tilbodet før tilbudsfristen utgår, kan Leverandør gå inn og åpne tilbodet, gjere eventuelle endringar og levere nytt tilbod heilt til tilbudsfristen går ut. Det siste leverte tilbodet vert rekna som det endelege tilbodet.

4.4 OPPRETTHALDING AV TILBODET

Leverandøren er bunden av tilbodet i 90 dagar frå tilbudsfristen går ut.

4.5 PRISSKJEMA

Tilbydar må fylle ut tilbodskjema som ligg ved.

Rettleiing til prisskjemaet:

- Kvar enkelt post i tilbodskjemaene skal fyllast ut. Postar som ikkje er utfylt er å ansjå som inkludert i andre postar.
- Prisskjemaet skal vere datert, underskreve og stempla med firmaets namn
- Prisen skal inkludere komplett utført arbeid med bakgrunn i beskriving frå dette anbudsdokument og funksjonsbeskrivelsar.
- Prisen skal inkludere eventuelle reise- og opphaldsutgifter.
- Alle priser skal gis i NOK og inkludere eventuelle avgifter, eks. mva.
- Dersom det er motstrid mellom opplysningane i tilbodsprisskjema og i tilbods brevet, har opplysningane i tilbods brev forrang.

4.6 ATTERHALD

Eventuelle atterhald må vere klart og eintydig formulert i tilbods brevet. Det må gå klart fram kva atterhalda gjeld og kva økonomiske konsekvensar desse vil kunne få. Det er imidlertid ikkje høve til å ta atterhald mot grunnleggande element i tilbodsgrunnlaget. Atterhald skal førast på vedlegg 1.

4.7 ALTERNATIVE TILBOD

Det er **ikkje** høve til å levere alternative tilbod enn det som er beskrive i kravspesifikasjonen.

4.8 TILBOD PÅ DELAR AV OPPDRAGET

Det er **ikkje** høve til å levere tilbod på deler av oppdraget.

5 OPPDRAGSGJEVAREN SI HANDSAMING AV TILBODA

5.1 TILBODSOPNING

Tilbodsopninga finn stad på Herøy rådhus rett etter at tilbodsfristen er ute.

Opninga vil vere utført av minst to representantar for oppdragsgjevaren. Det skal skrivast protokoll frå opninga av tilboda. Leverandøren har ikkje rett til å vere til stades ved opninga. Anbudsopningsprotokollen er offentleg etter at kontraktstildeling er gjort.

5.2 AVVISING AV LEVERANDØRAR

Oppdragsgjevaren har plikt til å avvise leverandørar som ikkje har sendt inn tilbodet innan fastsette fristar, samt leverandørar som ikkje oppfyller dei fastsette og kunngjorde kvalifikasjonskrava. Oppdragsgjevaren kan avvise leverandørar som ikkje har sendt inn anna etterspurt dokumentasjon.

5.3 AVVISING AV TILBOD

Oppdragsgjevaren **pliktar** å avvise tilbodet når det:

- ikkje er levert innan fastsette fristar
- på grunn av atterhald eller feil, uklare eller ufullstendige tilbod, eller liknande som kan skape tvil om korleis tilbodet skal vurderast i høve dei andre tilboda.

Oppdragsgjevaren **kan** avvise tilbodet når det:

- ikkje inneheld alle dei opplysningar, oppgåver, prøver mm. som er kravd
- ikkje gjev opp prisen, slik som føresett i konkurransegrunnlaget
- verkar unormalt lavt prisa i høve produktet det er gjeve tilbod på
- ikkje er underteikna

5.4 RETTING AV KLARE FEIL

Dersom oppdragsgjevaren vert merksam på openbare feil i tilbodet, skal desse rettast, dersom det ikkje er tvil om korleis feilen skal rettast.

5.5 UTSKRIFT AV PROTOKOLL FRÅ INNKJØSPROSESSEN

Leverandørane vil ikkje få tilsendt utskrift frå innkjøpsprotokollen.

6 AVGJERDA AV KONKURRANSEN

6.1 AVLYSING AV KONKURRANSEN OG TOTAL FORKASTING

Oppdragsgjeveren tek atterhald om at konkurransen kan verte avlyst dersom det ligg føre sakleg grunn, for eksempel ved bortfall av planlagt finansiering eller manglande godkjenning frå politisk hald. Oppdragsgjeveren kan forkaste alle tilboda, dersom resultatet av konkurransen gjer sakleg grunn for det, jf. FOA § 13–1.

Sakleg grunn vil her typisk kunne vere manglande konkurranse eller at prosjektet vert dyrare enn forventa.

6.2 TILDELINGSKRITERIUM

Tildelinga vert gjort på grunnlag av kva tilbod som økonomisk sett er det mest fordelaktige, basert på følgjande kriterium:

• Utforming/planløysing	45 %
• Pris	45 %
• Byggetid/framdrift	10 %

Nærare om tildelingskriteria:

Utforming/planløysing:

Foreslått løysing må vere hensiktsmessig utforma med tanke på drift. Ein viser i denne forbindelse elles til både Husbanken sine retningslinjer for utforming av omsorgsbustader, og drifting av base.

Pris:

Ved vurderinga av tildelingskriteriet "pris" vert det lagt til grunn dei prisane som er gitt opp i prisskjemaet, pkt 4.5.

Byggetid/framdrift

Som det er nærare beskrive i orienteringsdelen av saka så har Herøy kommune ein frist på seg til at omsorgsbustadane skal vere klare til bruk innan 31.12.2016.

Leverandøren skal levere ein plan på korleis prosjektet er planlagt gjennomført og gjere greie for korleis han vil bemanne for å få arbeida utført innan denne fristen.

Det skal difor spesifiserast kven som skal vere arbeidsleiar på staden og ha hovudansvar for framdrift og for at rett kvalitet vert oppnådd.

Arbeidsleiar skal kunne kommunisere på norsk, og det skal opplysast om kompetansen og erfaring til dedikert personell. Planen skal beskrive alle arbeid, inkludert alt underlagsarbeid som leverandøren ser som nødvendig for å sikre at systemet oppnår rett kvalitet. Planen skal såleis vise både planlagt framdrift og kvalitetssikring.

Dersom leverandør tilbyr seinare ferdigstilling enn det som er sett opp for prosjektet, skal dette kome tydeleg fram i tilbodet. Det vil då verte då gitt mindre poeng på dette kriteriet i samband med tilbodsevalueringa.

Vektinga av tildelingskriteria skal skje på følgjande vis:

I vurderinga vert tilboda gitt poeng frå 1 til 10 for kvart av kriteria, der 10 er beste karakter. Kriteria er oppført med vekting, og det tilbodet med den høgaste samanlagde poengsummen, vert vurdert som det mest fordelaktige tilbodet. Oppdragsgjevar si vurdering i høve desse kriteria vil skje på bakgrunn av leverandøren sitt tilbod.

Vi nyttar ein metode for utrekning av poeng som gir eit lineært forhold mellom auke i pris og reduksjon i poeng, slik at t.d. 10 % auke i pris gir 10 % mindre prispoeng. NB! Det er leverandøren sin rett og plikt å sjå til at det vert sendt med relevant dokumentasjon, som gjer oppdragsgjevar i stand til å vurdere tilbodet i forhold til dei oppgjevne tildelingskriteria.

6.3 INNSTILLING PÅ TILDELING AV KONTRAKT

Oppdragsgjevaren si avgjerd om kven som får tildelt kontrakt, skal vere skriftleg, og sendast alle deltakarane samstundes i rimeleg tid før kontrakt vert inngått. Med "kontrakt vert inngått" meiner ein tidspunktet då begge partar underteiknar kontrakten. Meldinga skal innehalde ei grunngjeving for valet og gje ein frist for eventuell innlevering av klage over vedtaket.

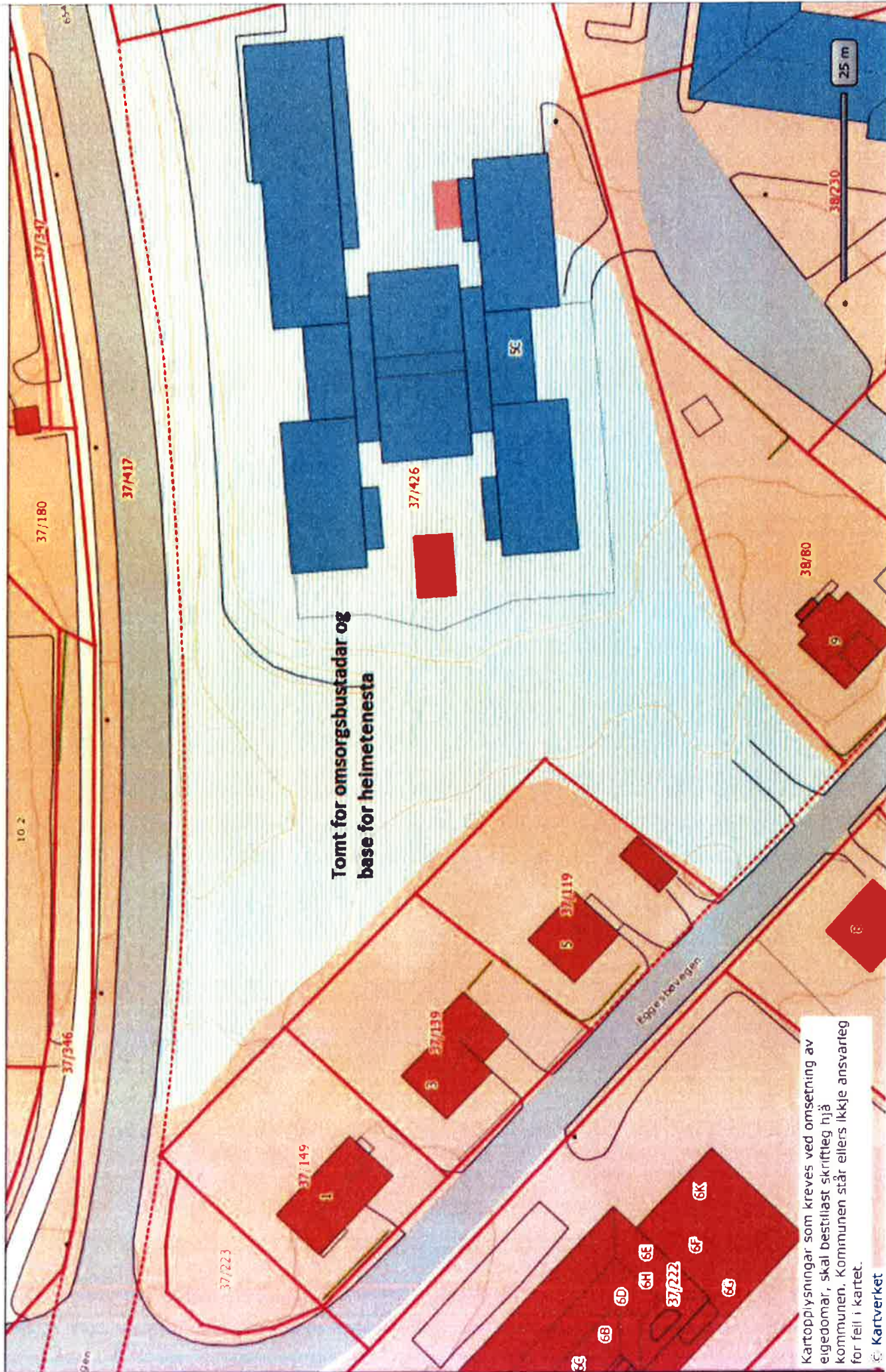
7 VEDLEGG

1. Skjema for eigenerklæring – Innsyn i dokument
2. Skjema for eigenerklæring om HMS
3. Skjema for eigenerklæring om løns- og arbeidsvilkår
4. Entreprenørevaluering

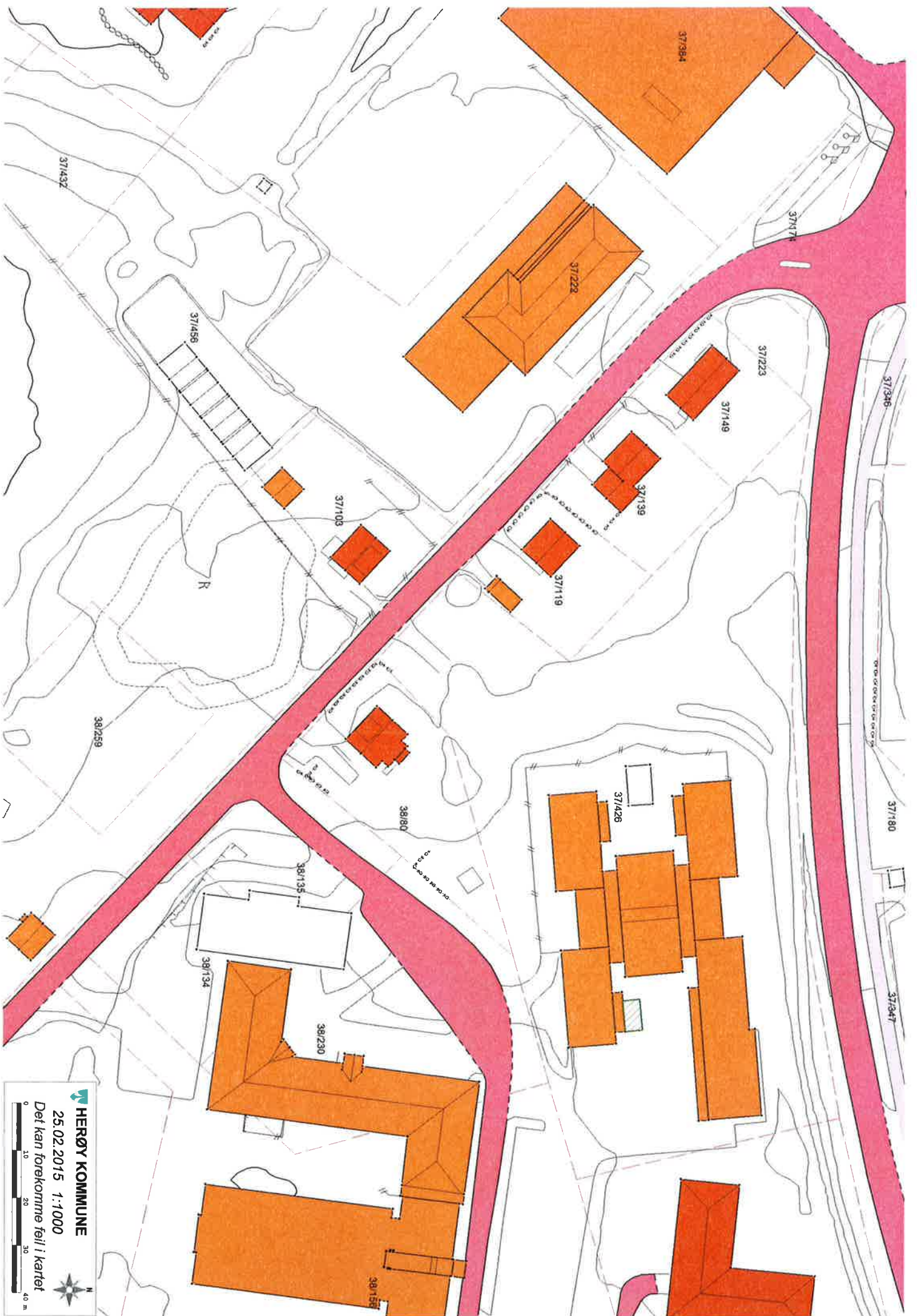


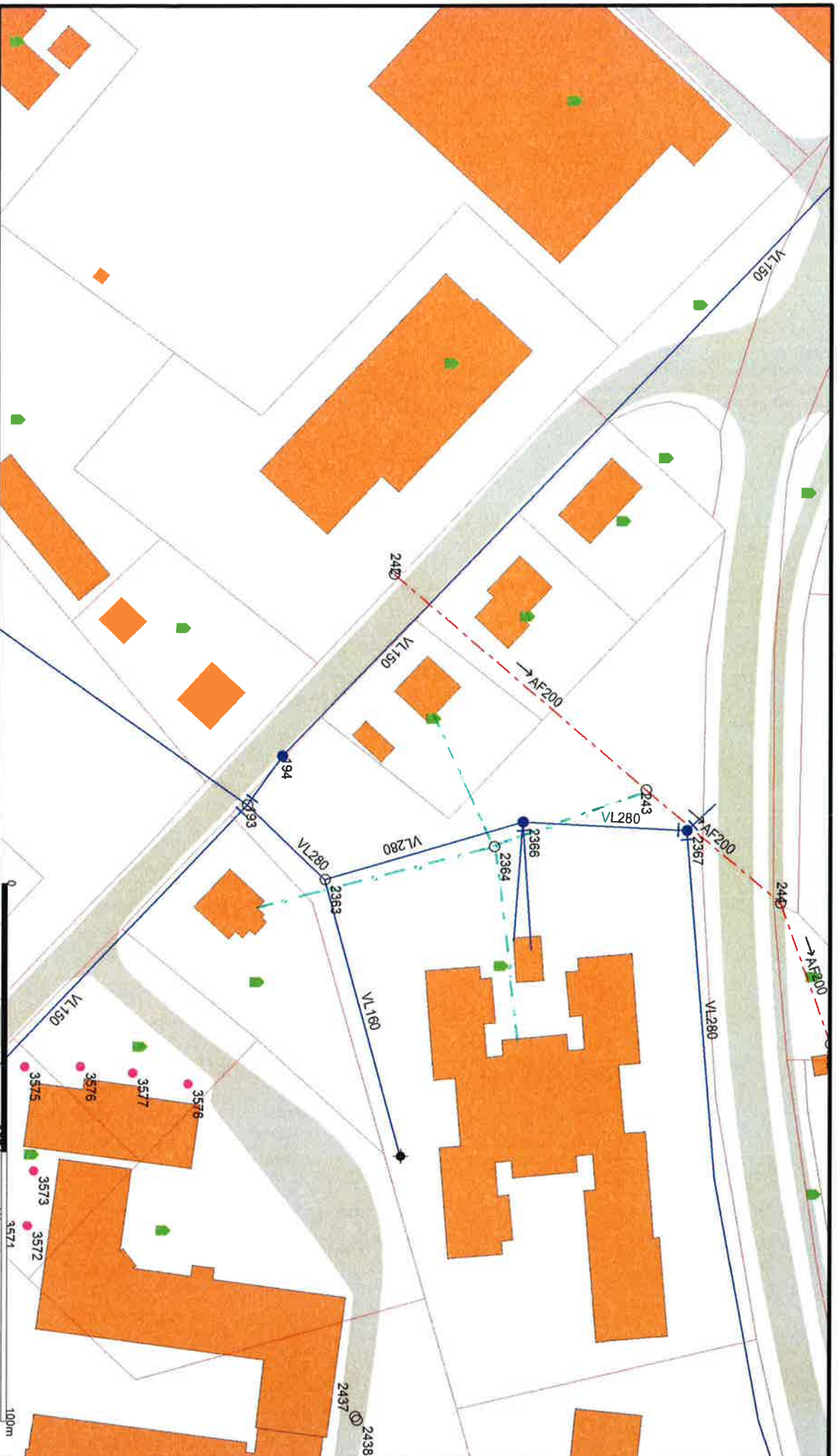
4.

SITUASJONSKART



Kartopplysningar som kreves ved omsetning av eiendommar, skal bestiltast skriftleg hjå kommunen. Kommunen står ellers ikkje ansvarleg for feil i kartet.





HERØY KOMMUNE
Anleggs- og driftsavdelinga



Dato: 2015.02.25
Sign: SUP

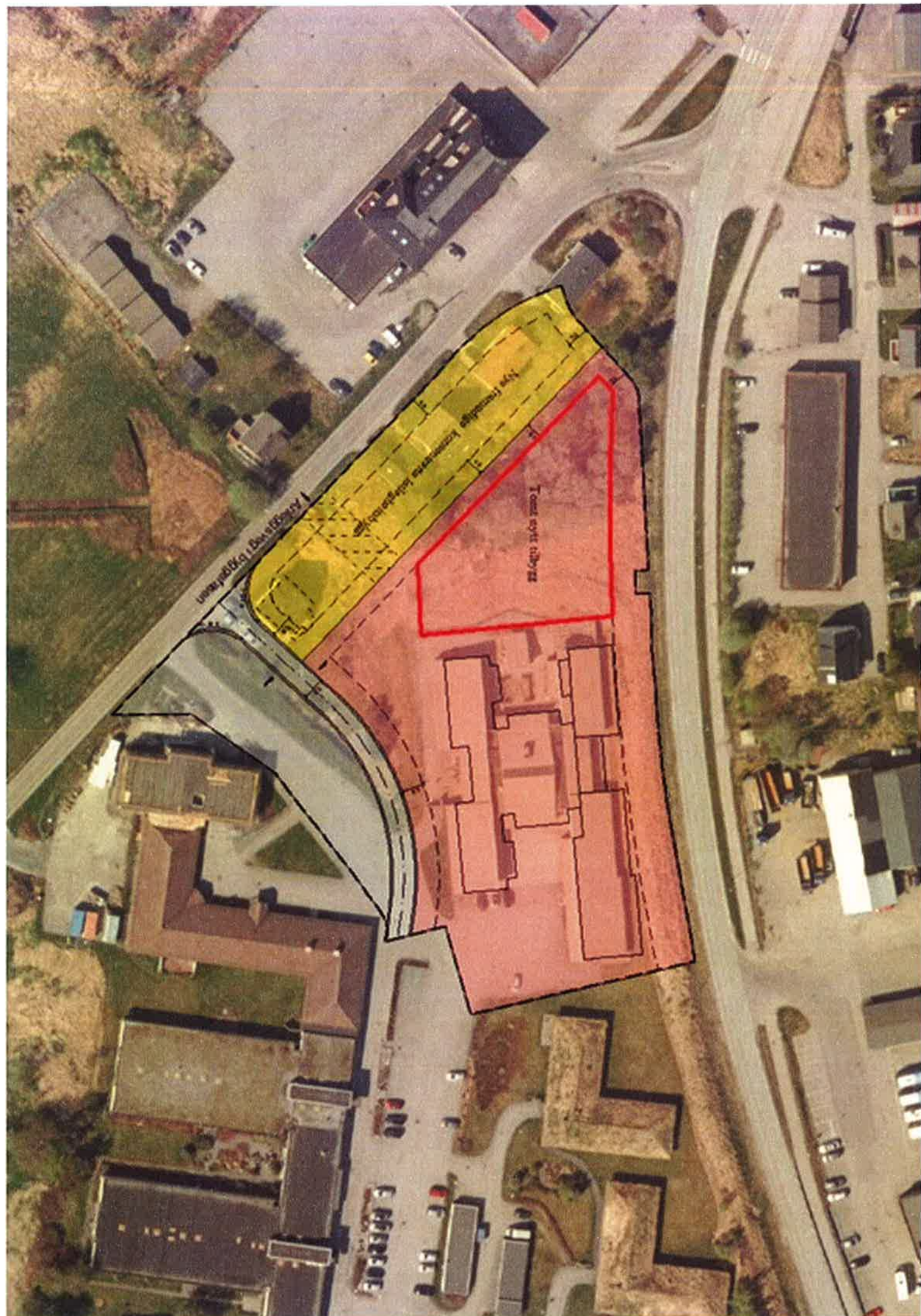
Målestokk
1:1000

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



5.

REGULERINGSARBEID



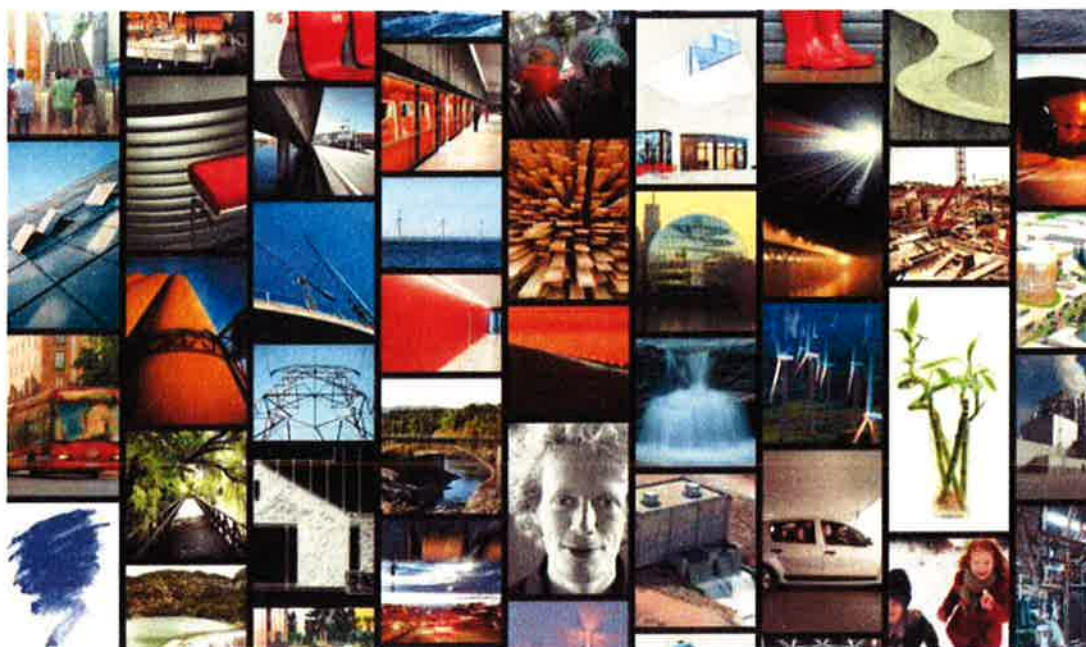
RAPPORT

HERØY KOMMUNE

RIAKU Reguleringsendring Eggesbønes, Herøy kommune

OPPDRAGSNUMMER 13656001

VEGTRAFIKKSTØY



RIAKU01

13.02.2015

SWECO NORGE AS
BRG AKUSTIKK

KJETIL FOLLESØ



EDVARD FALCH (KS)



Endringsliste

VER.	DATO	BESKRIVELSE	KONTR. AV	UTARB. AV
0	13.02.2015	FØRSTE VERSJON	EDVARD FALCH	KJETIL FOLLESØ

Sammendrag

Det er beregnet støysoner for sykehjemsområdet Eggesbønes i Herøy kommune i forbindelse med planlagt reguleringsendring og oppføring av nytt tilbygg på opptil 3 etasjer. Reguleringsendringen åpner også opp for bygging av konsentrert bebyggelse vest i planområdet.

Støynivået ved plangrensen i nord er $L_{den} = 65-70$ dB for prognoseåret 2035 (vedlegg 1) og ligger dermed i rød sone for vegtrafikkstøy ihht støyretningslinjen T-1442.

Det er også beregnet støysoner for et eksempel med tenkt plassering av bygning (vedlegg 2).

Støyskjerm langs vegen vil ha liten effekt på de øverste etasjene, så for å sikre tilfredsstillende støyforhold må det stilles krav til planløsningen. Det anbefales at disse blir inkludert i planverket slik at de blir juridisk bindende.

- Alle boenheter bør være gjennomgående.
- Størst mulig andel av oppholdsrom, minst ett soverom, bør vende mot, og ha vindu eller dør, mot stille side.
- Alle boenheter bør få tilgang til et stille utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller nedre grense for gul støysoner, $L_{den} = 55$ dB.

Større avstand til veg vil redusere støynivået, men avstanden kan ikke være større enn at det også er plass til uteområde på sørsiden av bygningen.

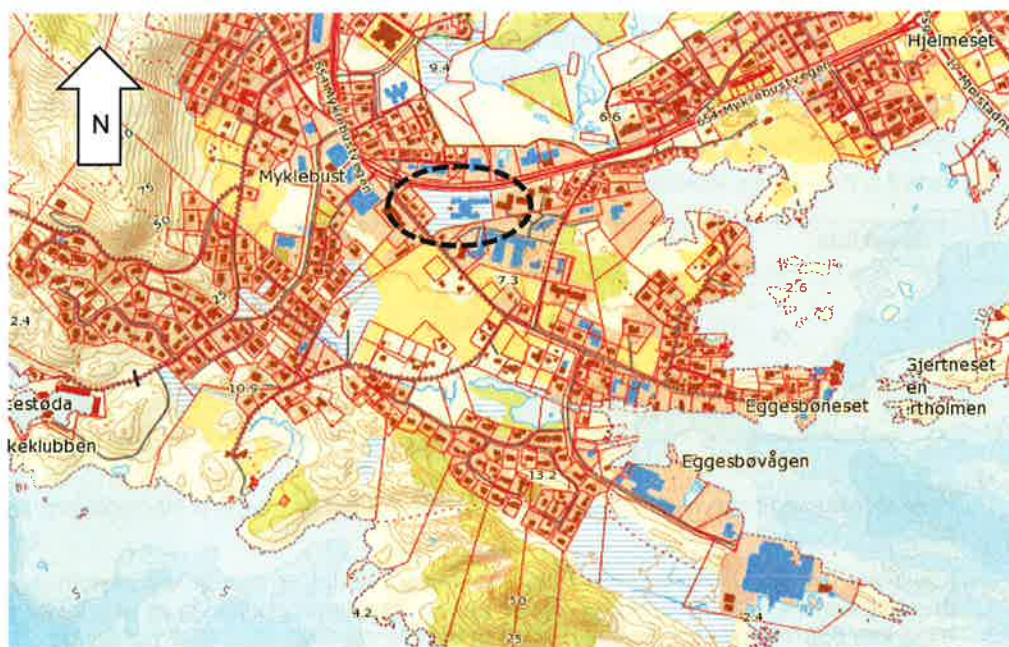
Fremtidig leilighetsbebyggelse i planområdet vil også dra nytte av den skjermende effekten fra omsorgsboligene.

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	1
2	Lyduttrykk	1
3	Forskrifter og retningslinjer	2
3.1	Bestemmelser for kommuneplanens arealdel	2
3.2	Støyretningslinjen T-1442	2
4	Metode	3
4.1	Situasjon	3
4.2	Forutsetninger	4
4.3	Utendørs støynivå	4
5	Resultater	5
6	Vurdering	6
7	Fremtidig arbeid	7
8	Referanser	7
	Vedlegg 1: Støysonekart 2035	8
	Vedlegg 2: Støysonekart 2035. Eksempel med bygning	9

1 Innledning

Sweco Norge AS har fått i oppdrag av Herøy kommune å gjøre en støyfaglig vurdering av sykehjemsområdet Eggesbønes i Herøy kommune i forbindelse med reguleringsendring av området. Planforslaget vil legge til rette for bygging av nye omsorgsboliger med heldøgns omsorgsfunksjon og base for hjemmetjenesten i området. Det er planer om å oppføre bygninger inntil tre etasjer innenfor planområdet.



Figur 1: Lokalisering av planområdet. Kartet er hentet fra www.norgeskart.no.

2 Lyduttrykk

I rapporten er følgende faglige uttrykk for støy tatt i bruk:

Dag-kveld-natt lydnivå L_{den} er et A-veid tidsmidlet lydtrykknivå for et helt døgn der støybidragene i kveldsperioden (kl. 19-23) er gitt et tillegg på 5 dB og støybidragene i nattperioden (kl. 23-07) er gitt et tillegg på 10 dB.

Statistisk maksimalt lydnivå $L_{p,AF,max,95}/L_{5AF}$: statistisk maksimalverdi av A-veid lydtrykknivå som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode.

3 Forskrifter og retningslinjer

3.1 Bestemmelser for kommuneplanens arealdel

Gjeldende bestemmelser for kommuneplanens arealdel for støy viser til Miljøverndepartementet sin støyretningslinje T-1442 [1]. Avbøtende tiltak skal omtales i regulerings- og byggesaker, og innarbeides i forutsetningene til reguleringsplan.

3.2 Støyretningslinjen T-1442

T-1442 gir anbefalte grenser for etablering av bebyggelse for støyfølsomt bruk i nærheten av eksisterende støykilder. Støyretningslinjen skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Støynivået nær en støykilde deles i to soner; rød og gul. Kriterier for inndeling i støysonene er gitt i Tabell 1.

Tabell 1. Kriterier for inndeling i gul og rød støysone

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden
Veg	$L_{den} = 55 \text{ dB}$	$L_{5AF} = 70 \text{ dB}$	$L_{den} = 65 \text{ dB}$	$L_{5AF} = 85 \text{ dB}$

Krav til maksimalt støynivå i nattperioden gjelder der det er mer enn 10 hendelser per natt.

I gul sone bør det vises varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager, men etablering av støyfølsomme bygg kan oppføres dersom det kan vises at avbøtende tiltak vil gi tilfredsstillende støyforhold.

I rød støysone kan ikke boliger bygges uten at området samtidig blir skjermet slik at utendørs støynivå kommer under $L_{den} = 65 \text{ dB}$.

På uteoppholdsareal og utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål skal støynivået ikke overstige $L_{den} = 55 \text{ dB}$ (*stille side*). En viktig grunn til at støyretningslinjen har med ønsket om en *stille side* er kvaliteten det gir å kunne lufte soverom og stuer ut i luft med god støykvalitet. Dette er en ønsket tilleggskvalitet som er uavhengig av minimumskvaliteten man oppnår med lukkede vinduer og balansert ventilasjon.

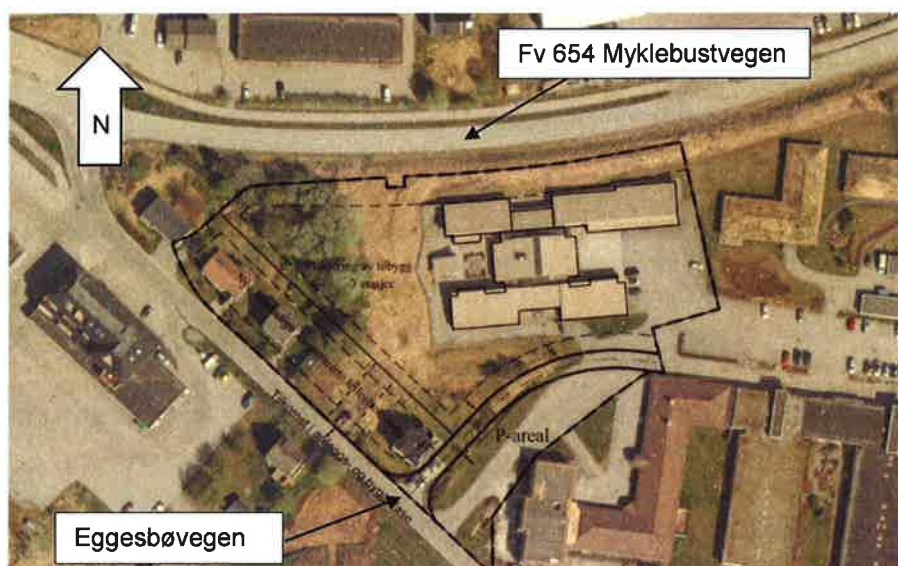
For sykehus/pleieinstitusjoner bør det også vurderes om det på deler av utendørs oppholdsareal kan oppnås lavere nivåer enn grenseverdiene, da brukerne kan være en støyfølsom gruppe.

4 Metode

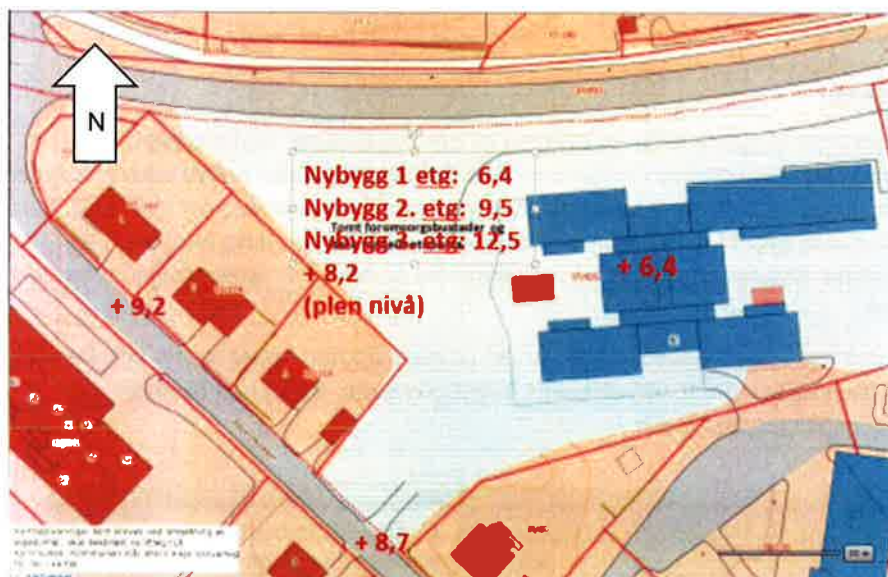
4.1 Situasjon

Planforslaget legger til rette for bygging av omsorgsboliger med heldøgns omsorgsfunksjon og base for hjemmetjenesten i området ved Herøy omsorgssenter på Eggesbønes. Figur 2 viser tomten med byggegrenser og område for nytt bygg, vest for eksisterende bygninger på tomten. Det er ikke kjent hvilken form eller orientering nytt bygg vil ha. Det nye bygget vil ha maksimalt tre etasjer. Planlagte etasjehøyder er vist i Figur 4.

I boligrekken langs Eggesbøvegen er det planlagt oppført konsentrerte leilighetsbygg på opptil tre etasjer innenfor de skisserte byggegrensene. Disse kan bli enten flermannsboliger eller blokk.



Figur 2: Planskisse over området, mottatt fra oppdragsgiver.



Figur 3: Terrenghøyder for planlagt tilbygg.

4.2 Forutsetninger

Trafikkdata for Fv. 654, Myklebustvegen, er tilsendt fra Herøy kommune. Trafikkmengden er prognosert til år 2035 ihht støyretningslinjen T-1442. Vegdirektoratet antar (basert på statistikk) for Møre og Romsdal at ÅDT vil øke med en faktor på 1,16 fra 2015 til 2035. Døgnfordelingen for veier er forutsatt som standard riksveg, med 75 % av trafikk på dag, 15 % på kveld, og 10 % på natt.

Skiltet hastighet er 60 km/t og andel tungtrafikk er 9 %. Den samme hastigheten og andel tungtrafikk er brukt for prognoseåret.

Herøy kommune anslår at ÅDT for Eggesbøvegen vil være 100 kjt/døgn. Med så lite trafikk vil denne vegen ikke bidra nevneverdig til støynivået og er derfor ikke tatt med i beregningene.

Støykilde	ÅDT ₂₀₁₅ [kjt/døgn]	ÅDT ₂₀₃₅ [kjt/døgn]	Fartsgrense [km/t]	Andel tungtrafikk [%]
Fv 654	6350	7366	60	9

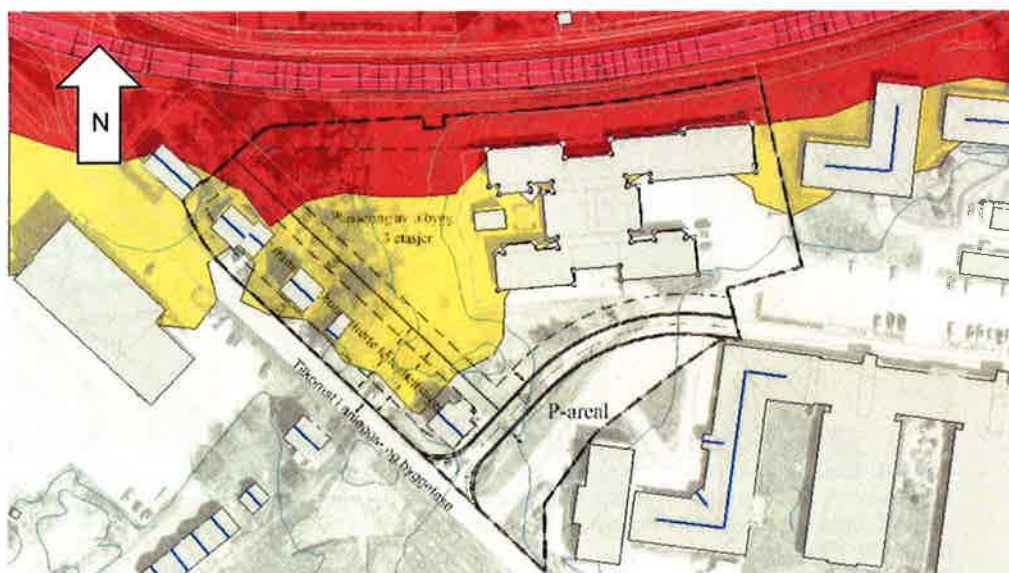
Figur 4: Trafikktall benyttet i beregningene.

4.3 Utendørs støynivå

Beregningene av utendørs støynivå er gjort etter gjeldende metode [2], med dataprogrammet CadnaA (versjon 4.5.147). Som underlag for beregningene har det blitt benyttet SOSI-kart med 1 m ekvidistanse. Beregningshøyde for støysonekart er 4 m over lokal kotehøyde.

5 Resultater

Beregnet støysonekart for prognoseåret 2035 er vist i vedlegg 1. **Feil! Fant ikke referanseilden.** viser utdrag av kartet for planområdet. Rød støysone strekker seg inn i planområdet.

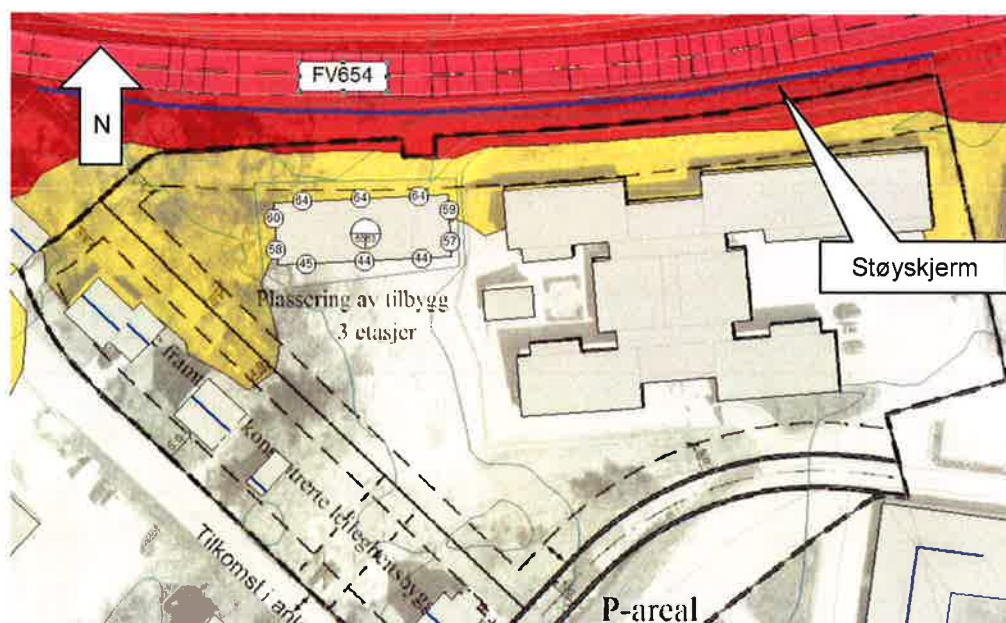


Figur 5: Støysonekart. $L_{den} = 55-65$ dB (gul), $L_{den} > 65$ dB (rød). Beregningshøyde er 4 m over lokal kotehøyde.

Som et eksempel er det beregnet hvordan støysituasjonen vil bli med en bygning på tre etasjer plassert langs byggegrensen. Resultatet er vist i Figur 6.

Fasaden som vender mot vegen får støynivå $L_{den} = 64$ dB i tredje etasje og $L_{den} = 59-60$ dB i andre etasje med plassering som vist i eksempelet. På sørsiden blir støynivået $L_{den} = 44-45$ dB og tilfredsstillende dermed kravet til stille side. Støynivået vil kunne reduseres ved å øke avstanden til vegen.

Bygningen skjærer effektivt for vegtrafikkstøy på utearealet. Støynivået der er $L_{den} < 55$ dB. Støysonekart for prognoseåret 2035 med bygning plassert som i eksempelet er vist i vedlegg 2.



Figur 6: Eksempel som viser bygning på tre etasjer plassert langs byggegrensen. Langs teigegrensen er det plassert en 2,5 m høy støyskjerm. Tallene på fasaden viser støynivå (L_{den}) i tredje etasje. Støysonene beregnet i 4 meters høyde er vist med gul ($L_{den} = 55-65 \text{ dB}$) og rød ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) farge.

6 Vurdering

Tilbygget er planlagt plassert i gul sone for vegtrafikkstøy, på grensen til rød. Anbefalingene i støyretningslinjen T-1442 er at støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til støyfølsomme rom (stue og soverom) ikke skal overskride $L_{den} = 55 \text{ dB}$. Det må utvises forsiktighet for å sikre at det vil bli tilfredsstillende støynivå ved støyutsatt fasade.

Tiltak langs vegen kan bli aktuelt. Støyskjerm langs veg vil også kunne forbedre støyforholdene ved eksisterende bygninger innenfor planområdet. Støyskjerm langs vegen vil ha størst effekt for uteområder på bakkenivå og den nederste etasjen, men lite oppover i etasjene, så bygningen bør samtidig plasseres slik at øverste etasje også får tilfredsstillende støynivå.

For å sikre et uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå kan bygningen brukes som skjerming mellom vegen og uteområdet.

Dersom det ikke er mulig ved tiltak å oppnå støynivå ved fasaden under $L_{den} = 55 \text{ dB}$ må det stilles krav til utforming av ny bebyggelse. Kravene bør tas med i planbestemmelsene slik at de blir juridisk bindende.

Planløsning bør velges slik at støyfølsomme rom vender bort fra vegen og at bygningen dermed blir benyttet for å skjerme antatte uteoppholdsarealer i sør mot støy.

- Alle boenheter bør være gjennomgående.
- Størst mulig andel av oppholdsrom, minst ett soverom, bør vende mot, og ha vindu eller dør, mot stille side.
- Alle boenheter får tilgang til et stille utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende nedre grense for gul støysoner i Tabell 1 ($L_{den} = 55$ dB).

For fremtidig leilighetsbebyggelse langs Eggesbøvegen gjelder de samme vurderingene som for omsorgsboligene. Eggesbøvegen er lite trafikkert, så den dominerende støykilden vil være Myklebustvegen. Leilighetene vil derfor dra nytte av at omsorgsboligene vil skjerme for vegtrafikkstøy. Privat og felles uteareal må legges på nord-østre side av bygningene.

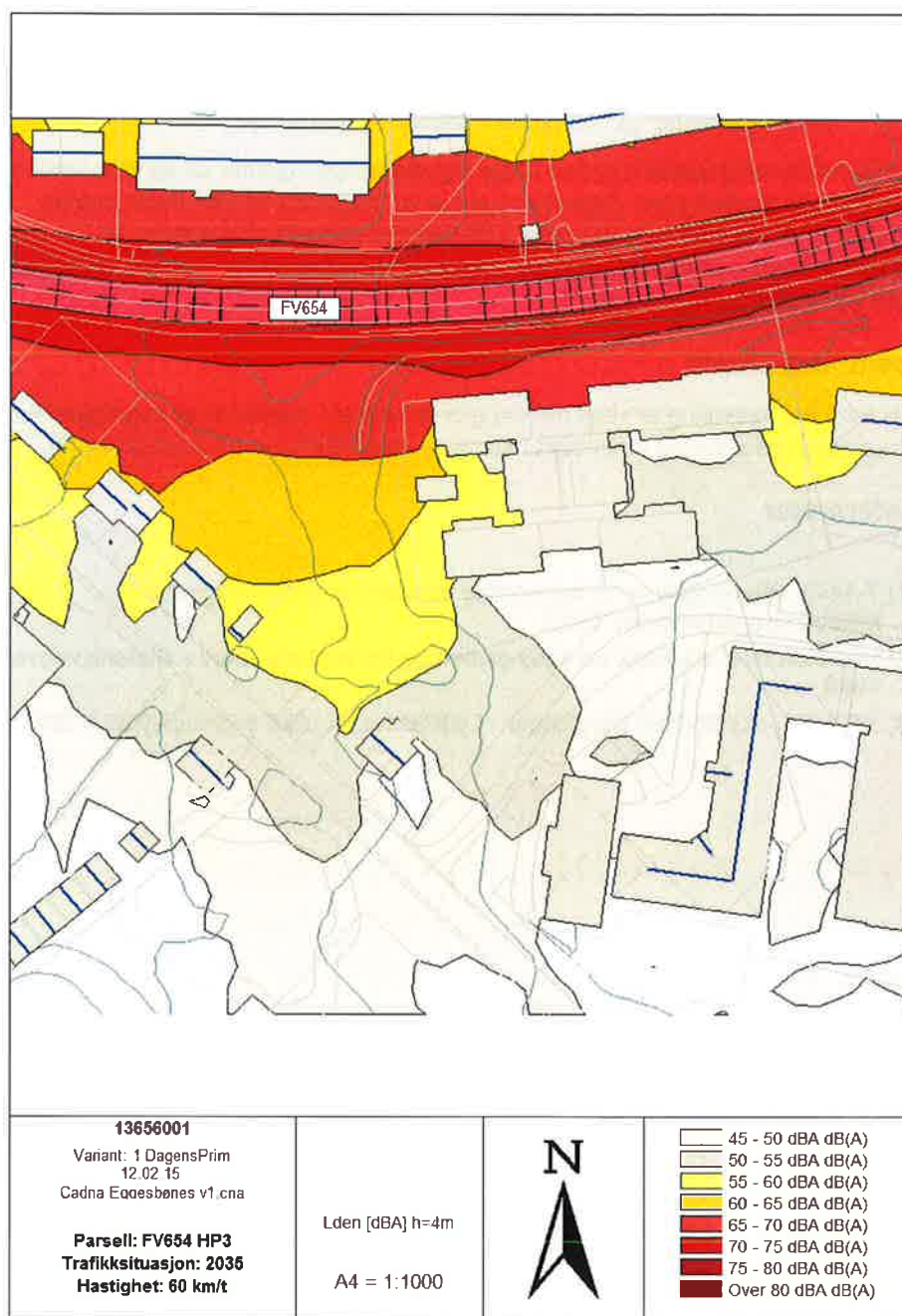
7 Fremtidig arbeid

Når form og plassering er valgt må det gjøres en egen vurdering av bygningen for å sikre tilfredsstillende støyinnivå innendørs i samsvar med TEK10 v/ NS 8175:2012 [3].

8 Referanser

- [1] T-1442, «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging,» Miljøverndepartementet, 2012.
- [2] Håndbok 064, «Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy,» Statens vegvesen, 1996.
- [3] NS 8175, «Lydforhold i bygninger - Lydklasser for ulike bygningstyper,» 2012.

Vedlegg 1: Støysonekart 2035



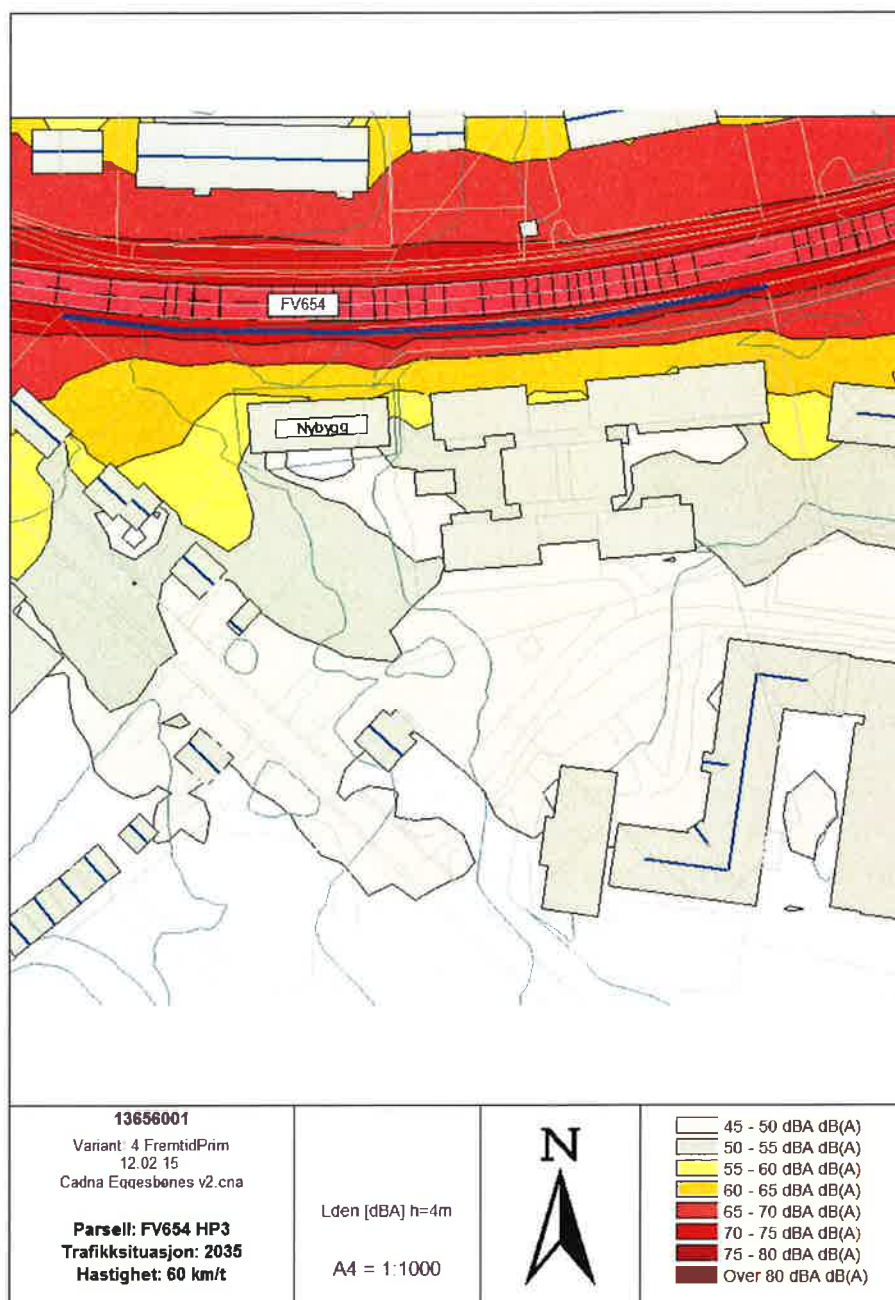
Figur 7: Støysonekart 2035. Uten skjerm.

8 (9)

RAPPORT
13.02.2015

RIAKU01
RIAKU REGULERINGSENDRING EGGESBØNES, HERØY KOMMUNE

Vedlegg 2: Støysonekart 2035. Eksempel med bygning

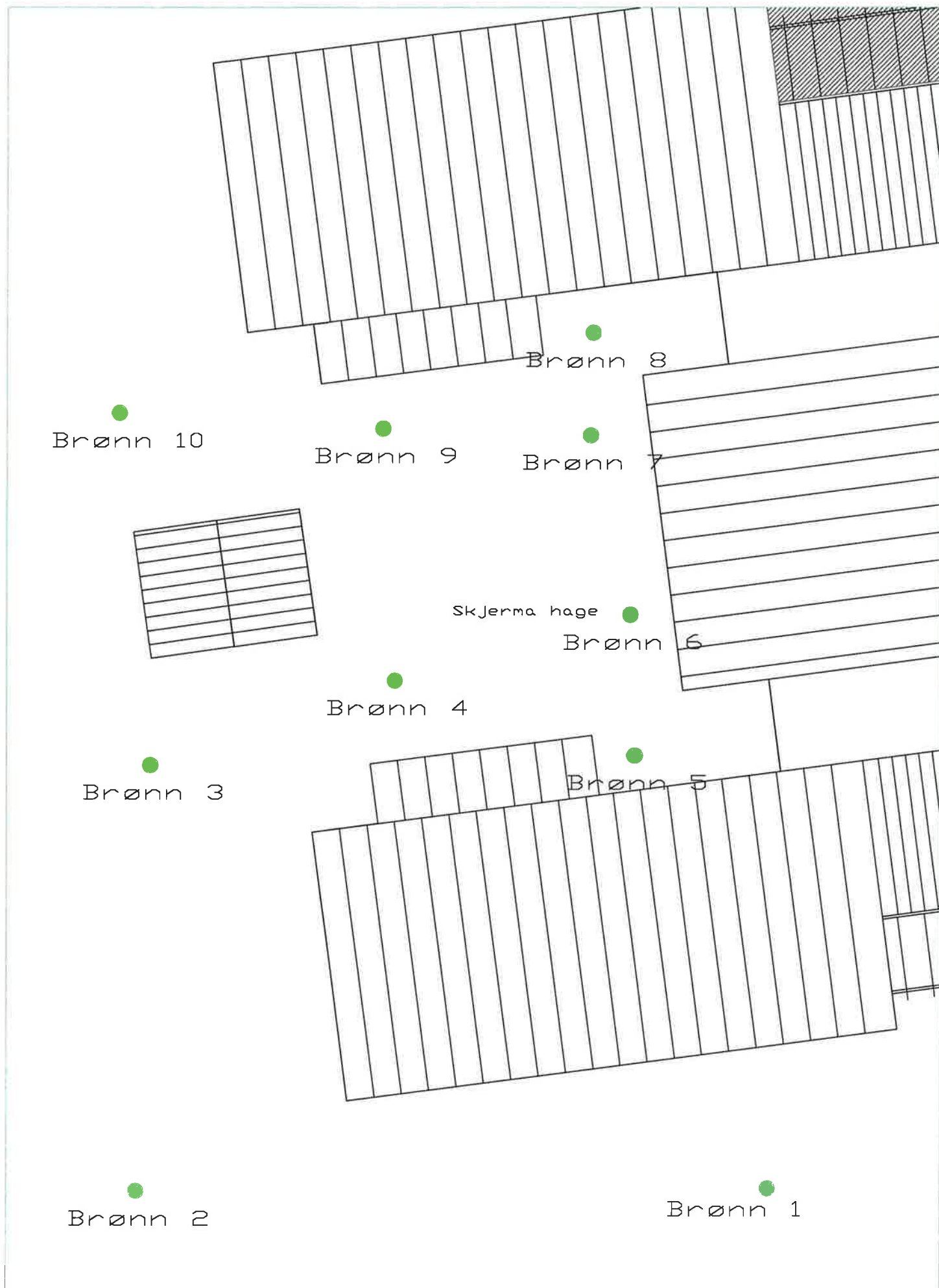


Figur 8: Støysonekart med eksempel på plassering av nybygg og 2,5 m høy støyskjerm langs veg.



6.

ENERGIBRØNNAR



NY SJUKEHEIMSAVDELING PÅ EGGESBØNES:
Innmåling av energibrønner

Brønnnr:	X-ref:	Y-ref:
1	481937.714	-21306.882
2	481937.639	-21329.819
3	481953.189	-21329.32
4	481956.264	-21320.471
5	481953.523	-21311.763
6	481958.658	-21311.931
7	481965.217	-21313.394
8	481968.963	-21313.303
9	481965.468	-21320.914
10	481966.038	-21330.455



7.

PRØVEGRAVING PÅ TOMTA

Roger Myklebust

Fra: Roger Myklebust
Sendt: 18. februar 2015 15:55
Til: Ragnhild Velsvik Berge; Runa Strengkløv Nerem; Gunn Fjørtoft Reite; Gunn Helsem Leine; Julianne Higræff; Gunnar Roseth; Guro Gausemel; Jon Anders Skorpen; Robert Myklebust; Tor Sindre Steinsvik
Kopi: Jon Rune Våge
Emne: Omsorgsbustader og base heimetenesta
Vedlegg: Agendaforslag til møte om omsorgsbustader base på Eggesbønes 19.02.15..pdf; Prøvegraving kart..pdf; Prøvegraving bilder..pdf

Heisann!

Syner til tidlegare innkalling frå Robert Myklebust til møte i morgon kl. 13.00.

Vedlag fylgjer agendaforslag og litt info til møtet.

Vedlagt fylgjer også litt info frå prøvegraving der eg i tillegg har fått slik info:

Hol nr. 1:	cote 6.11
Hol nr. 2:	cote 6,98
Hol nr. 3:	cote 5,40
Hol nr. 4:	cote 7,09

Til samanlikning kan opplysast at golv på blå avd. tidlegare er målt til cote 6,4, og ein må rekne med sprenging ca 1 meter under dette nivået dersom dette vert lagt til grunn.

Dette til orientering.

Helsing

ROGER MYKLEBUST
Prosjektleiar

70081372/ 99210002

www.heroy.kommune.no



17.02.2015







PUNK 2









8.

FUNKSJONS OG AREALANALYSE

HERØY KOMMUNE - EIGEDOMSAVDELINGA

FUNKSJONS- OG AREALANALYSE

1

OMSORGSBUSTADAR MED HEILDØGNS OMSORGSFUNKSJON

Prosjektreferanse	xxxxx / xxxx / 265
Byggherreavdeling	Anlegg- og driftsavdelinga
Eigedomsforvaltar	Eigedomsavdelinga
Verneombod - byggdrift	-
Verneombod - reinhald	Wenche Hide
Tenesteytande avdeling	Pleie- og omsorgsavdelinga
Verneombod Herøy omsorgssenter gul avd.	Runa Strengløy Nerem

2

PROSJEKTBEKRIVING

Bygging av omsorgsbustadar med heildøgns omsorgsfunksjon skal erstatte dagens institusjonstilbod til 10 pasientar ved Herøy omsorgssenter - gul avdeling. Gul avdeling har dispensasjon tom. 31.12.2016 som sjukeheimsavdeling. Framdriftsplan for bygging av omsorgsbustadane må difor sjåast i samanheng med dispensasjonsfristen.

Kommunestyret har vedteke at prosjektet skal omfatte inntil 16 omsorgsbustadar med naudsynt fellesareal. I tillegg skal det byggast base for heimetenesta.

Kommunestyret har vedteke at prosjektet skal byggast ut på kommunal eigedom på Eggesbønes, ved Herøy omsorgssenter, blå avdeling.

Prosjektet skal gjennomførast som eit ordinært kommunalt byggeprosjekt.

Føringar frå kommunestyret

Kommunestyret har i K-sak 162/12 vedteke eigne målsettingjar og deltiltak for investering i, drift og vedlikehald av kommunale bygg. Eigedomsavdelinga tek utgangspunkt i desse føringane i utarbeiding av funksjons- og arealanalyse og etterfylgjande kravspesifikasjon.

Føringar frå Husbanken

Bygging av bustadane er tenkt gjennomført med delvis finansiering frå Husbanken, som har utarbeida ein rettleiar for bygging av omsorgsbustadar og institusjonsplassar. Det er teke omsyn til tilrådingane i rettleiaren ved utarbeiding av analysa.

Føringar frå Enova

Bygging av bustadane er ikkje tenkt gjennomført som ENOVA-prosjekt då gjeldande energikrav er vurdert som tilfredsstillande. Regjeringa har også varsla innskjerping av dei generelle krava frå 2015 slik at ei offansiv haldning utover gjeldande krav ikkje vurderast som naudsynt.

Føringar frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Fylkesmannen i Møre og Romsdal avventar kommunestyrets handsaming av funksjons- og arealanalyse for nye omsorgsbustadar, då dette er viktige premisser i fylkesmannens vurdering av klagesak vedrørende gul avdeling. Det er difor avgjerande viktig med stram framdrift i dette prosjektet, slik at nye omsorgsbustadar er klar til bruk innan dispensasjonsfristens utløp 31.12.2016.

Føringar frå Arbeidstilsynet

Ingen særskilte føringar utover det som gjeld for byggeprosjekt generelt.

Føringar frå Mattilsynet

Ingen særskilte føringar utover det som gjeld for byggeprosjekt generelt.

Kap. 4.1 gjer greie for prosjektføresetnadane frå pleie- og omsorgsavdelinga og eigedomsavdelinga. Deretter fylgjer analyse av dei ulike utbyggingsalternativ i kap. 4.2.

4.1**PROSJEKTFØRESETNADAR****Pleie- og omsorgsavdelinga**

Pleie- og omsorgsavdelinga føreset at prosjektet vert bygd ut som omsorgsbustadar i bufelleskap der bueininga inneheld dei naudsynte funksjonar, herunder kjøkken. I tillegg etablerast det fellesareal for bebuarane. Ei slik løysing gir bebuaren valfridom til å delta i bufellesskapets aktivitetar eller ikkje.

Pleie- og omsorgsavdelinga føreset at prosjektet omfattar alle funksjonar som i dag har tilhald i Sjukeheimsvegen 5 B. Ein har difor også vurdert funksjons- og arealbehovet for heimetenesta.

Eigedomsavdelinga

Eigedomsavdelinga viser til føresetnadane frå pleie- og omsorgsavdelinga og presiserer at bueiningane bør plasserast på gatenivå. Dette lettar evakueringa av bebuarane og reduserer risikoen ved ein eventuell brann vesentleg.

Eigedomsavdelinga presiserer at bygget generelt må byggast fleksibelt og at ein for dette prosjektet spesielt har notert seg eit ynskje frå politisk hald om at fellesareal skal kunne omdefinierast til bueining på eit seinare tidspunkt.

Eigedomsavdelinga tilrår utbygging i tråd med dei forventade lovpålagte energikrav, uavhengig av utbyggingsalternativ.

Utbygging av omsorgsbustadar med heildøgns omsorgsfunksjon utløyser slike funksjons- og arealkrav:

FUNKSJONAR FOR DEN EINSKILDE BUEINING

To bueiningar bør ha plass til ektefelle og bør då vere ca. 40 m² (adskilt soverom). Ei av desse bueiningane bør kunne avskjermast frå dei øvrige bueiningane. Denne bueininga må då ha areal som personalet kan trekke seg attende til, herunder med muligheit for røming. Denne bueininga bør ligge nærast mogleg Blå avdeling, fløy C. Øvrige bueiningar bør vere ca. 30 m² BRA.

Samtlege bueiningar må tilpassast pasientseng, ha dørbredde 1200 mm. og dimensjonerast for takheis.

FUNKSJON	Antal	Areal	Sum	MERKNAD
Inngangsparti	1			
Garderobe	1			Del av inngangsparti
Bad & WC	1	8,5	8,5	Dør til stove. Opplegg for vaskemaskin/trommel.
Soveplass	1			Del av stove i det minste bueiningane. Må ha plass til seng (1x2,2 m.). Seng i normalstilling må ha snusirkel på min. 1,6 m. ved langside, utanfor møbleringssone. Det skal ved pleiestilling vere muleg å oppnå friplass ved fotende på min. 1,4 og begge langsider på min. 1,5 m.
Kjøkken	1			Del av stove i alle bueiningar.
Stove	1			
Bod	1			Det må vere plass til rullesto/rullator/sengeheis o.l. inne i bueiningane for å unngå at dette vert lagra i rømingssone. Alternativt må dette utstyret lagrast i felleslager for hjelpemiddel.
Sum 16 bueiningar	16	31,25	500	

FELLESDEL FOR BUEININGANE

Avhengig av arkitektonisk utforming, kan arealet truleg reduserast noko her etter prosjektering.

FUNKSJON	Antal	Areal	Sum	MERKNAD
Stove	1	52	52	Dimensjonert for 16 pasientar. Bør gi rom for kulturarrangement mv.
Kjøkken	1	20	20	Vanlege kjøkkenfunksjonar + kjølefunksjon.
Spiseplass	1	20	20	Del av kjøkken. Bør kunne delast i to adskilte einingar. Må ha plass til bebuarane samla.
Pasienttoalett	1	5	5	For bebuarane. HC-tilpassa. Gasstette sluk i gulv.
Gjesterom	1	12	12	Nær gjestetoalett. Sovesofa.
Gjestetoalett	1	7	7	For gjestar. HC-tilpassa. Gasstette sluk i gulv.
Aktivitatar	1	12	12	Eiga sone i stove.
Sanserom	1	15	15	Eige rom
Sum 16 bueningar	1	143	143	

PERSONALFUNKSJONAR

Personalfunksjonar må truleg leggst til eit plan 2 grunna byggetomtas storleik.

FUNKSJON	Antal	Areal	Sum	MERKNAD
Kontor	4	10	40	
Arbeidsplassar	10	3	30	Krav til skjerming grunna støy og teleplikt. Eigen skjerma arbeidsplass for tryggleiksalarmar (2 pc)
Møterom	1	45	45	Bør kunne delast i to. Dimensjonert for 30. Bør kunne opnast opp mot pauserom.
Pauserom	1	30	30	Kjøkkenkrok og spiseplass. Dimensjonert for 15. Direkte tilkomst frå fellesareal eller logistikkareal.
Medisinrom	1	10	10	Avtrekk. Særskilt avlåst. Opplegg for data og oppvaskmaskin. Utslagsvask. Dimensjonering: 2. God plass til hyller og arbeidsbenkar.

Garderober stor	1	20	20	Doble garderober PO: 72. Egedom: 2 . Dimensjonert for 4 ekstravakter pr. distrikt. Hensyntatt eventuell oppbemanning. Gasstette sluk i gulv.
Garderober liten	1	4	4	6 garderober. Herre. Gasstette sluk i gulv.
WC	1	2,5	2,5	I direkte tilknytning til garderobe.
WC	1	5	5	HC-tilpassa.
Dusj	1	2	2	I direkte tilknytning til garderobe.
Sum 16 bueiningar	-	-	188,5	

STØTTEFUNKSJONAR

Støttefunksjonar må truleg leggst til eit plan 2 grunna byggetomtas storleik.

FUNKSJON	Antal	Areal	Sum	MERKNAD
Bøttekott	1	4	4	Utslagsvask. Sluk i golv. Hyller og ladepunkt for reinhaldsmaskin. Dør slår ut.
Lager - hjelpemiddel	1	32	32	Felleslager for bebuarane. Rullestoler, pasientheiser mm.
Lager - heimeteneste	1	35	35	Sentrallager for heimetenesta. På gateplan.
Lager	1	10	10	Lager for fellesdel og personaldel, herunder tørkepapir, toalettpapir mm.
Rullestolgarasje	1	20	20	Utvendig dør 1200 mm. Innvendig dør 900mm.
Sum 16 bueiningar		101	101	

TEKNISKE FUNKSJONAR

Støttefunksjonar i stor grad leggst til eit plan 2 grunna byggetomtas storleik.

FUNKSJON	Antal	Areal	Sum	MERKNAD
Teknisk rom	1	50	50	VVS, el., tele-automatsjon, straummålarar. Smartsystem. IKT. Bør plasserast nær blå avd. for samkobling med ekisterande teknisk infrastruktur.
Reinhaldssentral	1	12	12	Reinhaldssentral også for Blå avd. Vogner,

				koster/skaft, moppemaskin, kjøleskap, benk, vask. blandebatteri hurtigkopling, sluk i golv. Dagens reinhaldssentral ved Blå gjerast om til låger for reinhald, begge bygg. Dør slår ut.
Skyllerom rein sone	1	14	14	Knytt saman med urein sone, skap i vegg. Sentralt plassert i forhold til bueiningane
Skyllerom urein sone	1	16	16	Knytt saman med rein sone, skap i vegg. Sentralt plassert i forhold til bueiningane
Avfallsrom	1	12	12	Kjøling. Sluk i golv. Tilkomst frå utvendig port 1200 mm. Tilkobling for papirpresse.
Sum 16 bueiningar			100	

LOGISTIKKFUNKSJONAR

Generelt bør prosjektet tilstrebe arealeffektivitet og i størst mogleg grad redusert døareal i form av korridorar, trapper mm. Uansett må prosjektet ha separat personalinngang. Som tilbygg til blå avdeling må prosjektet ha gjennomgang til dagens fløy C til bruk for personalet.

FUNKSJON	Antal	Areal	Sum	MERKNAD
Hovudinngang	1			Skraperist ute. Matte 9 løpemeteter.
Personalinngang	1			
Korridor	1			
Trapp	1			
Heis	1			
Gjennomgang	1			Til blå avd., fløy C. For personalet.
SUM BRA	-	-	50	-

UTEOMRÅDE

Utbygging ved Blå avdeling gjer at ein i stor grad kan nytte eksisterande parkeringsplassar for tilsette og besøkande. Likeins kan rekreasjonsarealet i tilknytning til Blå avdeling vidareutviklast, til glede også for dagens pasientar ved Blå avdeling.

FUNKSJON	Antal	Areal	Sum	MERKNAD
Gjesteparkering	3	0	0	Inkl. 1 HC-plass
Ansattparkering	0	0	0	Kan nytte eksisterande p-plassar i området.
Arbeidsbilparkering	10			Bør vere under tak i tilknytning til bygget. Tilkobling for motorvarmer og ladepunkt el-bil.
Rekreasjonsareal	1	200	200	Tillegg til eksisterande sansehage. Sambruk med eksisterande brukarar må vurderast, t.d. gjennom oppdeling av uteområde i lukka og open sone.
Utebod	1	12	12	For utemøblar, hageutstyr, grillar mm. Isolert og med uttak for vatn. Sluk i gulv.

4.4 OPPSUMMERING

Dei ulike utbyggingsalternativa er estimert til å gi eit slikt netto bruksarealkrav:

ESTIMERT BRUKSAREAL (BRA)	BRA	BTA
Utbygging av 16 omsorgsbustadar + base for heimeteneste - ved Blå avdeling	1087	1412

Forholdet mellom bruksareal og bruttoareal er vurdert etter ein brutto/netto-faktor på 1,3. Basert på ein gjennomsnittleg byggekostnad på kr. 25 000 pr. m2 BTA gir ovannemnde prosjekt ein estimert kostnad som følger:

ESTIMERT UTBYGGINGSKOSTNAD	SUM
Utbygging av 16 omsorgsbustadar + base for heimeteneste, ved Blå avdeling	Kr. 35 311 250,-

Kostnadane til opparbeiding av uteareal, då særleg parkeringsplassar og rekreasjonsareal, er ikkje medrekna i kostnadane ovanfor. Desse kostnadane vil kome i tillegg.

Funksjons- og arealanalyse er utarbeida av tenesteytande avdeling og eigedomsforvaltar i fellesskap, etter beste skjønn og evne.

Fosnavåg ____ / ____ / 2014

FUNKSJON	NAVN	SIGNATUR
Pleie- og omsorgsleiar	Ragnhild Velsvik Berge	
Avdelingsleiar - gul avd.	Oddveig Garvik	
Verneombod - gul avd.	Runa Strengløy Nerem	
Eigedomsleiar	Robert Myklebust	
Fagleiar vedlikehald/utvikling	Philipp Kessler-Myking	
Fagleiar drift	Tor Sindre Steinsvik	
Reinhaldsleiar	Ada Fjærtøft Kleppe	
Bustadkonsulent	Gry Dragsund-Vike	
Verneombod - byggdrift	-	
Verneombod - reinhald	Wenche Hide	

Rom for trygghet og omsorg

Veileder for utforming
av omsorgsboliger og sykehjem



Husbanken

ROM FOR TRYGGHET OG OMSORG

Veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem

	Forord:	2
1	Rammebetingelser	3
	Bakgrunn	5
	1.1 Historikk	5
	1.2 Utfordringene fremover	6
	1.3 Offentlige aktørers rolle	6
2	Planprosess og kvalitet	7
	Om planprosessen	8
	2.1 Kartlegging av beboernes behov	8
	2.2 Tverrfaglig prosjektgruppe	8
	2.4 Ulike brukerperspektiv	9
	2.5 Fra visjon til program	9
	2.6 Evaluering	9
	Lokalisering og organisering av boenheter	10
	3.1 Lokalisering - valg av tomt	10
	3.2 Ulike typer botilbud	10
	3.3 Planprinsipper for botilbud med fellesareal	11
	Omgivelser og helse	14
	4.1 Selvstendighet eller fellesskap	14
	4.2 Omgivelseskvaliteter	14
	4.2.1 Grønne omgivelser og mosjon	15
	4.2.2 Hyggelig og trygg atmosfære	15
	4.2.3 Lysforhold	15
	4.2.4 Farger	15
	4.2.5 Materialer	16
	4.2.6 Inneklima	16
	4.2.7 Tekstiler og møbler	16
	4.2.8 Lydmiljø	16
3	Boligbehov og eksempler	17
	Tilpasning for ulike brukergrupper	18
	5.1 Botilbud for eldre	18
	5.1.1 Personer med demens	22
	5.1.2 Eldre med omfattende hjelpebehov	28
	5.1.3 Kortidsplasser ved avlastning og rehabilitering	28
	5.1.4 Lindrende enhet/hospice	29
	5.2 Botilbud for personer med sammensatte funksjonsnedsettelse	30
	5.3 Botilbud for barn med funksjonsnedsettelse	34
	5.3.1 Barn med store og sammensatte funksjonsnedsettelse	34
	5.3.2 Barn med utagerende adferd	35
	5.4 Botilbud for personer med rus og psykiske lidelser	38
	5.4.1 Rusavhengige	38
	5.4.2 Botilbud for personer med psykiske lidelser	38
	5.5 Boligtilbud for utviklingshemmede	42
4	Dimensjoneringsgrunnlag	49
	Basiskvaliteter	50
	6.1 Universell utforming	50
	6.2 Energi og miljø	50
	6.3 Brannvern	51
	6.4 Tilrettelegge for godt arbeidsmiljø	51
	6.5 Teknologi for trygghet og sikkerhet	51
	Dimensjoneringsgrunnlag for bruk av hjelpemidler og for hjelpere	53
	7.1 Hjelpemidler som legges til grunn ved dimensjonering	53
	7.2 Areal	54
	Referanser og aktuell litteratur	57

FORORD:

I henhold til regjeringens St.meld. nr. 25 (2005–2006) vil både veksten av eldre og andre brukergrupper gjøre det nødvendig å fortsette bygging av omsorgsboliger og sykehjem. Husbanken har ansvaret for forvaltning av investerings-tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester. Veilederen er tenkt som et hjelpemiddel for kommuner og andre aktører med å etablere gode løsninger. Den er ikke en oppskriftsbok, til det er brukergruppene for ulike og emnet for stort. Dette er i tråd med Husbankens rolle som i første rekke er å understøtte kommunene med kompetanse på ulike felt. Vi har derfor forsøkt å gi råd, både om prosessen som er en forutsetning for gode løsninger, og grunnleggende kunnskap om de ulike brukergruppene. På noen av områdene finnes det relativt lite systematisk erfaring. Vi håper likevel det vi har tatt med, kan gi en «brukerforståelse» som kan danne utgangspunkt for det som skal bygges. Vi har tatt med noen eksempler på byggeprosjekter. De beskriver ikke hele

prosjekter og de fleste er ikke evaluert. Eksempelene er ment som inspirasjon og konkretisering av gode løsninger. Veilederen inneholder også anvisninger om dimensjoner for hjelpemidler.

Prosjektansvarlig for denne veilederen har vært seniorrådgiver Åse Ribe. Sivilarkitekt og forsker Karin Høyland NTNU har levert store deler av tekst og bilder. Andre bidragsytere fra Husbanken har vært arkitektene Rina Ihlen, Maida Mulaosmanovic, Oddvar Rørtveit og Anne Marit Vagstein.

Vi takker ellers spesielt for bidrag fra Sidsel Bjørneby og Oddvin Breiteig om ny teknologi. Arbeidstilsynet i Oslo og flere brukeorganisasjoner har bidratt med gode innspill. Videre vil vi takke alle de som velvillig har vist oss rundt på de ulike anleggene. De har bistått med nyttige erfaringer som vi håper vil komme leserne til nytte.

Bjørn Johan Pedersen
Strategidirektør

Elisabeth Platou
Avdelingsdirektør



DEL 1

RAMMEBETINGELSER



Foto: Fra boken Sanshager, Forlaget Aldring og helse



Foto: Fra boken Sanshager, Forlaget Aldring og helse



Foto: Erling Sommerfeldt

«Vi lever inte för att bo. Vi bor för att leva.
 Det viktiga med hur vi bor är hur det låter oss leva,
 hur det påverkar raden av vardager som lagrar sig till våra liv.»

(Rita Liljeström)

1.0 | BAKGRUNN

De fleste med behov for helse- og sosialtjenester ønsker å bli boende i sitt opprinnelige hjem. Mange sørger for ombygging av egen bolig slik at de kan bli boende selv med store funksjonsnedsettelse. Døgnbaserte hjemmetjenester i kommunene gjør dette mulig. Men for enkelte kan tjenestebehovet bli så stort at boformer med større nærhet til tjenester kan bli nødvendig. Andre opplever det som utrygt å bo alene eller trenger hjelp til struktur og innhold i hverdagen. Det er derfor også nødvendig å etablere boformer som kan møte disse behovene. Slike boformer kan være i institusjon eller i omsorgsbolig med fellesareal.

Det er slike boformer denne veilederen i første rekke handler om. Intensjonen er at den skal hjelpe kommuner og andre aktører med å etablere gode løsninger. Veilederen bygger på erfaringene fra de seinere års utbygginger, norske og skandinaviske evalueringer og anbefalinger.

Veilederen er knyttet opp mot Stortingsmelding. 25 (2005–2006), og Omsorgsplan 2015 samt Demensplan 2015. I denne meldingen (www.regjeringen.no/omsorgsplan) presenteres framtidens omsorgsutfordringer. Det pekes på at framtidens brukere både vil bestå av flere yngre tjenestemottakere og en økende eldre befolkning. Blant tiltakene i Omsorgsplan 2015 er et investeringstilskudd til videre utbygging av omsorgsboliger og sykehjemsplasser til personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester. Dette er personer som trenger tjenester på ulike tider i løpet av hele døgnet. Omfanget av tjenestene vil kunne variere gjennom døgnet og over tid. Målgruppene er personer med demens, kognitiv svikt, langvarig somatiske sykdommer og store

sammensatte funksjonsnedsettelse. Det inkluderer også personer som trenger spesielle botilbud med tilknyttede tjenester pga. av rusavhengighet og/eller omfattende psykiske lidelser.

1.1 Historikk

Botilbud og omsorg for mennesker med behov for helse- og sosialtjenester har vært i stor forandring de siste 15 år. Tilrettelagte boliger med hjemmetjenester har for mange tatt institusjonenes plass. Reformen i helsevernet for psykisk utviklingshemmede (HVPU-reformen 1991) la grunnlaget for utflytting fra institusjon til bolig og bygging av tilpassede boliger.

Gjærevollutvalgets innstilling fra 1992 (Trygghet – Verdighet – Omsorg – NOU 1992:1) fikk stor betydning for både bo- og tjenestetilbud for eldre. Utvalget la stor vekt på at framtidens omsorgstjenester i størst mulig grad skulle foregå i hjemmet og styres av individuelle behov. Utvalgets anbefaling dannet grunnlaget for satsing på omsorgsboliger, enerom og bedre bokvalitet på sykehjemmene. Psykiatriske institusjoners tilbud har gått fra langtids- til korttidstilbud og poliklinikk. Liggetiden på sykehus er kortet inn og flere sykdommer behandles poliklinisk. Også innen rusomsorgen har utviklingen gått i retning av kommunale tiltak. Dette er forhold som har bidratt til å endre forventningene til det kommunale helsetilbudet. Det er bestemt at ingen under 67 år skal bo på sykehjem.

Den store utbyggingen av omsorgsboliger under Handlingsplan for eldreomsorgen 1998–2003 og Opptappingsplan for psykisk helse (1999–2006) ga kommuner og statlige myndigheter nyttige erfaringer om hvordan nye boformer kan tilpasses personer med til dels store helse- og trygghetsbehov.



Fra Langnes omsorgssenter, Søgne kommune

I en del kommuner er grensene mellom sykehjem og omsorgsboliger mindre tydelig, eksempelvis ved at omsorgsboliger har stasjonær bemanning. Men fremdeles gjenstår forskjeller mellom institusjon og bolig når det gjelder betalingsformer og lovverk.

I de siste årenes utbedring og bygging av nye sykehjem er det, i tillegg til enerom, lagt vekt på å organisere boenheter i mindre grupper, samt å lette tilgjengeligheten til utearealer. Dette anses som gode kvaliteter for alle og spesielt for personer med demens.

Omsorgsboliger som bygges i dag er tiltenkt de som trenger mest tjenester. Dette vil i mange tilfeller kreve spesiell tilrettelegging, både av hensyn til brukernes behov og til de som utfører tjenester.

1.2 Utfordringene fremover

De demografiske endringene vil i de nærmeste tiårene føre til større etterspørsel etter omsorgstjenester både fra yngre og eldre brukergrupper. I tillegg til de tradisjonelle tjenestene er det behov for et mer aktivt omsorgskonsept med fokus på trivsel, kultur og gode opplevelser. Dette må også gjenspeiles i utforming og lokalisering av botilbudene.

1.3 Offentlige aktørers rolle

Flere offentlige aktører har en rolle i å bistå kommuner og andre aktører i planlegging av omsorgsboliger og sykehjem.

Husbanken

Husbanken administrer investeringstilskuddet til omsorgsboliger og sykehjem, og bistår kommunene og andre aktører med å få god kvalitet på prosjektene. Denne veilederen er et av flere redskaper Husbanken har for å gi råd om nødvendige kvaliteter i prosjektene. Ellers skjer bistand fra Husbanken gjennom ulike fora, som konferanser og rådgiving i forbindelse med det enkelte prosjekt. Husbankens rolle når det gjelder utforming er i hovedsak veiledende. Husbanken kan imidlertid i henhold til retningslinjer avslå tilskudd til prosjekter som har dårlig tilpasning eller understandard. Det er utarbeidet forskrift og retningslinjer med veileder, se www.husbanken.no

Fylkesmannen

Fylkesmannen skal i samarbeid med Husbanken sørge for prioritering, økonomisk forankring og kvalitetssikring av prosjektene.

Arbeidstilsynet

Arbeidstilsynet skal gi samtykke til løsninger i sykehjem, omsorgsboliger og andre pleie- og rehabiliteringsinstitusjoner. Kommuner og andre aktører som skal bygge eller gjennomføre større utbedringer, må kontakte Arbeidstilsynet.

Mattilsynet

Alle som skal drive næringsmiddelvirksomhet, må på forhånd melde fra til det stedlige Mattilsynet. Det stilles krav til lokaler og drift av næringsmiddelregulering, eksempelvis med hensyn til kjøkken og tilberedning av mat, se www.mattilsynet.no/publikasjoner

Generelle krav til omsorgeboliger:

Uavhengig av boligtype og brukergruppe anbefaler Husbanken at byggene generelt skal være planlagt med tanke på bevegelseshemmede, orienterings- og miljøhemmede. De skal ha en bygningsmessig standard som gjør at de bruker lite energi til oppvarming. Omsorgsplan 2015 legger spesiell vekt på tilrettelegging for personer med demens. Samtidig må det sørges for nødvendig tilpasning til de ulike målgruppene. Det må også tas høyde for at boligene og sykehjemmene skal være arena for omfattende og sammensatt tjenesteyting. Derfor er hensynet til arbeidsmiljø for eventuelt personale viktig. For å forhindre brann skal alle bygninger plasseres i risikoklasse 6 og dessuten utstyres med boligsprinkling.



DEL 2

PLANPROSESS OG KVALITET

2.0 | OM PLANPROSESSEN

Bygging, drift, og vedlikehold av bo- og tjenestetilbud til kommunens innbyggere med spesielle behov er en kompleks oppgave og betyr store investeringer for kommunen. Gode løsninger kan bare lykkes ved hjelp av klare målsettinger, tverrfaglig kompetanse, samarbeid og en godt organisert planprosess. Det er derfor viktig å bruke tid og penger til planleggingen.

Det er driftsutgifter til tjenestetilbudet som utgjør den største økonomiske utgiften for kommunen over tid. Men driftsløsninger kan bare bli gode hvis de samtidig kombineres med hensynet til beboernes trivsel.

2.1 Kartlegging av beboernes behov

Innbyggernes behov må fanges opp og registreres av kommunen. En boligsosial handlingsplan kan være et hjelpemiddel for å utvikle de ulike boligtilbudene. En beskrivelse av situasjonen i dag, supplert med en analyse av hvordan behovene trolig vil utvikle seg de nærmeste år, er et viktig utgangspunkt. Dette kan gjøres på individnivå eller for grupper av personer. For å innfri boligbehovene kan ulike tiltak vurderes. Løsningen kan være intern flytting i kommunen, ombygging, tilbygg eller å etablere nybygg.

2.2 Tverrfaglig prosjektgruppe

Det bør etableres en tverrfaglig prosjektgruppe satt sammen av personer med ulik kompetanse. Gruppen bør inneha:

- Kompetanse om byggets ulike brukergrupper.

- Kompetanse om tjenestetilbudet og forhold knyttet til stedet som arbeidsplass.
- Kompetanse om planlegging, prosjektering og framdrift i en byggesak.

Det bør videre drøftes og settes ned stikkord for en felles visjon (mål). Med dette menes målsettinger knyttet til hva slags hverdagsliv og hvilke aktiviteter bygget skal tilrettelegge for. Utfordringen videre blir så å drøfte hvilke fysiske rammer og hva slags tjenesteorganisering som kan støtte disse målsettingene. Hverdagslivet i en omsorgsbolig eller institusjon påvirkes av tjenesteapparatets omsorgsfilosofi, organisering av tjenesteapparatet, ansattes holdninger og adferd samt utformingen av de fysiske omgivelsene. Disse faktorene påvirker hverandre og må derfor drøftes i sammenheng og klargjøres tidlig i prosessen.

Arkitekt, utbygger, beboer, personale og pårørende vil ofte ha ulikt syn på hva som er viktige kvaliteter. I en prosess hvor mange ulike aktører deltar, forenkler det hvis man etablerer en felles forståelse og språk for å drøfte ulike kvaliteter i det som skal bygges.

En bygnings kvaliteter kan grovt sett deles inn tre typer av kvaliteter:

- Brukskvaliteter handler om hvordan bygningen er tilrettelagt for ønskede aktiviteter.
- Tekniske kvaliteter handler om bygningen som klimaskjerm, selve byggverket, veggens isolasjonsevne og luftkvaliteten som produseres.
- Estetiske kvaliteter i et bygg er det vi opplever med sansene våre. Er rommene inviterende og har en god atmosfære eller virker de kalde og ekskluderende?

For å få et godt resultat må ambisjoner i forhold til alle disse kvalitetene drøftes.



En bygnings brukskvalitet må måles mot virksomhetens mål. I botilbud for hjelpetrengende må det planlegges for et hverdagsliv som gir mening, innhold og trygghet for den enkelte. Aktiviteter og hverdagsliv bør spesifiseres. Nødvendige tjenester skal være mulig å gi på en god og driftsøkonomisk måte.

2.4 Ulike brukerperspektiv

Beboer, pårørende, vaktmester eller sykepleier bruker et bygg på forskjellig vis. For pårørende kan det være fint om det er lagt til rette for besøk på kveldstid og at en har mulighet for å lage en matbit. For ansatte kan nærhet til lager og utstyr være viktige hensyn. Å definere de ulike brukergruppene, samt drøfte hva som er viktigst for dem, er god metode for å klargjøre ulike forventninger til bygget. Representanter for de ulike brukergruppene kan ivareta disse perspektivene i planleggingen. For brukergrupper som vanskelig kan representere seg selv, kan dette gjøres av pårørende, eksterne fagpersoner eller ansatte som kjenner brukerbehovene godt. Denne representanten må være bevisst på hvem hun representerer.

Brukergrupper i bygget kan defineres ut fra:

- Hvilken rolle du har i bygget (beboer, renholdsarbeider)
- Hvilke ulike forutsetninger for bruk du har (rullestolbruker, svaksynt)

Til hjelp for vurdering av det siste punktet kan lokale brukerorganisasjoner trekkes inn.

2.5 Fra visjon til program

Et byggeprogram kan bestå av:

- Visjoner for prosjektet
- Konkrete kravspesifikasjoner (målbare antall og størrelse)

- Føringer og prioriteringer knyttet til trivsel, trygghet, utfoldelse, nærhet til uteareal osv. (ikke så enkelt å måle, men kan beskrives)
- Driftsøkonomiske perspektiver

Byggeprogrammet er viktig og bør prioriteres fordi det legger føringer for det hverdagsliv som skal leves i mange år etterpå. Arkitekten kan spille en viktig rolle i dette arbeidet ved å illustrere idéer og mål ved hjelp av idéskisser.

2.6 Evaluering

Det er i liten grad gjort evalueringer av det som er bygd av «omsorgsbygg» de senere år. Denne veilederen viser til noen forskningsarbeider som er gjort i Norge, Sverige og Danmark. Kommunen kan også ha nytte av å systematisere erfaringer fra bygninger i bruk. Det anbefales å reflektere over løsningen man har ut i fra ulike hensyn. Det kan være:

- Beboernes opplevelse av trygghet
- Ansattes arbeidssituasjon
- Tilrettelegging for mestring av eget hverdagsliv (beboerne)
- Pårørendes muligheter for å bidra i omsorgen.
- Driftsøkonomiske konsekvenser
- Fleksibilitet i forhold til ulike brukergrupper.

Spørreskjema og intervju med pårørende eller beboerne kan gi nyttig informasjon i dette arbeidet.

Anbefalt litteratur:

Boligguiden – Planleggingsprosessen. (Andersen og Holthe 2007)

Å bygge en arbeidsplass: for HMS og deltagelse i byggesaker (Benum, Gustavsen et al. 2007)



Interiør Fantoft omsorgssenter

3.0 | LOKALISERING OG ORGANISERING AV BOENHETER

3.1 Lokalisering - valg av tomt

Lokalisering og konsept kan være krevende å enes om. Da er det konstruktivt å utrede ulike alternativer. En sentrumsnær tomt kan være gunstig for mange, men kan gå på bekostning av godt uteareal. Lokalisering og stedsutvikling må vurderes med hensyn til de ulike brukernes (beboerne, personale og pårørende) ønsker og behov. Omsorgstilbud fungerer best når de lokaliseres nær det lokale livet med samfunns- og servicefunksjoner. Et hjelpemiddel for lokalisering kan være å gjennomføre en fysisk-estetisk og sosiokulturell stedsanalyse i kommunen. For det konkrete prosjektet bør det redegjøres for avstander og tilgjengelighet til service, kultur og andre funksjoner. Det må gis tidlig informasjon til nabolaget. Erfaringer er at skepsis er størst før tilbudet er etablert.

Anbefalt litteratur:

Sosiokulturelle stedsanalyser utgitt av Akershus fylkeskommune 2007 (Ruud 2007) www.akershus.no

3.2 Ulike typer botilbud

Vanlig inndeling er: selvstendige boliger, bofellesskap og bokollektiv/sykehjem.

Forskjellen er i hovedsak størrelsen på privatarealet og graden av fellesskap. Jo tettere fellesskap, jo viktigere er det at antallet i bogrupper ikke er for stort.

Selvstendige omsorgsboliger

Selvstendige boliger skal gi plass til alle sentrale boligfunksjoner. Boligene må inneholde kjøkken, soverom, bad med plass til vask og tørk av tøy samt bod. Fordi boligene også må legge tilrette for bruk av hjelpemidler, bør arealet være 55 m² eller større. Det må være privat uteplass/terrasse. I boliger for personer som i mindre grad er avhengig av hjelpemidler, kan arealet reduseres noe. Mange brukere ønsker at omsorgsboligene bygges i tilknytning til fellesareal eller areal til tjenesteapparatet.

Omsorgsboliger i bofellesskap

Med bofellesskap forstås en gruppe boliger hvor privatheten har de nødvendige boligfunksjoner for egen husholdning, men som i tillegg har fellesareal. Privatarealet bør minimum være ca 40m² og blant annet ha plass til kjøkken. I tillegg må det være fellesareal i form av stue og spisekjøkken. Dette gir beboeren valgfrihet om man vil delta i fellesskapet eller ikke. Fordi mange ikke ønsker å delta i fellesskapet, bør antallet personer i et bofellesskap ikke være for lite. Antallet boenheter kan være fra 8–15, avhengig av brukergruppe.

I tillegg til felles stue bør det være et godt utstyrt kjøkken slik at det er mulig å lage mat til alle beboere selv om de til daglig spiser i sin bolig. Kjølerom anbefales. Bodareal kan være både privat og felles og må ta hensyn til plass til hjelpemidler. Det kan gjerne være både privat og felles uteplass. Trimrom gir muligheter til ulike aktiviteter.

Referanse: NBI rapporten «Fellesarealer i omsorgsboliger og sykehjem» (Høyland, Denizou et al. 2003)



Omsorgsboliger som bokollektiv

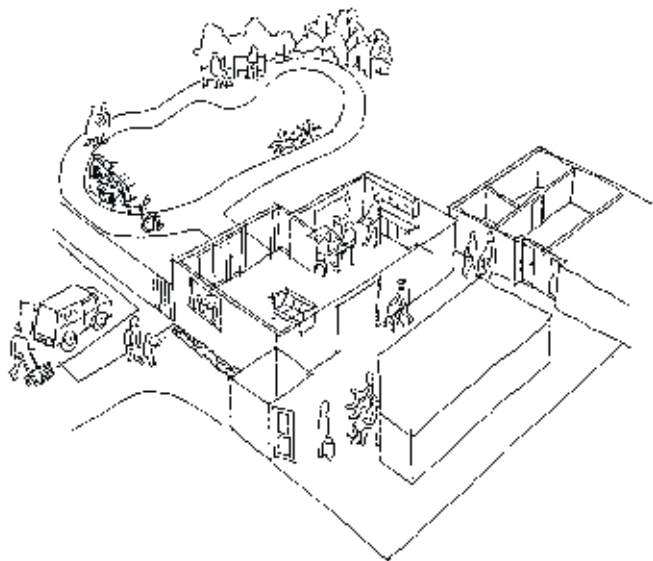
Med bokollektiv forstås en gruppe boliger som er organisert med tanke på stor grad av fellesskap med for eksempel felles matlaging og måltider. Privatareal bør være mellom 28 og 40 m². Løsningen stiller krav til godt tilpassede fellesarealer som kjøkken og oppholdsrom. Denne boformen kan være sosialt krevende, og passer ikke alle. Bokollektiv fungerer best der beboerne ønsker eller har behov for et tett fellesskap, hvor et fast personale bidrar til å organisere hverdagen, og eventuelt gir helse- og sosialtjenester.

Privat boenhet består av soverom/oppholdsrom samt bad. Bod kan være både privat og i fellesområde. Når privatareal er lite, må det finnes areal for lagring av hjelpemidler andre steder. Felles uteplass bør være i direkte tilknytning til felles stue og oppholdsrom. Størrelse på bogruppen kan være 4–10 beboere avhengig av brukergruppe. Denne boformen brukes mest til personer med demens og eldre med sammensatte og omfattende omsorgsbehov samt til avlastningsboliger. Fordi bokollektiv er en «tett» boform med felles husholdning, bør kortidstilbud og permanente botilbud ikke blandes.

Fellesareal tilknyttet bogruppen må ha sentral plassering i forhold til de private boenhetene. Kjøkken og stue bør kunne deles. Felleskjøkken med spiseplass må dimensjoneres for alle beboere + minimum 2 ansatte. Vanlig kjøkkeninnredning på minimum 4 meter (mer ved de største bogruppene), gjerne med ekstra kjøleskap og dampsteamer til varming av mat. Moderne sykehjem er bygd som flere bokollektiv organisert i nærheten av hverandre.

Referanse: *Ny sykehjemsmodell, et bedre tilbud: Erfaringer fra tre nye sykehjem (Høyland 2001; Bogen og Høyland 2006)*

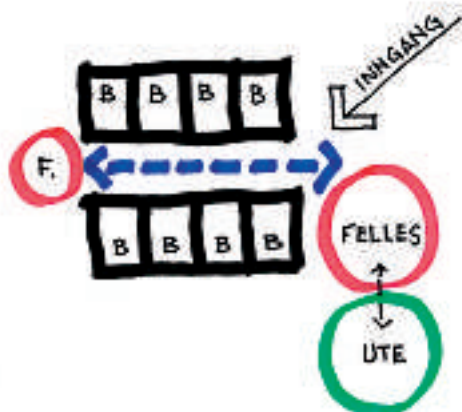
3.3 Planprinsipper for botilbud med fellesareal



Organisering av boenheter og fellesareal har stor betydning for byggets funksjonalitet. Valg av konsept har sammenheng med flere ulike hensyn som drift, orientering i bygget og terreng. Vi viser her en del ulike planprinsipper for sykehjem og omsorgsboliger.

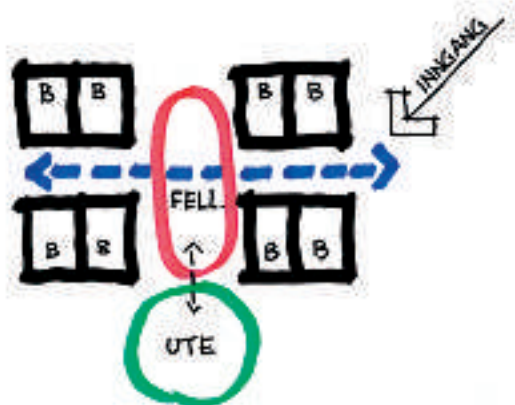


1. Midtkorridor med boenheter på begge sider



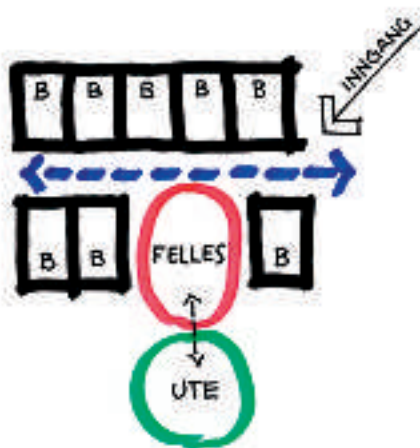
Midtkorridor med boenheter på begge sider. Fellesrom i enden av korridor. Dette planprinsippet gir korte avstander og arealeffektive løsninger, men medfører fare for institusjonspreg. Dersom det etableres fellesområde i begge ender av midtkorridor gir dette en viss fleksibilitet, men små, stille fellesområder der «ingenting skjer» blir lite benyttet. Løsningen er ikke optimal mht. demens og behovet for vandreruter. En annen ulempe er at mange boenheter kan få dårlig orientering.

2. Midtkorridor med boenheter på begge sider

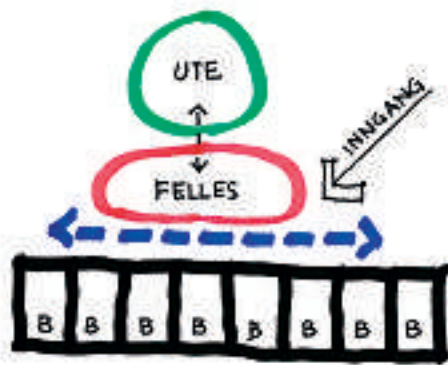


Sentralt fellesrom, gjennomgående. Dette planprinsippet gir også korte forbindelseslinjer og effektiv arealbruk. Beboerne «inviteres inn» i det sentrale fellesrommet, men gjennomgangstrafikk kan virke forstyrrende. Løsningen er ikke optimal mht. demens og behovet for vandreruter. Problemer knyttet til orientering og lysforhold er de samme som figur 1.

3. Midtkorridor med boenheter på begge sider

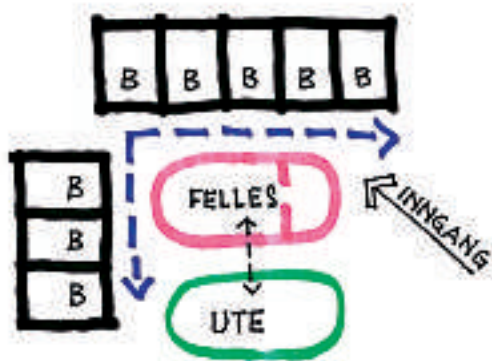


Sentralt fellesrom, én side. Løsningen er veldig lik 2, men det oppstår en større mulighet for å skjerme fellesrommet mot forstyrrende gjennomgangstrafikk.



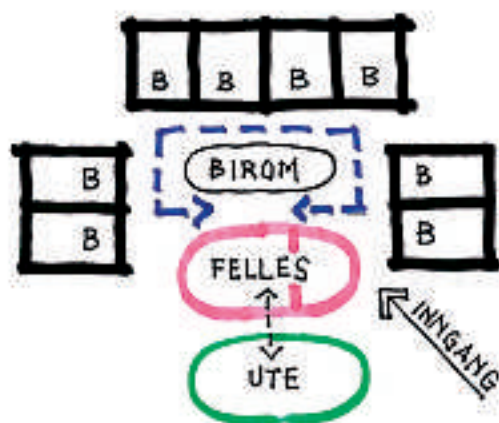
4. Midtkorridor med boenheter på en side

Fellesrom på den andre siden. En fordel med dette planprinsippet er at fellesrom, personalrom og birom kan plasseres sentralt i gruppen. Ulempen er lang korridor og mulig institusjonspreg



5. Vinkelløsning

Sentralt plassert fellesrom, en side. Kompakt løsning som gir lite korridorareal. Vandreruter kan eventuelt organiseres ved sammenstilling av flere grupper.



6. Klynge

Boenheter i u-form med sentralt plasserte birom/evt. atrium. Fellesrom som tangent. Denne organiseringen øker korridorlengden, men skaper samtidig en god vandrerute som også kan inkludere fellesrommene.

4.0 | OMGIVELSER OG HELSE

De fysiske omgivelsene danner rammene rundt vårt hverdagsliv. De kan i ulik grad innby til aktiviteter, gi oss vakre opplevelser og gjøre det mulig å møte andre mennesker. Dette er faktorer som har betydning for livskvalitet. Livskvalitet er en subjektiv opplevelse og har både fysiske, psykiske og eksistensielle dimensjoner. En del preferanser er individuelle, mens andre er felles for mange. Dette underbygger behovet for å tilby ulike løsninger både når det gjelder boligen, lokalisering og tjenestetilbud.

De fysiske omgivelsenes egenskaper

For lettere å drøfte på hvilke ulike måter de fysiske omgivelsene har betydning, har den svenske forskeren Jan Paulsson (Paulsson 2008) delt opplevelsen av boligkvalitet inn i ulike aspekter:

- Det teknisk/fysisk/praktiske handler om miljøets brukbarhet. Dette er målbare, kvantitative grunnforutsetninger.
- De sosiale aspekter handler om hvordan miljøet kan bidra til at menneskets muligheter for å forholde seg til og agere i samspill med andre mennesker og hvordan man kan unngå omgang med andre (bidra til integritet og atskilthet). De fysiske omgivelser fastlegger «rammene» for et sosialt liv.
- De kommunikative aspekter handler om hvordan miljøet informerer brukerne og formidler budskap om betydning og bruk. Dette spiller en spesiell rolle for personer med demens.

- De eksistensielle aspekter handler om hvordan mennesker kan etablere relasjoner til steder, boliger eller gjenstander. Om hvordan miljøer kan oppfattes som betydningsfulle, tiltalende eller frastøtende.

4.1 Selvstendighet eller fellesskap

Med bakgrunn i kritikken av gamle institusjoners «tvungne fellesskapsløsninger» er det gjennom forsøk på «boliggjøringen» av omsorgen økt fokus på å definere private arealer som beboerens domene. Men samtidig er det utfordringer knyttet til sosial isolasjon blant personer med omfattende hjelpebehov.

I avhandlingen *Vardagslivets arenaer* (Jansson 2002) tar forfatteren opp spørsmålet om utviklingshemmede og bruk av kollektive og offentlige areaer. Hun mener at ideologien om at det å bo for seg selv er vesentlig for selvstendigheten, blir for ensidig. Kollektive og offentlige arenaer er av stor betydning, og det er når mennesker i fellesskap får muligheter for å prøve seg mot hverandre at det kan bygges opp en opplevelse av selvstendighet. Boligenes lokalisering med mulighet for å oppsøke parker, kafeer og butikker, kan derfor være av like stor betydning for beboerne som selve boligens utforming. Men noen vil også ha glede av det å høre til i et bofellesskap. Fokus må rettes mot erfaringer og kunnskap om hvordan møtesteder best plasseres i boligene og i sykehjem.

4.2 Omgivelseskvaliteter

«Center for Health Design» i California er et forskningsmiljø som har arbeidet med kunnskapsutvikling innen sykehusdesign. Herfra kommer det flere undersøkelser som viser at



gode omgivelser kan forkorte pasientenes innleggelsestid og redusere stress. Også i norsk sykehusplanlegging er det økende oppmerksomhet på omgivelseskvaliteter som tilbud om enerom, vektlegging av utsikt, utsmykning, muligheten for å komme ut samt at omgivelsene skal oppleves som trygge og lette finne frem i.

4.2.1 Grønne omgivelser og mosjon

Å bevege seg regelmessig utendørs har positiv effekt for mange. Det finnes studier som bekrefter at søvn forbedres og depresjon og angst påvirkes. Forskning om eldre viser at hvor mye de kommer ut, avhenger av hvor attraktivt det er å gå ut og hvor godt utearealet er tilrettelagt for ulike funksjonsnedsettelse.

Referanse: *Svensk miljøpsykologi (Johansson, Küller et al. 2005) Kapittel om forskning om åldrande och boende.*

Sansehager for personer med demens, utgitt av Nasjonalt kompetansesenter for demens (2008) (Berentsen, Grefsrød et al. 2007) Finnes også på DVD

4.2.2 Hyggelig og trygg atmosfære

Forskning og erfaring viser at ved bygging for personer med demens, må det etableres en atmosfære av hjemlighet og trygghet. Demens kan ikke kureres og opplevelse av mestring og livskvalitet i øyeblikket er derfor en viktig del av omsorgstilbudet. I rapporten «Egen bolig – også når helsa svikter». (Bogen and Høyland 2006) kommer det frem at flere av botilbudene for personer med demens godt kan tjene som forbilder også for andre. Bygger man boliger for en liten gruppe sterkt funksjonshemmede barn, er det også viktig at

omgivelsene oppleves som trygge og som et sted der også foreldre opplever at det er hyggelig å være. Erfaringer fra noen av de nye omsorgsboligene er for eksempel at fellesrommene er for store og uten intimitet eller har en romform som gjør dem vanskelig å møblere.

4.2.3 Lysforhold

Lysbehovet øker sterkt med alderen, men også andre aldersbetingete forandringer medfører at synsfunksjonen blir dårligere når en blir eldre. En 80 år gammel person må ha nesten 5 ganger så mye lys som en 20-åring for å kompensere for svekket lystransmisjonsevne i øyelinsen. Endringen i øyet fører også til at terskelen for å oppfatte farger endres med alderen. Hva man ser henger også sammen med hvor mørke farger som brukes. Belysning er ikke bare tilstrekkelig belysningsstyrke, men også at lyset gir god fargegjengivelse, kontrast og skyggevirkning og ikke blander. Belysningen må kunne varieres i forhold til ulike aktiviteter og tid på døgnet. Mangel på dagslys i løpet av dagen kan bidra til søvnforstyrrelser både hos eldre og andre. I boliger og sykehjem for personer med demens bør lys i korridorer kunne dempes for å gi mulighet til å forstå forskjell på natt og dag.

Referanse: *Stiftelsen lyskulturs publikasjon nr. 11- Belysning for eldre og svaksynte(1997)*

Blindeforbundet: LYS = å se eller ikke se. (2007)

4.2.4 Farger

Farger kan bidra til å gi liv og varme til det som ellers kan oppfattes som kalde institusjonsrom. Farger kan også ha funksjonelle egenskaper og gjøre det enklere å orientere seg



Foto: Catharina Nord

ved bruk av kontraster som fremhever rommets form, innredning eller søyler. Dette er spesielt viktig for svaksynte. Hva som oppleves som «fine» farger har å gjøre med personlige erfaringer, men er også påvirket av trender. Men vi har også felles erfaringsrammer om hvilke stemninger ulike farger gir.

4.2.5 Materialer

Materialenes egenskaper påvirker både lydmiljøet og det visuelle inntrykk. Videre har det både tekniske og funksjonelle egenskaper. Disse ulike egenskapene bør drøftes. For eksempel er de fleste nye institusjoner og bofellesskap inn-redet med vinyl- og linoleumsgulv. Dette er robuste og slitesterke materialer, men de kan gi et institusjonelt uttrykk. Tregulv brukt i fellesstuer eller beboerrom gir en atmosfære av «hjemlighet». Blanke gulv i korridorer kan gi gjenskinn og bidra til omgivelser som kan være vanskelig å tolke, spesielt for personer med nedsatt syn.

4.2.6 Inneklima

Luftkvalitet og lukt er viktig for helse og opplevelse av velvære. Inneklimaet påvirkes av luftkvaliteten, materialer og overflater. Avgassing fra maling og byggematerialer kan påvirke innemiljøet negativt, likeledes løsninger som lager støvdepoter (horisontale kanter, himlingsplater etc.). Friskluftinntaket bør plasseres et tørt rent sted som ligger langt unna pollenspredende vegetasjon. Fukt kan være et stort helseproblem og stiller krav til byggeprosessen.

4.2.7 Tekstiler og møbler

Bruken av tekstiler kan ha avgjørende betydning for akustikken i et rom. Møbler og interiør har dessuten symbolverdi og kan forklare rommenes funksjoner. Det bør derfor være rom for møbler som sofa og lenestoler selv om de fleste beboere sitter i egen rullestol. Det finnes spesielle råd for innredning til personer med demens.

Referanse: Boligguiden (Andersen and Holthe 2007)

4.2.8 Lydmiljø

Et godt lydmiljø er viktig for å oppleve trivsel og velvære. Mange eldre har redusert hørsel og bruk av høreapparat gjør at man er spesielt følsom for bakgrunnsstøy og høy etterklang i rom. Tiltak som kan dempe støy og redusere etterklang i rom er møbler, tekstiler og støydempende plater. Rommenes form påvirker også lydmiljøet. Hvis lydmiljøet er dårlig, kan det gjøre rommet uegnet til bruk fordi det er ubehagelig å være der og vanskelig å føre en samtale.



Foto: Catharina Nord





DEL 3

BOLIGBEHOV OG EKSEMPLER

5.0 | TILPASNING FOR ULIKE BRUKERGRUPPER

5.1 Botilbud for eldre

Antallet eldre over 80 år vil øke betydelig fra ca år 2020. Selv om de fleste eldre mottar nødvendige tjenester i eget hjem, vil trolig antallet eldre med behov for tilrettelagte tilbud med heldøgns helse- og sosialtjenester også øke sterkt. Den største økningen ventes i gruppen som har en demenssykdom. Nasjonale føringer (St. meld. nr. 25 (2005-2006), jf. også Demensplan 2015, sier at tilrettelegging for personer med demens og kognitiv svikt, må være et hovedprinsipp ved bygging av omsorgsboliger og sykehjem.

Det antas at ca 80 prosent av sykehjemsbeboerne i dag har en demenssykdom. Sykehjemmet vil for dem og andre langtidsbeboere være et hjem. Det må derfor stilles store krav til trivsel ved utforming av bofunksjonene. Ved bygging av sykehjem anbefales generelt å ta utgangspunkt i anbefalinger som gjelder for botilbud for personer med demens.

Sykehjem eller omsorgsbolig?

Pleie- og omsorgstjenester ytes i dag både i eget hjem, omsorgsboliger og sykehjem. Flere enn tidligere får omfattende bistand i omsorgsboliger. Den kan gis av fast tilknyttet personale eller hjemmetjenesten. Omsorgsbolig er ikke en lovregulert boform og derfor å betrakte som beboerens private hjem. Tjenestene er lovregulert og skal gis etter behov.

Sykehjem er en lovregulert boform. Omsorgsbolig og sykehjem har ulike betalingsformer. Forskrift for vederlag gjelder for beboere i institusjon og regnes som presenter av inntekten (trygd). Vederlaget dekker opphold og alle tjenester. I en omsorgsbolig betaler beboerne for kost og bolig og eventuelt egenandel på de tjenestene som mottas. Beboere i omsorgsbolig kan få bostøtte.

Sykehjemmet/ institusjonsplasser kan brukes til:

- Rehabilitering og overgangspleie etter sykehusbehandling.
- Avlastning.
- Langtidssyke eldre som trenger mye pleie.
- Pleie ved livets slutt/lindrende behandling.
- Skjermede enheter for personer med demens.

Omsorgsboliger i bokollektiv med fast tilsatt personale kan brukes til:

- Skjermede botilbud for personer med demens.
- Botilbud for langtidssyke som trenger mye pleie.

Selvstendige omsorgsboliger med fellesrom kan brukes til:

- Botilbud for langtidssyke (ikke demens) som trenger mye pleie.



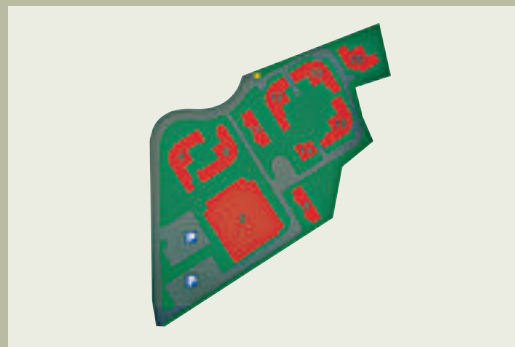
Sjøldtunet Sykehjem, Bergen



Sonjatun, foto fra boka Sansehager for personer med demens, Forlaget Aldring og helse

Bråta bo og aktivitetssenter

– et variert bo og tjenestetilbud
Nedre Eiker kommune i Buskerud



Byggherre: Nedre Eiker kommune

- Innflyttet i 2005
- 54 omsorgboliger
- 32 sykehjemsplasser
- Senterfunksjoner med basseng, verksted, kafeteria, pub, bibliotek, datarom, fotpleie og frisør.
- Gode uteareal for alle beboerne

Arkitekt: Arkitektkompaniet AS

Om planprosessen:

Planarbeidet startet i 1998 da beregninger viste at presset på tjenester ville øke dramatisk. I kommunens eldreplan ble det vedtatt at rehabilitering prioriteres der det er mulig. Kommunen jobbet målrettet med personalutvikling for felles forståelse og gjennomførte programmet «Løft». Programmet fokuserte på nettverksbygging, livskvalitet og egenmestring. Mye handlet om kultur og holdningsarbeid hos ansatte i alle ledd. Det ble lagt vekt på å jobbe mer «med hendene på ryggen» slik at brukerne kan gjøre det de mestrer. Prosjektgruppen studerte prosjekter i Norge, Sverige og Danmark på leting etter en modell som kunne innfri kommunens visjon for et nytt eldresenter. Politikere, rådmannens ledergruppe, arkitekter og prosjektledelse reiste til Danmark hvor de fant et forbildeprosjekt. I forkant av en innbudt arkitekt - konkurranse gjennomførte kommunen en betydelig programmeringsanalyse. Etter valgt prosjekt ble det gjennomført en



omfattende brukerprosess. Idéen bak vinnerprosjektet er å organisere aktiviteter og bofunksjoner som en landsby - en desentralisert, dekomponert struktur uten institusjonspreg. Løsningen har ca 40 % mindre gulvareal enn det øvrige utkast og innfrir således målsettingen om å prioritere arealøkonomiske løsninger.

Her tilbys ulike botilbud både i rekkehus og fellesskapsboliger. To bofellesskap for eldre er plassert omkring et felles uteareal. Tre bofellesskap for personer med demens og en dagavdeling er gruppert rundt en stor sansehage. Et bofellesskap for personer med psykiske lidelser ligger for seg selv. Sykehjemsplassene ligger rundt takterrassen i annen etasje på aktivitetshuset. Her er en rehabiliteringsenhet, enhet for korttidsplasser, enhet for langtidsplasser og lindrende enhet. Lindrende enhet er et kompetansesenter for hele kommunen i arbeidet med alvorlig syke. Her finnes blant annet et sanse-rom som kan berolige, lindre smerte og gi energi.

Om anlegget:

Gata gjennom aktivitetshuset er hovedatkomst for beboerne. Der passerer de kafeteria, resepsjon, kiosk, Jaktbua pub, peis, bibliotek, datarom, fotpleie, frisør og verksted. Senteret fungerer som et lokalt kulturhus med åpne aktiviteter for alle innbyggerne i kommunen. Med babysvømming i bassenget og elever fra ungdomsskolen på datarommet blir senteret også en møteplass mellom flere generasjoner.

Ungdommene bidrar med dataopplæring, i trimgruppa og som ledsagere til aktiviteter. Dette gjør Bråta omsorgssenter til et levende hus for gammel og ung, friske og syke. Ansatte mener dette er en kvalitet som blant annet bidrar til at lindrende enhet (hospiceavdelingen) også fungerer for yngre pasienter.

5.1.1 Personer med demens

Demens er en fellesbetegnelse for flere sykdommer. Demens forekommer hyppigst hos eldre, men yngre mennesker kan også få diagnosen. Med demenssykdom følger svikt i hukommelse, oppmerksomhet, steds- og tidsorientering, og svekket forståelse for rom og retning. Ulike typer og ulike utviklingstrinn i demensforløpet vil gi forskjellige utslag i adferdsmessig og motorisk funksjon. Desorientering kan være årsak til inaktivitet og tap av kontroll med følgende stress og ubehag. Det er særlig evnen til å bearbeide informasjon som svikter. Det fysiske miljøet må tilrettelegges for å få best mulig mestring. Kravene fra de fysiske omgivelser må senkes gjennom forenkling og reduksjon av informasjon. Det må være enkelt å finne fram og omgivelsene må oppleves kjente og trygge. Avgrensede arealer med vandremuligheter er grunnleggende prinsipper.

Prinsipper for planløsning

Valg av planprinsipp (organisering av anlegget) er langt på vei avgjørende for hvor lett beboere og besøkende kan finne fram. Gjenkjenning gir trygghet. Kommunikasjonslinjer bør være så korte som mulig, ha få retningsforandringer og gi informasjon om klart synlige mål. Tell gjerne antall veivalg fra hovedinngang til bogruppe. Jo flere det er, dess vanskeligere å finne frem. Holdepunkter som bilder, utsikt, gjenstander eller farger, kan være nyttige hjelpemidler for å finne frem. I større anlegg med flere grupper må adkomsten inn til bogruppen være klart definert.

Utforming av bogrupper

Små bogrupper anbefales. Det vanligste antall i Norge har vært 6-8 personer. For personer med atferdsproblemer som

motorisk uro, vandring eller roping, bør det legges til rette i forsterkede enheter. Dette vil kreve mer areal til fellesrom, samt god lydisolering. Bogrupperne bør kunne deles i mindre grupper fra 2 til 4 personer. En løsning kan være at en større bogruppe har mulighet for å skille ut noen rom til en mindre spesialenhet.

Også inne i bogruppen er korte kommunikasjonslinjer viktige, særlig mellom private rom og fellesrom. Løsninger som tar fokus bort fra utgangsdør, er gunstig. I de fleste korridorløsninger vil oppmerksomheten lett rette seg mot utgangsdør, mens det i «klynge»-løsningene er lettere å «skjule» utgangsdøra. Små vandreruter gir muligheter for rusleturer inne i bogruppen uten at man opplever frustrasjon ved å ende opp ved en lukket dør. Sykehjemmet «Sonjatun» som er vist her, har denne typen løsning.

Erfaringsmessig ønsker personer med demens å oppholde seg i nærheten av personale. Løsninger som bidrar til at beboerne har kontakt med personalet det meste av tiden anbefales derfor. I praksis vil det si minst mulig korridorareal, og at vaskerom, kontor/personalrom bør ligge så nær fellesrom som mulig. Dette gir trygghet for beboeren og gir personalet mulighet for oversikt med tanke på bistand. Det bør være et toalett i forbindelse med fellesrom, slik at beboer raskt kan få hjelp ved behov.

Privat boenhet

Den private boenheten utformes som for sykehjem/bokollektiv. At man kan ta med seg egne møbler og ting, kan være av betydning for at man føler seg hjemme. I den senere tid har flere kommuner økt størrelsen på privatareal til 30-32 m². Dette gir bedre muligheter for møblering.



Foto: Solvår Wågo

En person med demens:

- er et friskt menneske med et handikap, som fremdeles har muligheter - restfunksjoner, og som kan ta noen valg om ikke alle...*
- er et menneske i en sykdomsprosess*
- er ofte et menneske med flere sykdommer og tilleggspørsmål*
- er noens mor, far, ektefelle, bestemor eller venn*
- er et menneske som har behov for å være noe, være til for noen, oppleve noe, føle at de blir satt pris på og respektert* ref. Tove Dubland

Felles oppholdsrom

Fellesrommene bør være store nok til at beboerne kan delta eller se på daglige aktiviteter som å lage mat eller å rydde opp etter et måltid. Antall sitteplasser i stue og spisekjøkken må være dimensjonert for både beboere og personalet. For å bidra til at måltidene blir en hyggelig sosial situasjon, må personalet kunne sitte ned og spise sammen med beboerne. Trange spisekjøkken fører lett til uro og irritasjon. Størrelsen på felles oppholdsarealer bør være omlag 8- 10 m² per beboer. For å unngå at noen blir distraheret av støy eller uro (for eksempel fra TV eller radio), er det en fordel at fellesarealene er mulig å dele i to. Lys i korridorer bør kunne dempes for å gi mulighet til å forstå forskjell på natt og dag.

Privat boenhet

Areal 28-30 m²

Bogruppe: 6-8 personer.

Ved større grupper må fellesareal kunne avdeles

Skjermet uteareal hvor man kan gå uten følge.

Sansehage.

Mulighet for å skjerme for uønsket støy / TV etc

Uteareal

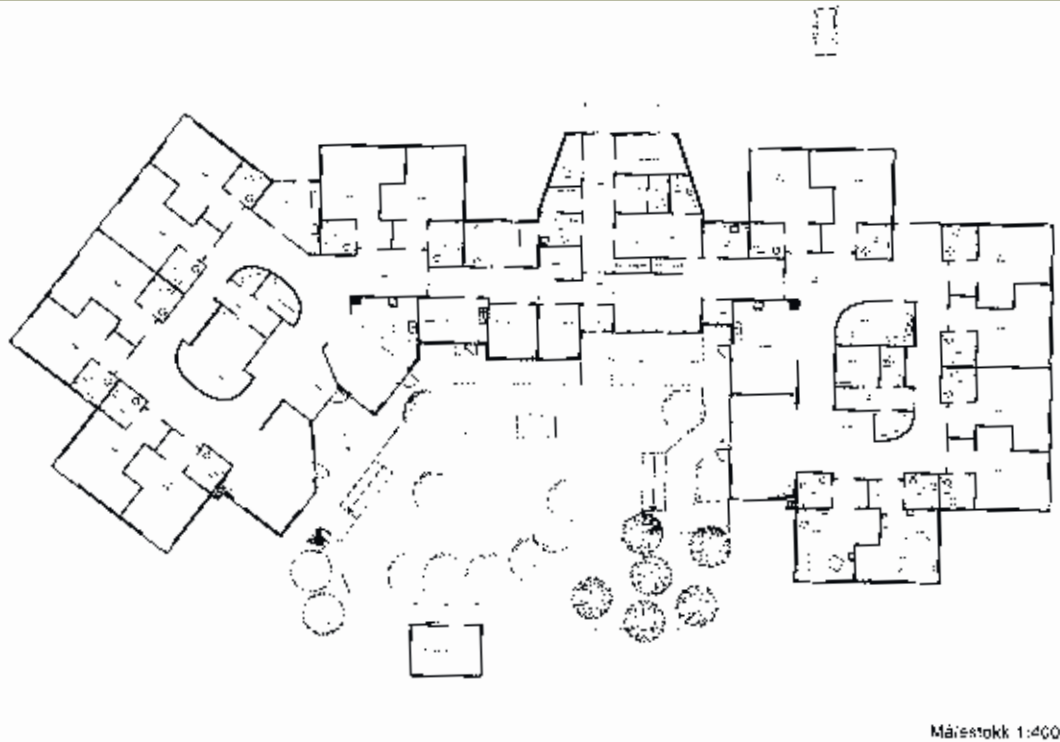
I tilknytning til felles oppholdsrom bør ethvert botilbud ha et godt tilrettelagt uteareal, gjerne i form av en hage hvor beboerne kan gå ut uten følge, og uten fare for å gå seg bort. Gjerde, hekk eller atrium kan gi nødvendig avgrensning. På grunn av orienteringsvanskene er det beste å legge gangveier i sløyfe slik at man kommer tilbake der man startet. Mange har erfart at nettopp turmuligheter ute, bidrar til at beboerne blir roligere og mer fornøyde. Sansehager for personer med demens er laget for å gi mulighet for både å høre, se, føle, lukte og smake. Det finnes også eksempler på at store takterasser med vegetasjon som kan gi ruslemulighet og frisk luft.



Eksempel

Sonjatun

Bokollektiv for personer med demens.
Nordreisa kommune i Troms.



Byggherre: Nordeisa kommune,

- 2 Bokollektiv for til sammen 16 beboere.
- Innflyttet i 2000
- Privat boenhet 33 m². Fellesareal i hver bogruppe, stue, kjøkken med spise plass, vaskerom, boder.
- Fellesareal felles for to grupper
- Sansehage

Arkitekt: Arkitektkontoret Erling Haugen AS

Landskapsarkitekt: Aurora as.



Foto: Fra boka Sansehager for personer med demens, Forlaget Aldring og helse



Bygget har vært i bruk i 8 år og både ansatte og beboere er fornøyd med løsningen. Bygningen har vært gjenstand for en omfattende evaluering. Dette er dokumentert i rapporten «Kryss i taket» utgitt av Nasjonalt kompetansesenter for aldersdemens i 2002.

De private boenheter oppleves som romslige. Planløsningen er en variant av «klyngemodellen». Ansatte kan fortelle at mye energi ble brukt i det gamle sykehjemmet for å avlede frustrasjonen som oppsto når beboerne møtte en låst dør. Dette er betraktelig redusert fordi vandrerruten «leder» beboerne fra de private rommene til stue eller kjøkken. Bygget har romslige birom og vaskerom som gir beboerne mulighet til å kunne følge med eller delta i i aktiviteter.

Middagen kommer varm fra naboinstitusjonen. Frokost og kvelds lages og oppbevares på kjøkkenet i bogruppene. Stue og kjøkken er holdt i lyse og vennlige materialer. Materialvalg

og møbler gir et hjemlig preg. Spiseplassen oppleves litt for trang. Ansatte er best fornøyd med den løsningen som gir tette kontakt mellom stue og kjøkken.

Utearealet er tilrettelagt spesielt for personer med demens. Det er laget gangvei og plantet blomster og trær. Det er etablert flere oppholdsplasser ute og bygd et vedskjul med muligheter for vedhogst.

Personalet brukte en del tid til omstilling. Det å gi mer «frihet» til beboerne og ikke ha kontroll og overvåking var nytt. På det gamle sykehjemmet sto dørene til de private rommene som regel åpne. I det nye sykehjemmet valgte flere av beboerne å lukke dørene. Personalet opplevde at de fikk mindre oversikt. Etter flere års drift har mye av dette gått seg til.

EKSEMPEL

Eplehagen

Bofellesskap for personer med demens
Sarpsborg kommune



Foto: Fredrik Lied

Byggeier: Sarpsborg og omegn boligbyggelag

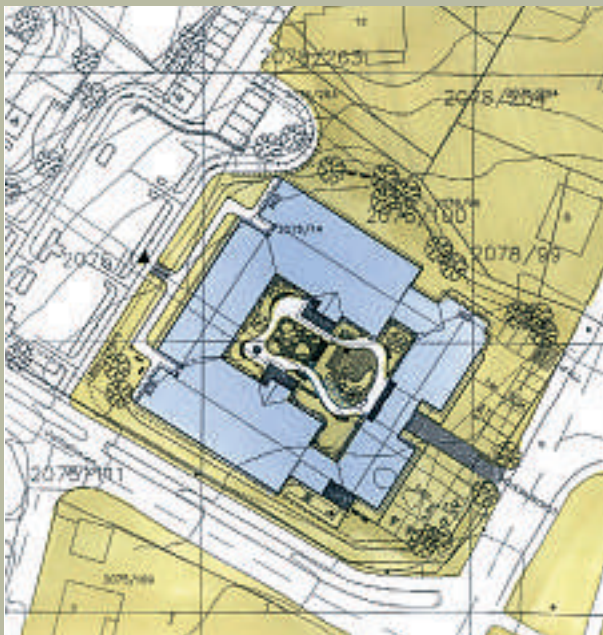
Drifter/leietager: Sarpsborg kommune.

Innflyttet i 2001

- To bogrupper for 8 beboere i hver.
- Tilrettelagt for personer med demens.
- Privat boenhet 39 m².

- Fellesareal i hver bogruppe,- stue, kjøkken med spise plass, tv-stue, vaskerom, bad og boder.
- Gode uteareal

Arkitekt: M.V.G Arkitektkontor AS



Eplehagen bofellesskap ligger utenfor Sarpsborg sentrum, i landlige omgivelser nær skole og butikk. Bygningen er i en etasje, bygd rundt en sansehage. Bygningen består av to bofellesskap og et dagsenter for personer med demens samt kontorer for hjemmetjenesten. Boenhetene består av entré, bad og kombinert oppholds- og soverom. Felleskjøkken og stue deles av 8 beboere.

Hagen ligger i et lukket atrium med beplantning, tursti og sittemuligheter. Beboerne fra bogruppene kan fritt bevege seg rundt i hagen. Navn på dørene og farge på toalett dørene bidrar til at beboerne lett finner fram. Anlegget har for øvrig en varm atmosfære pga. bevisst belysning, mye bruk av tre (parkett) og varme farger.

Utdrag fra evalueringen (se referanse)

«De fleste pårørende mener at omsorgsboligen oppleves som et hjem for beboeren og at de har fått et mer egnet tilbud i

omsorgsboligen enn vedkommende ville hatt på et sykehjem. Hagen er daglig i bruk fra tidlig om våren til sent på høsten. Både ansatte og pårørende gir uttrykk for at de opplever at det er en kvalitet at beboerne kan ferdes fritt ute uten tilsyn. Om sommeren spises de fleste måltidene ute. Ansatt forklarer: «Beboerne blir mindre urolige når de kommer ut. De ser på blomster og husker kanskje sin egen hage. De plukker bær og vi sylter sammen med dem. De kjenner lukten av sommer, og ser på fugler som bader i vannet». Ansatte mener det er litt tungvint å gå ut av boenheten for å komme på personaltoalettet. Kontoret kunne også ligget inne i bogruppen. At bygget er organisert rundt et lukket atrium, oppleves som en god løsning. Man kan gå tvers over atriet. Det bidrar også til at det er lettere å holde oversikt.

Organisering av drift: Det er ansatt fast personale som utfører alle pleie- og omsorgsoppgaver. Om natten er det en viss samordning av tjenestene i omsorgsboligene med hjemmetjenesten for øvrig. Det er bemanning hele døgnet med fast personale som jobber bare her, selv om de er organisert under hjemmetjenesten. Maten lages av en kokk på kjøkkenet som er felles for hele bofellesskapet. Måltidene inntas i hver av gruppene. Kokken har med en av beboerne på kjøkkenet 2 dager i uken (de som vil, de friskeste). En beboer skreller poteter hver dag. Noen beboere er med på borddekkingen.

Personalet spiser sammen med beboerne. «Måltidet som miljøtiltak er alfa og omega» forklarer en av de ansatte. En fra personalet sitter alltid ned. Den andre ordner med medisiner osv. Dette bidrar til ro og hygge rundt måltidet.

Primærkontakten for den enkelte har møte med pårørende 1-2 ganger i året. Det gjennomføres hjembesøk hos alle beboere/pårørende før innflytting for å avklare forventninger og pårørendes oppgaver. Det er også viktig å sikre at beboeren passer inn sammen med de andre. For dem som ikke har pårørende, benyttes frivillige/besøktjeneste til å bistå beboerne med oppgaver.

Et eget trivselsteam bestående av ansatte, en fra Lions og 2-3 pårørende er ansvarlige for å planlegge trivselstiltak. De arrangerer 4 fester i året, enten for alle eller avdelingsvis. Det organiseres også trim/gymnastikk. Også menigheten bidrar med noen aktiviteter. Personalet har hovedansvaret for gjennomføring av aktivitetene. Det er utarbeidet en individuell plan for hver enkelt beboer som også omfatter sosiale tiltak. Ved store somatiske hjelpebehov må beboerne normalt flytte til sykehjem fordi det ikke er tilrettelagt for denne typen hjelpebehov. Noen har likevel bodd her livet ut.

Referanse: SINTEF Rapport Egen bolig, også når helsen svikter. (Bogen and Høyland 2006)

5.1.2 Eldre med omfattende hjelpebehov

Botilbud for denne beboergruppen kan organiseres som selvstendige omsorgsboliger med fellesareal, i bofelleskap eller i bokollektiv. Det kan også etableres som langtidsplasser i sykehjem. Det bør være fast tilknyttet personale til å organisere hverdagen. Ved bygging av denne typen plasser anbefales inndeling i mindre grupper med fellesareal. Dette gir fleksibilitet og mulighet for å forholde seg til færre personer. Bogrupper bør være for 6–10 beboere.

Privat boenhet

Husbanken anbefaler også her minimum størrelse på 28 m² i privat boenhet. Da vil det være mulig å tilrettelegge for bruk av hjelpemidler som rullestol (snusirkel 150 cm) og nødvendige møbler. Se for øvrig kap 7 Dimensjoneringsgrunnlaget.

Fellesareal og uteareal

Fellesarealet, i hovedsak stue og spisekjøkken, må ha en sentral plassering i forhold til de private boenhetene. Plassering og utforming som forklart under botilbud for personer med demens. Arealbehov knyttet til bruk av hjelpemidler er her enda større.

Anbefalt litteratur:

Indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl. (1997): en vejledning. København, Forlaget Kommuneinformation.

Egen bolig - også når helsen svikter?: Evaluering av nye omsorgsboliger for hjelpetrengende eldre. Bogen, H. and K. Høyland (2006) Trondheim, SINTEF byggforsk.

Ny sykehjemsmode, et bedre tilbud: Erfaringer fra tre nye sykehjem. Høyland, K. (2001) Trondheim, SINTEF, Bygg og miljø, Arkitektur og byggeteknikk.

Fellesarealer i omsorgsboliger og sykehjem. Høyland, K., K. Denizou, et al. (2003). Oslo, Norges byggforskningsinstitutt.

5.1.3 Kortidsplasser ved avlastning og rehabilitering

Utforming av kortidsplasser anbefales også utformet som plasser for personer med demens. For spesifikt korttidstilbud kan arealet reduseres noe, men privat boenhet bør minimum være 25 m². Også i kortidsplasser bør det være plass til møbler som skaper hygge og gir mulighet for besøk.

Fellesareal og uteareal

Et rehabiliteringstilbud innebærer at beboeren har vært gjennom en sykdomsfase. Det er derfor snakk om både opp trening og det å få livsmot tilbake. Inspirerende omgivelser og muligheter til å komme ut er derfor viktig for denne gruppen. Dette samt nærhet til treningsrom og aktiviteter som kan bidra til rehabiliteringen er også viktig.

Anbefalt langtidsplass/privatareal min. 28m²

Bogrupper på 8–10 boenheter.

Ikke gjennomgang gjennom bogruppene.

Felles oppholdsareal 8–10m² pr. beboer



5.1.4 Lindrende enhet/hospice

Det er behov for slike tilbud både for eldre og yngre. I Norge finnes det få spesialbygde tilbud for omsorg ved livets slutt (hospice). Tilbudene finnes oftest i sykehjem eller sykehus. I USA er det mer vanlig som separate tilbud. Også i Danmark bygger en nå opp flere spesialbygde hospice. Denne type tilbud skal gi lindrende pleie til pasienter, men også fungere som kompetansesenter for ansatte på pleiehjem og for de som tilbys å avslutte livet i eget hjem.

Disse tilbudene legger stor vekt på å tilrettelegge for familie. I enkelte hospice i Danmark bygges derfor større rom med kjøkken og god plass, slik at familien kan være der over tid. Idéologien med tanker rundt velvære og tilrettelegging for pårørende bør være til inspirasjon for å utvikle nye tilbud også i Norge. I denne fasen av livet er de mennesker en møter og den omsorgen de gir, det viktigste for å få et kvalitativt godt tilbud. Det er imidlertid viktig å sørge for at de fysiske omgivelsene støtter omsorgen i denne viktige tiden. Det bør være mulig å lage et godt måltid mat, ha barnebarn på besøk osv.

Forskning fra USA, og erfaringer fra Danmark peker på noen faktorer som anbefales vektlagt ved bygging av palliative enheter i sykehjem eller hospice.

- Gode luftige private rom med plass til familie og eventuelt barn.
- Møblering og utforming preget av hjemlighet.
- Romslige fellesarealer med plass til senger.
- Plass til hjelpemidler og utstyr.
- Velværetilbud som bad og sanserom med mulighet for musikk og ro.
- Rom for religiøsitet, ettertanke, spiritualitet.
- Tilgang og utsikt til natur og muligheter for å oppleve naturens kvaliteter gjennom alle årstider.

Anbefalt litteratur:

On death and dying: What the dying have to teach doctors, nurses, clergy and their own families. (Kübler-Ross 2009)

Program for det gode Hospice i Danmark /Fonden Realdania
www.realdania.dk

Lindrende enhet - Havstein sykehjem

Havstein sykehjem er bygget og drevet av Trondheim kommune. Sykehjemmet har til sammen 29 plasser. Det er 12 plasser på Havstein sykehjem spesielt for alvorlig syke pasienter. Avdelingen ble opprettet i 1998. Avdelingen er et resultat av et samarbeid mellom sykehjemmet og seksjon for lindrende behandling ved St.Olav Hospital. Sykehjemmets spesialfunksjon krever særskilt kompetanse og styrket bemanning. Leger, sykepleiere og andre fagfolk møtes og deler erfaringer og gir hverandre råd. De har temadager og drøfter problemstillinger sammen. Leger fra sykehusets lindrende avdeling kan delta på legevisitter på

Havstein etter behov. Man mener at pasientene får bedre stell og mer omsorg, enn hva sykehuset kan tilby. Pårørende er velkommen på besøk hele døgnet, og det finnes en hybel for overnatting i lokalene. Prest kan tilkalles om ønskelig. Sykehjemmet er ikke bygd primært for denne funksjonen, men sykehjemsavdelingen med enerom og god tilgang til uteareal som sto ferdig i 1992 fungerer godt til formålet!

Arkitekt: Eggen arkitektkontor

Byggherre: Trondheim kommune



5.2 Botilbud for personer med sammensatte funksjonsnedsettelse

De fleste personer med store funksjonsnedsettelser ønsker å bo i egen tilrettelagt bolig i et vanlig bomiljø. Hjelp ytes fra hjemmetjenester til faste tider eller fra en personlig assistent. Det finnes også noen som ønsker tettere boformer med mulighet for å delta i fellesaktiviteter sammen med andre. Dette kan gi variasjon, innhold og andre opplevelser enn det man kan få alene i egen bolig. Andre opplever at nærhet til tjenesteapparatet gir mulighet for større grad av integritet og valgfrihet fordi man da ikke må ha en ansatt på besøk inne i sin bolig. Nærheten kan gi trygghet samt mulighet for å selv å tilkalle hjelp når det måtte behøves. Denne typen boligen kan være opptreningsleiligheter i en rehabiliteringsfase eller boliger på mer permanent basis, ofte for personer som også har kognitiv svikt. Primært anbefales at boenheten bygges som en selvstendig bolig der fellesrom kommer i tillegg. God plass til bruk og lagring av hjelpemidler er en selvfølge og svært viktig både for beboeren selv og for den som skal hjelpe. Dette stiller spesielt krav til størrelse på bad, soverom og bodareal.

Nærhet og sosial kontakt med andre er en viktig del av hverdagslivet, spesielt hvis man ikke selv har kapasitet til å oppsøke andre arenaer. Tilgang til fellesareal samt et attraktivt nærområde er derfor av stor betydning. Det bør være lett tilgang til uteområder med ulike sansestimuli (lukt, smak etc). Med attraktive nærområder, menes også steder der man kan møte folk, se og ta del i et hverdagsliv utover det som foregår i botilbudet.

Viktig å tenke på:

Prosess:

Kartlegging av boligbehov bør gjøres i samråd ergoterapeut. Vektlegging av interesser, ønsker samt tilrettelegging for bruk av smarthusteknologi og andre hjelpemidler.

Løsninger:

Selvstendige boliger
(areal 55m² ++)

Innvendig adkomst til fellesareal.

Store og arealkrevende hjelpemidler trenger areal til oppbevaring og bruk

Det bør legges til rette for bruk av smarthusteknologi.



Foto: Vidar Kvamstad

Bofelleskap Fantoft omsorgssenter

Bergen kommune.



Byggherre: Bergen kommune

Byggeår: Innflyttet i 2004

Bofelleskap: 8 boliger

Areal privat boenhet: 58 m²

Anlegget består for øvrig av:

- Serviceboliger for eldre: 48
- Sykehjemsplasser: 60
- Plasser til langtidsopphold for personer med demens og andre eldre med store hjelpebehov.

Arkitekt: Fortunen AS og Pedersen/
Ege Arkitekter AS



Bofelleskap består av 8 boliger for sterkt funksjonshemmede. Beboerne hadde i følge kommunen et ønske om felleskapsbolig. Det er ca 40 ansatte tilknyttet til bofelleskapet som er organisert som egen enhet. I tillegg til selvstendige boliger med ekstra romslig bad og stue, er det felles stue/kjøkken, lagerrom til hjelpemidler og utstyr, kontor og vaskerom med dekonterminator. Hele anlegget ligger i et vanlig boligområde med nærbutikk og stopp for bybanen (under utbygging).





Serviceboligene:

48 serviceboliger ligger med innvendig atkomst til sykehjem og servicedel. I fellesrom serveres frokost, middag og kaffe hver dag for de som ønsker det. For tiden er det 25 som har valgt å spise middag sammen, noen færre frokost. Beboerne får hjelp av hjemmetjenesten. Noen har valgt å flytte hit pga. hjelpebehov, men noen fordi ektefelle bor på sykehjemmet. De kan da opprettholde sitt liv samtidig som de enkelt og ofte kan være sammen.

Sykehjem (60 plasser) i fløy 1, 2 og 3:

Sykehjemmet er organisert i grupper med 10 boenheter rundt felles kjøkken, stue, uteplass, lager og vaskerom med dekontaminator. Et kontor ligger i tilknytning til felles stue. Det er lagt til rette for turrunder og skjermede uteareal i tilknytning til stue. Disse brukes og verdsettes høyt av beboere og pårørende.

5.3 Botilbud for barn med funksjonsnedsettelse

Det er et overordnet mål at funksjonshemmede barn skal bo hjemme hos sine foreldre i så stor grad som mulig. Både tilpasning av tjenestetilbudet og boligløsning bør ha dette som en primær målsetting. Av og til må likevel kommunen etablere permanente boliger og avlastningstilbud for barn. Boliger med heldøgns omsorgstjeneste for barn og unge (barneboliger) var i 2004 etablert i 159 av landets kommuner.

Barn og unge som trenger barnebolig har enten store sammensatte funksjonsnedsettelser eller store atferdsproblemer grunnet kognitiv svikt. Dette er to grupper av barn som trenger ulike løsninger. Fordi barn trenger faste og kjente personer rundt seg i hverdagen, anbefales ikke felles botilbud for disse to gruppene. En beslutning om at barnet må flytte, er ofte en lang og vanskelig prosess for en familie. Når avgjørelse er tatt, er det derfor viktig at det nye tilbudet representerer et kvalitativt godt tilbud og at det legges til rette for samarbeid mellom foreldrene og de som yter tjenester. I Veileder til Lov om sosiale tjenester sies det at barna og ungdommene skal gis gode oppvekstvilkår med muligheter for å bevare integritet og utvikle selvstendighet.

I arbeidet med å utvikle barne- og avlastningsboliger skal boligen være mest mulig likt et vanlig hjem. Areal for bruk og lagring av hjelpemidler og spesialutstyr er nødvendig. Oppholdsareal og uteområder må være egnet til lek, læring og sansestimulering tilpasset barnas/ungdommenes alder og ferdigheter.

Utforming av botilbud

Fordi barn ikke har behov for egne fullverdige boliger, er det naturlig å legge til rette for tettere boformer. Nærhet til voksne kan gi trygghet og støtte. Det må tas hensyn til både barnet, familie og de som skal yte omsorg. Det private rommet må gi plass til seng (voksen sykehusseng), klesskap, skrivebord/arbeidsbord med mulighet for pc og oppbevaring av private leker. Det er også behov for å begrense antall personer barna må forholde seg til. Av den grunn anbefales mindre bogrupper med maksimalt 4-6 barn. Velger man større grupper, bør fellesareal tilrettelegges slik at gruppen kan deles. Fordi barn kan være høylytte, samt lett lar seg distrahere, må måltider og aktiviteter kunne foregå uten store forstyrrelser. Det kan gjøres ved at oppholdsrom kan deles i flere rom. Avlastningsboliger må også ha lett tilgjengelig boder o.l. for lagring av dyne, leker og personlige eiendeler i de periodene barna er hjemme hos foreldrene. Noen av enhetene bør dimensjoneres for at foreldre og søsken kan være på besøk i den private boenheten.

Uteareal

Det anbefales at det etableres uteareal med leker tilpasset barnas funksjonsevne f.eks. fuglehuske, hengekøye, luksterke blomster som kan stimulere ulike sanser.

5.3.1 Barn med store og sammensatte funksjonsnedsettelse

Dette er botilbud hvor det brukes mye hjelpemidler. Det må tas høyde for at barn vokser og at behovene endrer seg. Som eksempel er det å tilrettelegge for løftehjelpemidler ikke nødvendig for en 3 åring, men blir svært viktig når barnet blir tenåring.



Foto: Vidar Kvamstad



Inngang entré: Det bør være plass til rengjøring av rullestol for utebruk, samt stellebenk for av- og påkledning av yttertøy. Plass til oppbevaring av sko og klær må dimensjoneres for det antall personer som bor og som arbeider der (en voksen hjelper pr barn). Innvendig atkomst fra biloppstillingsplass, eventuelt adkomst under tak, kan være praktisk.

Bad: Barna har behov for store bad hvor det bør være plass til hev- og senkbart badekar, stellebenk (evt. kombinasjon), vask, toalettstol og toalett (eventuelt klosettomat). Det bør være plass til to hjelpere ved stell og hjelp ved toalett. Det må også være plass til å manøvrere en elektrisk rullestol. To boenheter kan om nødvendig dele et bad. Badet bør da legges mellom de private enhetene, med atkomst fra hver boenhet. Det bør legges til rette for installering av takheis. Badet bør også kunne være et sted for avslapping og velvære, og det bør derfor være mulig å dempe lyset.

Oppholdsrom: Stue eller kjøkken bør i tillegg til vanlige møbleringsmuligheter gi plass til dagseng. Det vil gjøre det mulig å ligge og samtidig være en del av det sosiale livet. Det må også være areal nok til lek på gulvet. Dørbredder som gjør det mulig å trille seng mellom soverom og stue bør vurderes.

Andre rom:

Behov for egne sanserom og rom for aktiviteter må vurderes i forhold til fellesarealenes størrelse og muligheter for avskjerming.

Ansatte vil ha behov for kontorplass tilrettelagt for data-utstyr, soveplass til nattevakt og andre personalrom.

5.3.2 Barn med utagerende adferd

Barna har behov både for et botilbud og hjelp til å være sammen med andre. Trening og mestring av hverdagslige gjøremål er en viktig del av omsorgstilbudet. Privat boenhet må kunne brukes både til å sove, men også til å leke alene. Eget bad til hvert rom anbefales. Løse (harde ting) som gjør at barnet kan skade seg selv eller andre, må unngås. I fellesarealene er det viktig med areal nok til at det kan foregå flere aktiviteter samtidig. Dette kan hindre konflikter.

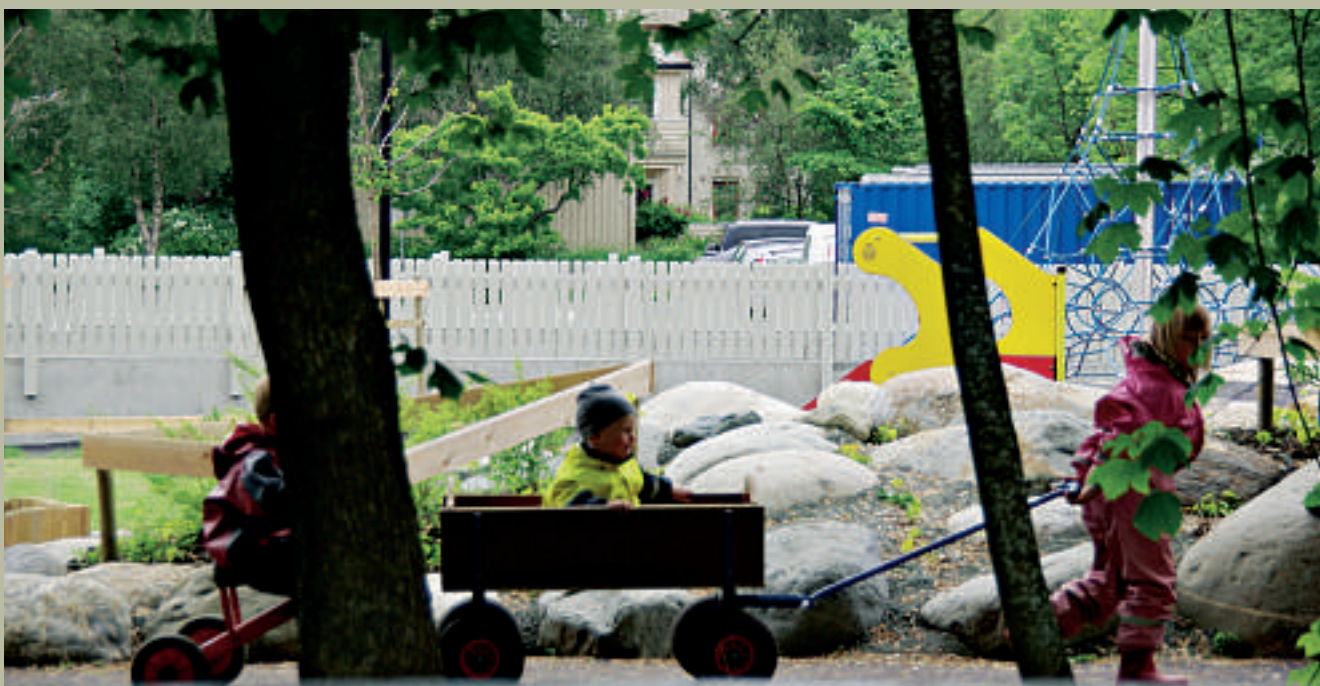
Anbefalt litteratur:

Barnebolig som omsorgstiltak – reversering av institusjonsomsorgen eller et nødvendig tjenestetilbud – 1. delnotat. Nordlandsforskning.

Barnebolig – beste eller nest beste alternativ? En kartlegging av barnebolig som omsorgstiltak. Delprosjekt 1 og 2. Nordlands Forskning.

Rundskriv I-1/93 Lov om sosiale tjenester mv, veiledende retningslinjer om bygninger og utstyr, bemanning mv i boliger med heldøgns omsorgstjenester for barn og unge

Bolig for barn med funksjonshemninger. Arbeidshefte for boligtilpasning. HBF og Norges handikapforbund.



Eksempel

Årfuglveien

Avlastningsbolig for barn med store og sammensatte funksjonsnedsettelse.
Tønsberg kommune.



Byggherre: Tønsberg kommune eiendom

Tjenesteyter: Tønsberg kommune,
«Tiltak for funksjonshemmede»

- Innflytting i 2007
- Anlegget består av 3 leiligheter på ca 64 m² og 4 avlastningsrom på 17 m²
- Felles stue, kjøkken, soverom, klimarom og gjesterom
- Gode uteareal

Arkitekt: Spir arkitekter

Erfaringer fra prosessen

Det ble nedlagt et stort arbeid i planleggingen for å forstå og imøtekomme alle barnas spesifikke behov. Byggeoppgaven var derfor komplisert, mange ulike krav kom frem underveis i prosessen. Med tanke på dette opplevdes totalentreprise som en dårlig løsning og ville trolig ikke bli valgt igjen. Å kunne

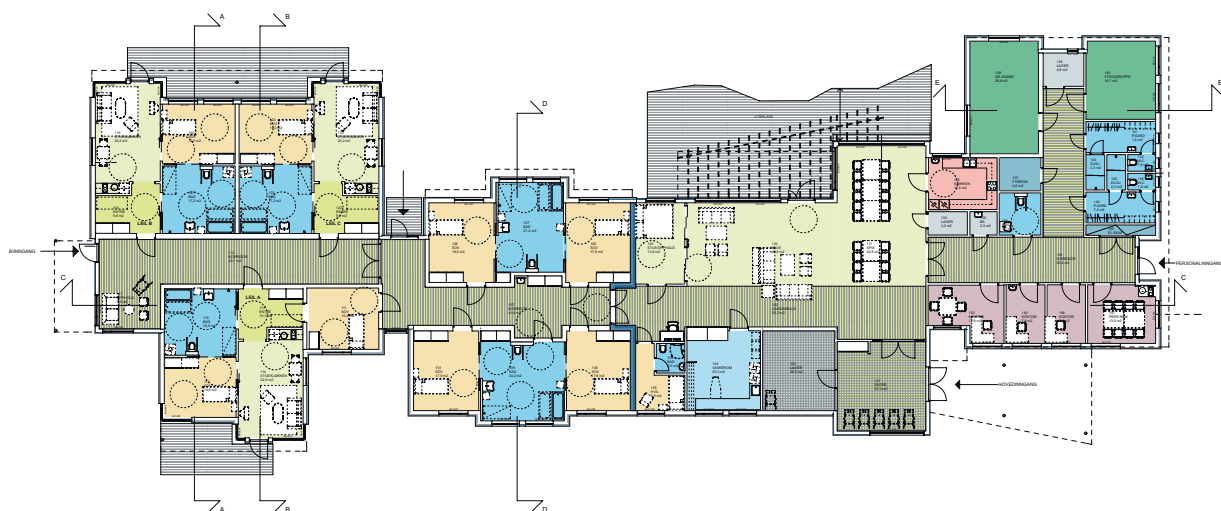
drøfte løsninger med fagfolk gjennom hele plan- og byggeprosessen anses å være viktig for å oppnå et godt resultat.

Erfaringer med bygget

Fordi badene måtte være spesielt store har man valgt å la et bad på 22 m² betjene 2 boenheter. Fordi alle beboerne må ha hjelp til det daglige stell, kan tidspunkt for bruk av badet planlegges. Felles kjøkken er i eget rom av hensyn til allergikere. For å kunne samle alle beboerne med hjelpemidler uten at det blir trangt, er fellesarealet stort med spisebord og en spesialsofa. En stor hjørnesofa fungerer som husets hjerte. For beboere som ligger i seng, gir det variasjon å kunne ligge på matte eller være i sofaen.

Spesialrom bidrar til økt livskvalitet. Sanserommet er kostbart, men stimulerende. «Det grønne rommet» er til lek og aktivitet. Klimarom og et helt lydisolert rom er viktig for noen av beboerne. Et heve- og senkbart boblebad kom etter ønske fra foreldrene og gir barna mulighet for stimuli og glede. Gjesterommet gir foreldre mulighet til å overnatte ved behov.

Med somatisk dårlige barn kreves det fokus på smittevern. Det er derfor behov for inndeling i rene og skitne soner, med hygienekrav og bevisst plassering av håndvask bl.a på medisinerom.



En boenhet kan skjermes ved behov for smittevern. Flere av barna ligger mye, og for å unngå blending er det benyttet indirekte belysning med demping. Traversheisskinner i alle tak gjør barna mobile også når de er blitt større, uten belastning for personale. For å ivareta barna er det viktig med lett tilgjengelig informasjon for personalet. Her er det ivarettatt ved permer i fellesarealet i tillegg til journaler på kontoret.

Barnas funksjonsevne krever assistert rømning ved brann. Et overbygget inngangsparti med ekstra takhøyde for høye biler gir gode atkomstforhold.

Trebrystning i korridoren (malt med brannhemmende impregnering) gir boligene et hjemlig preg. De private boenhetene oppleves som romslige. Lett tilgjengelig og godt tilrettelagt uteareal. Anlegget har vannbåren oppvarming med jordvarme som energikilde.



5.4 Botilbud for personer med rus og psykiske lidelser

5.4.1 Rusavhengige

Rusavhengige flest bor i boliger i vanlige bomiljø. De fleste eier egen bolig.

For et mindretall fører rusavhengigheten til vanskeligheter med å skaffe seg og/eller beholde en bolig. Disse går gjennom en negativ boligkarriere og noen blir bostedsløse. Rusavhengige utgjør ca 2/3 av bostedsløse. De fleste klarer å organisere livet sitt i boligen uten spesielle tiltak. En del trenger oppfølging i form av ulike tjenester.

Boligløsninger

Rusavhengige har i likhet med andre ulike boligbehov ut fra husstandsstørrelse og geografiske preferanser. Undersøkelser viser at de fleste ønsker egen leilighet i vanlig bomiljø. Behov for oppfølging gjør at fellesskap med samme oppgang ofte er blitt tilbudet til denne gruppen. Opp til 4 – 6 leiligheter samme sted synes å gå bra, men med flere enn dette oppstår det ofte konflikter. Noen kommuner har bygd firemannsboliger der hver leilighet har egen inngang. Slike boliger synes å fungere godt, også for personer som lett kommer i konflikt med naboer.

Bokollektiver der flere husstander deler kjøkken og/eller bad/wc kan skape konflikter. Dette kan skyldes irritasjon over andres bråk, manglende orden og dårlig hygiene. Det anbefales derfor individuelle løsninger både når det gjelder bolig og bo-oppfølging. De fleste rusavhengige som opplever bostedsløshet er en-person husholdninger. Leiligheter bør være på 40 m² og oppover. Dersom de har omsorg for eller besøksrett for

egne barn, må dette tas hensyn til. Fellesrom i boliger for rusavhengige vil ofte kreve bemanning for å fungere.

Midlertidige botilbud

En del personer trenger midlertidig botilbud med stasjonær bemanning i perioder, for senere å flytte til mer permanente boliger. Et eksempel på denne typen boform er «Seilmakerstua» i Drammen. Prosjektet er hjemlet som institusjon (sykehjem) og er et tilbud til personer i alderen 30- 60 år som har en alvorlig psykisk lidelse eller et rusproblem. De fleste med en psykisk lidelse bor der i lengre tid, mens brukere med rusproblem bor i kortere perioder. Seilmakerstua har 8 boenheter for personer med alvorlig psykiske lidelser, 8 boenheter for personer med rusproblemer samt 2 treningsleiligheter. De to bogruppene er adskilt med egne fellesareal. Målsettinga er å danne et grunnlag for at beboerne senere greier å etablere seg i et individuelt tilpasset mer permanent boligtilbud, vernet eller på det åpne marked. Boenhetene er møblert og består av et rom med bad samt en stor bod. Det er ikke kjøkken i den enkelte boenhet. Alle måltider lages og spises i fellesskap.

Habilitering/rehabilitering gjøres gjennom en miljøterapeutisk og praktisk tilnærming som legger vekt på å gi struktur i hverdagen. Beboerne har bla. arbeidsoppgaver knytta til botilbudet. Det samarbeides for øvrig med eksisterende tilbud innenfor skole, arbeidsliv og fritid.

5.4.2 Botilbud for personer med psykiske lidelser

Det er gjort lite systematisk erfaringsinnhenting i forhold til denne målgruppen. Tilbakemeldinger fra kommuner tyder på at bofellesskap fungerer bra for mange.



«Seilmakerstua» i Drammen er hjemlet som institusjon på samme måte som sykehjem. Det er et tilbud til personer i alderen 30- 60 år som har en alvorlig psykisk lidelse eller et rusproblem. Tilbudene fungerer som et botreningsstilbud før man finner mer permanente boliger.

Et bofelleskap vil kunne gi mulighet til større grad av valgfrihet i forhold til å delta i fellesskap enn f. eks. et bokollektiv. Privat boenhet bør ikke være mindre enn 40 m² og gi plass til soverom, kjøkken, bad og oppholdsrom. Fellesarealet bør ikke være mindre enn 40-50 m² og kan inneholde kjøkken, stue og toalett. Fellesrom bør være sentralt plassert f. eks. i nærheten av utgang slik at det er lett å stikke innom når man er på vei til noe. Erfaringer viser at fellesarealene brukes mer når det er personale tilstede. Fellesrom og personalrom bør ligge nær hverandre.

Referanse: «Endelig hjemme – Utforming av boliger for vanskeligstilte».

Anbefalte nettsteder:

www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00011/Veileder_etablering_11095a.pdf

Om prosjekt bostedsløse: www.husbanken.no



Småhusprosjektet

«Småhusprosjektet» Trondheim eies av Trondheim kommune og sto ferdig i 2004. Boligen er tiltenkt beboere med lang rus-avhengighet og psykiske problemer som ikke er motivert for endring. Beboerne trenger skjerming og oppfølging. Småhusene er satt sammen av to brakker, og hvert hus er på ca. 35m². De har en enkel standard og en større terrasse utenfor. Inngangspartiene er

skjermet for utsikten til beboerne i de andre småhusene. Prosjektet kom på 2. plass i konkurransen «Statens pris til beste tiltak for bostedsløse» i 2005. Boligen er utviklet under «Prosjekt bostedsløse» i et samarbeid mellom ulike kommunale enheter og Kong Carl Johans arbeidstiftelse. Småhusene er bygget med tanke på navngitte personer. Politiet har gitt råd og innspill i forhold til husenes beliggenhet.



Foto: Eli Støa

Bekkeblomvegen

Boliger for unge med psykiske problemer
Nesodden kommune.



Byggherre: Nesodden kommune

- Innflytting i 2007
- Anlegget består av 11 boenheter.
9 på ca 35 m² og 2 på 45 m² for to personer.
- Store fellesarealer med kjøkken, stue, kontor, møterom.
- Privat, skjermet uteareal

Arkitekt: Drøbak Arkitektkontor AS

Privat leilighet har atkomst fra privat uteareal overdekket med transparent tak. Kjøkkeninnredning er plassert midt i leiligheten med oppholdssoner på begge sider. Løsningen gir gode dagslysforhold og leilighetene kan møbleres på ulike måter.

Fellesarealene fungerer som en nøytral møteplass for sosiale aktiviteter og felleskap. Et stort areal kan deles opp med skyvedører. Dette gir fleksibilitet. Nær inngangen ligger en liten «internettkafé». Dette gir en fin mulighet for å oppsøke fellesarealet også om du ikke først og fremst vil treffe andre. Løsningen gjør at «du har en grunn» for å oppsøke fellesskapet. Et åpent kjøkken er sentralt plassert. Sofakrok og spisebord er plassert i hver ende av fellearealet. I bakkant ligger møte- og personalrom.

Kjelleren gir plass til boder, sykkelparkering og et ikke oppvarmet aktivitetsrom. De ønsker seg et fullverdig aktivitetsrom til fysisk aktivitet/trening i kjelleren.



Foto: Gunn Schmitthenner



Foto: Mathab Aslam

Bygningene og utearealene er utformet med tilgjengelighet for rullestolbrukere, orienteringshemmede (syn og hørsel) og allergikere. Bebyggelsen følger terrenget som gir trinnfri atkomst til de ulike etasjer og minst mulig terrenginngrep. Dørskilt har tydelige bokstaver og lampe over. Bevisst valg av materialer gir lite avgassing. Termotre er benyttet til isolasjon i ytter- og skillevegger mellom leilighetene. Kombinert med spon- og gipsplater oppnås brannkrav og god lydisolasjon. Pulttakløsningen med «kompakt» tak gir god brannsikring i forhold til nedforete «kalde loft». Diffusjonsåpen papp istedenfor diffusjonssperre (plast) gir bygningen «pustemuligheter». Det sikrer stabil relativ fuktighet på ca 50 % som er gunstig for astmatikere.

Erfaringer med botilbudet:

Det bor 11 beboere her, både menn og kvinner. Ved oppstart var tanken at beboerne kunne bo her så lenge de ville. Det er nå endret til 5 års botid som kan forlenges. Psykiatri helsetjeneste sørger for ulike

tjenestetilbud til beboerne. Disse tilbys fra hjemmesykepleien, Nesodden gård aktivitetssenter og personalet i huset. Personalet vektlegger verdien av nettverk utenfor boligen, men også fellesskapet i huset. Kunst og uttrykksterapi er et tilbud i bofellesskapet. Tilbudet er ikke døgnbemannet og regnes ikke som en behandlingsinstitusjon.

Kommunens tildelingsteam gjennomfører inntaksmøte for kartlegging av behov før man tilbys bolig. I tillegg til husleiekontrakt inngås en samarbeidsavtale med den enkelte bruker som evalueres to ganger pr år. Det er beboerne som leier både privat boenhet og fellesarealene. Personalet har således en «gjesterolle» i huset. Man ønsker å fokusere på respekt og likeverd.

Prosjektet kom i gang ved at Nesodden kommune i samarbeid med Husbanken inviterte til fastpriskonkurranse. Vinnerprosjektet med mottoet «naturligvis» hadde som intensjon å gi hver beboer mulighet til selv å velge hvordan de vil leve i dette bofellesskapet. Prosjektet fikk hedrende omtale ved utdeling av Statens Byggeskikkpris i 2007.

5.5 Boligtilbud for utviklingshemmede

Husbankens anbefalinger om boligløsninger for utviklingshemmede tar utgangspunkt i grunnlaget for «Reformen i helsevernet for psykisk utviklingshemmede» (HVPU-reformen) som ble gjennomført i 1991. En av de viktigste visjonene for utvikling av nye boligløsninger for utviklingshemmede var at boliger skulle gi den enkelte mulighet til privatliv og tjenester på egne premisser tross hjelpeavhengighet. Normalisering og standardheving var viktige stikkord. Det at hjelperne yter tjenester i brukers eget hjem - i hjemlige omgivelser - tror man gir større mulighet for å tilpasse seg hver enkelts behov enn når tjenestene ytes i institusjon. HVPU-reformen ga klare føringer for bygging av boliger. Det skulle bygges selvstendige boliger, og kun et begrenset antall boliger skulle samlokaliseres. Areal til tjenesteapparatet skulle også begrenses for å unngå at det ble bygd nye mini-institusjoner. Denne ideologien ligger fast i dag. De fleste er imidlertid enige om at utviklingshemmede er en sammensatt beboergruppe med svært ulik grad av hjelpebehov og at det trengs ulike løsninger som kan møte disse ulike behovene.

Selvstendige boliger eller bofellesskap?

For utviklingshemmede som primært trenger en varig bolig, men som ikke ønsker et tett bofellesskap, anbefales det å finne en bolig i det ordinære boligmarkedet. Det er viktig å understreke at mange utviklingshemmede bor uten annen hjelp enn det hjemmetjenesten gir ved besøk til avtalte tider. Disse boligene trenger følgelig ikke areal knyttet til et stasjonært tjenesteapparat eller fellesareal for å møte andre.

Kommuner gir uttrykk for at mange utviklingshemmede ønsker fellesskapsboliger. Utviklingshemmedes bo- og tjenestesituasjon 10 år etter HVPU-reformen (Brevik and Høyland 2007). Dette er boligtilbud som i liten grad finnes på det eksisterende boligmarkedet, noe som gjør at kommunen må bygge botilbud for disse behovene. Det er også mulig å bygge om eksisterende boliger. En del foreldre tar selv initiativ og bygger bofellesskap organisert som borettslag i privat regi.

Skreddersøm eller løsninger som kan brukes av flere?

Det vil alltid være et dilemma hvor mye vekt det skal legges på fleksibilitet i forhold til ulike behov, eller skreddersøm for enkeltindivider. Husbanken anbefaler at det etableres egne selvstendige boliger, eventuelt med fellesareal. Dette øker fleksibiliteten, og gjør det mulig å tilpasse bruken til den enkeltes ønsker om fellesskap. Personalbase eller fellesarealer kan utformes slik at det kan endres og brukes som egne boenheter. I forhold til tilrettelegging for funksjonsnedsettelse bør det generelt legges opp til universell utforming. For personer med store fysiske funksjonsnedsettelse er det behov for areal ut over dette. Areal til manøvrering av store elektriske rullestoler, bruk av personløftere, takheis, stallebenk og annet spesialutstyr (se dimensjoneringsgrunnlag kap. 7). Det trengs plass både til bruk og oppbevaring. Arealbehov bør utredes i samarbeid med ergoterapeut. Den enkelte beboers ferdigheter, interesser og ønsker bør danne utgangspunkt for å finne fram til en best mulig

boligløsning. En vurdering av boligbehov bør ta stilling til alle plannivåer, som lokalisering (i forhold til service, kollektivtransport etc.), organisering av boligene (sammen med andre, alene) og detaljer i utformingen (feste til takheis, uknuselig glass etc.).

Samlokalisering eller fellesskap?

Det kan være ulike behov og ønsker som ligger til grunn for valg av samlokalisering eller fellesskapsløsninger. Disse ønskene kan være knyttet til behov for tjenester, opplevelse av trygghet eller begrunnet i ønske om å bo sammen med andre man kjenner. Disse hensynene gir klare føringer for utformingen.

Noen trenger/ønsker:

- Hjelp til å skape en struktur og innhold i hverdagen. Eksempler på dette kan være å arrangere felles måltider og hjelp til å ta kontakt med andre.
- Støtte til praktiske gjøremål.
- «Tilsyn» i den forstand at de har sykdommer/diagnoser som gjør at de kan bli dårlige, eller av hensyn til trygghet for ikke å skade seg selv eller andre.
- Å ha muligheter til å selv oppsøke tjenesteapparatet hvis de trenger støtte, hjelp eller kontakt med noen.

Ved å etablere fellesskapsløsninger finnes alltid en fare for å bygge nye miniinstitusjoner. Dette påvirkes også av andre aspekter som ansattes holdninger, måten tjenestene blir organisert på og lokalisering. Erfaring viser at tette bokollektiver kan fungere godt for noen, men er komplisert og kan bidra til konflikter og frustrasjon der det ikke fungerer. Husbanken anbefaler derfor små grupper fra 4 til maksimum 8 boliger.

Å legge til rette for gode arbeidsforhold for den som skal hjelpe, trenger ikke å gå på bekostning av boligkvaliteten for beboeren. Der det er mange ansatte, er det nødvendig med kontorarbeidsplass tilrettelagt for datautstyr, samt tilfredsstillende sanitærrom og spiserom. Plassering av slike arealer er viktig. Det er boligen som er den primære funksjonen, og du skal aldri måtte gå gjennom en arbeidsplass for å komme til boligen din.

Referanse: Utviklingshemmedes bo- og tjenestesituasjon 10 år etter HVPU-reformen, Brevik, Høyland (Brevik and Høyland 2007)

Vardagslivets arenor – Om människor med utvecklingsstörning, deras vardag och sociala liv (Jansson 2002)

Prosess

Få god kjennskap til den spesifikke brukergruppens behov. Utred interesser og mulighet for deltagelse. Drøft aktuelle hjelpemidler og arealbehov med ergoterapeut som kjenner brukeren

Bolig

Selvstendige boliger eller fellesskapsløsninger 55m² ++



Bofellesskap, Søren Jaabæks veg 3/5. Bergen kommune

Kommunen har god erfaring med ombygging av eksisterende bygningsmasse til botilbud for utviklingshemmede. I dette huset har beboerne egne leiligheter.

I tillegg har de fellesarealer i første etasje. I disse to husene har alle beboerne egne leiligheter. I det ene huset er det fellesareal i første etasje. Der spiser de middag sammen hver dag. Disse beboerne trenger en god del støtte og hjelp i hverdagen. Det er fast tilknyttet personale på dag, kveld og natt. I det andre huset trenger noen av beboerne trenger noen av beboere ikke hjelp i det hele tatt. Andre trenger noe hjelp til praktiske gjøremål. Selv de som trenger lite hjelp opplever det som trygt at man kan ta kontakt med personale i nabohuset.

De tar kontakt hvis det er noe de lurer på eller trenger hjelp til.

EKSEMPEL

Solveigs hus

Østre Toten kommune.
Bokollektiv for eldre utviklingshemmede



Byggherre: Granly stiftelse

Arkitekt: Jan Arve Andersen

- Bokollektiv for 5 beboere med utviklingshemning i alder fra 60 - 70 år
- Innflyttet i 2003
- Privat boenhet er 26 eller 28 m²
- Fellesareal med stue, kjøkken og spise plass, kjølerom og vaskerom
- Terapibad og aktivitetsrom



Foto: Erling Sommerfeldt



Foto: Erling Sommerfeldt

Solveigs hus er del av Granly stiftelse som har driftsavtale med Østre Toten kommune for 25 beboere i 5 bofellesskap. Når beboerne på Granly ble eldre, oppsto behov for bedre tilrettelagte boliger. Solveigs hus ble da planlagt for de eldste som nå er fra 60 til 70 år gamle. Mange utviklingshemmede utvikler demens.

Plasseringen av Solveigs hus bidrar til å skape et fint tun på Granly sammen med det gamle hovedhuset. Med stor overdekket veranda ut mot tunet kan beboerne følge med og fortsatt være del av det sosiale miljøet. Bygget har god fremkommelighet for rullestolsbrukere med inngang fra terreng til begge etasjer, overdekket inngangsparti og innvendig heis. Ved utforming av bygget er det lagt stor vekt på innslipp av dagslys. Alle beboer rom har dagslys fra 2 himmelretninger, utforming av tak gir overlys til korridorer, kjøkken og spise-plass. Lyset bidrar til vakre fargespill i veggflatene. Badene med fliser i havets farger har også et lite vindu. Stuevinduet

er ført over i takflaten og fanger opp kveldshimmelen. Med kjøkken, spise-plass, stue og kontor sentralt plassert holder personalet god kontakt med beboerne. Dimensjoneringen virker godt egnet ut ifra brukernes behov. Det legges vekt på livskvalitet hvor ildsted med piano i stua, terapibad med massasjebenk i underetasjen er viktige faktorer.

Kjølerom muliggjør større innkjøp av råvarer. I underetasjen er det vaskerom, boder, et aktivitetsrom og en selvstendig boenhet. Jordvarme benyttes til oppvarming. Solveigs hus har ambulerende nattevakt og minimum 2 personer på jobb om dagen. Det utgjør 5,6 årsverk utenom praktikanter og nattevakt. Med sivilarbeider i tillegg blir det mulig å fortsette den gode tradisjonen Granly har for å være mye ute sammen med beboerne. Ut på tur, om det bare er rundt huset, så blir det en oppvikker for beboeren.

Det er lagt til rette for beboernes ulike interesser og aktiviteter. Det er hønsehus, musikkrom, verksted og tursti.

Eksempel

Skolegata 2

Bofellesskap for utviklingshemmede.
Modum kommune.



Byggherre: Modum kommune
– Innflyttet 2006

To bofellesskap: «Buen» har 6 boliger i bofellesskap.

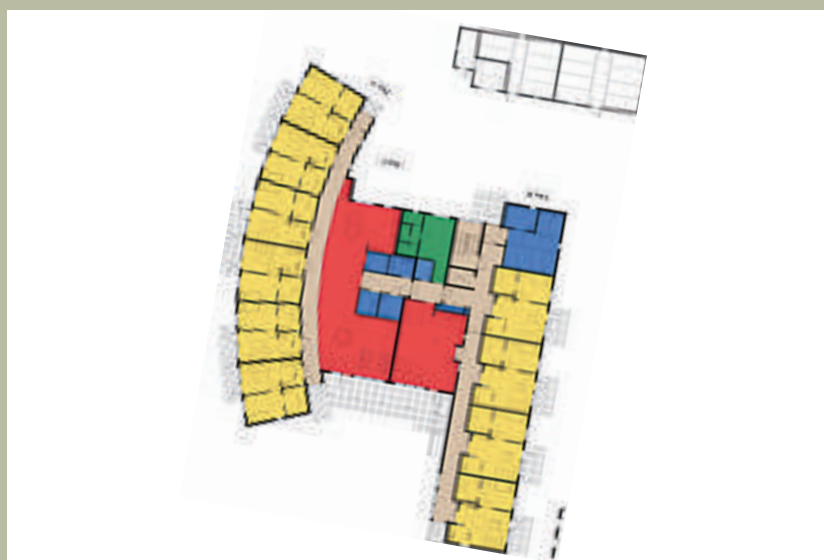
«Blokka» er bygget i 2. etg. med 4 selvstendige boliger i hver

– Fellesrom i 1. etg.

Arkitekt: Arkitektgruppen
Drammen AS

«Blokka og Buen»

Anlegget består av to bofellesskap: «Buen» og «Blokka». «Buen» har 6 boenheter i et bofellesskap. Beboerne har ønske om et tettere fellesskap og adkomsten til boenhetene er fra fellesarealet. Det er tett kontakt mellom ansatte og beboerne og det meste foregår i fellesskap. Beboerne spiser felles måltider i fellesrommet. Middagen blir brakt fra Vikersund bo- og dagsenter, mens frokost og kvelds lages i stand i bofellesskapet. Private boenheter både i «Buen» og «Blokka» har kjøkkeninnredning. «Blokka» fungerer for mer selvstendige beboere og er bygget i to etasjer med 4 boenheter i hver etasje, heis og korridor. Fellesareal med kjøkken, spisebord og sofa ligger i 1. etasje mot syd. Personalrom er plassert mellom «Buen» og «Blokka» mot nord.



Om driften i Skolegata 2

I samtaler med ansatte kommer det frem at private boenheter på ca 40 m² oppleves som store nok. Beboerne i «Blokka» startet opp med å lage felles middag en dag i uka. Nå har de torsdagsmøter hvor handleliste og meny til alle ukas dager planlegges. Beboerne skriver selv referat fra møtene. Dette er beboerne stolte av. Ansatte tror beboerne utvikler mer selvstendighet ved at de planlegger og gjennomfører middagen i fellesskap, framfor å måtte gjøre det alene i egen boenhet.

Tilbakemeldingene fra beboerne og pårørende er stort sett positive. Ansatte peker også på mulige forbedringspotensialer. Selv om beboerne bor i egen leilighet, er realiteten at mange ansatte også jobber i boliganlegget. Dette medfører håndtering av mye medisiner. Ansatte mener dette hadde vært bedre tatt hånd om hvis de hadde et medisinerom. Beboerne i «Blokka» ønsker seg mer plass for oppbevaring av matvarer, helst et kjølerom. De skulle også gjerne hatt et trimrom. Det er planer om sansehage og lysthus.







DEL 4

BASISKVALITETER OG
DIMENSJONERINGSGRUNNLAG

6.0 | BASISKVALITETER

6.1 Universell utforming

Universell utforming er en strategi med mål om å øke brukskvaliteten på fysiske omgivelser, slik at de kan brukes av så mange som mulig. Arbeidet med universell utforming har bidratt til økt kunnskap om tilrettelegging for mennesker med ulike funksjonsnedsettelse. Vanligvis er det hensynet til bevegelseshemmede, miljøhemmede, og orienteringshemmede som ligger til grunn for valg av detaljløsninger og som det vises til i veiledningsmateriell. Dette er viktige hensyn som må legges til grunn spesielt når man planlegger for eldre og andre med hjelpebehov. Hensynet til svaksynte og hørselshemmede bør vektlegges spesielt fordi dette er områder som vanligvis overses. Det er nå utarbeidet flere veiledningshefter som kan benyttes som hjelpemidler ved prosjektering. Det er samtidig nødvendig å påpeke at det som legges til grunn for løsninger i disse veiledningsheftene ikke er tilstrekkelig for enkelte brukere og at dette må betraktes som en minimumsstandard. Man må for enkelte eksempelvis dimensjonere for mer arealkrevende hjelpemidler som elektrisk rullestol, personløfter etc.

Se dimensjoneringsgrunnlag kap 7.

Anbefalt litteratur: *Universell utforming av bolig og bygg: bra for alle – nødvendig for noen. Oslo, BE.(2005)*

«Bygg for alle»: temaveiledning: universell utforming av byggverk og uteområder, Husbanken»(2004).

Veileder publikumsbygg utarbeidet av Trondheim kommune
Veileder flerleilighetsbygg utarbeidet av Trondheim kommune
(Begge ligger på www.trondheim.kommune.no)

Anbefalte nettsteder:

www.standard.no/Universell-utforming
www.universellutforming/be www.dinfeil.no

6.2 Energi og miljø

Det anbefales å lage et miljøprogram med konkrete miljømål, samt forslag til tiltak for å nå disse målene. Det er viktig å plassere ansvar for hvem som skal følge opp og vurdere tiltak i hele plan- og byggeprosessen.

Redusert energibehov

«Den mest miljøvennlige energien er den som ikke blir brukt». Det er derfor viktig å ha fokus på å redusere energibehovet. Følgende momenter kan bidra til redusert energi-behov:

- **Lokalisering:** Nærhet til øvrige tjenester og kollektiv transport reduserer energiforbruket.
- **Klimatilpasning:** Ved å planlegge med utgangspunkt i lokalklimaet som vind og sol, kan varmetap reduseres og solenergi fanges opp

- **Arealeffektivitet:** Effektive planløsninger og tilrettelegging for sambruk av arealer kan redusere arealbehovet og derved redusere bruk av energi til materialer, byggeprosess og oppvarming.
- **God bygningskropp:** Isolasjon, god U-verdi på vinduer, vindtetthet og detaljering uten kuldebroer reduserer varmetapet og derved energibehovet.
- **Bevisst materialvalg:** Ved å benytte Klimagassregnskap i plan- og byggefasen kan valg tas som gir minst energiforbruk/Co₂ utslipp.
- **Varmegjenvinning:** Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmegjenvinning på avløpsvann bidrar til redusert energibehov.
- **Bevisste valg av elektriske artikler:** Ved bruk av A-merkede produkter som belysning og hvitevarer oppnås lavest mulig energiforbruk.
- **Synliggjøring av energibruk:** Et enkelt display viser energibruk splittet i oppvarming og elbruk. Det kan øke bevisstheten hos brukerne og bidra til energisparing.

Valg av energikilde og oppvarmingssystem

En vesentlig del av nettovarmebehov skal dekkes av annen energiforsyning enn elektrisitet og olje. Målet er å benytte energikilder som solvarme, jordvarme, biobrensel, avfall og spillvarme fra industrien. Dette løses ved bruk av solfanger, varmepumpe, flis eller pellets-kamin, nær- og fjernvarmeanlegg. Med en god bygningskropp reduseres behovet for romoppvarming, men behovet for oppvarming av tappevann er fortsatt til stede. For å kunne bruke fornybar energi er det ofte fornuftig å bruke vannbårne oppvarmingssystem som gjerne også sees i sammenheng med tappevannsoppvarmingen. I bygg med teknisk standard tilsvarende passivhus kan de vannbårne anleggene forenkles betydelig og dermed gjøres langt mer kostnadseffektive. Det vil være tilstrekkelig med vann-båren varme i gulv på badet og en enkel radiator sentralt i boenheten.

Byggemiljø Materialvurdering: En forholdsvis detaljert vurdering av de viktigste byggematerialene finnes på nettstedet www.byggemiljo.no

- **Folksams Byggmiljø-guide:** Guiden gir fargekodene rød, gul eller grønn på byggematerialer avhengig av miljøfaktorer. Guiden gir også eksempler på produkter som anbefales. www.folksam.se
- **ECOproduct:** En database for miljøriktig produktvalg som klassifiserer produktene på områdene inneklimate, innhold av helse- og miljøfarlige stoffer, ressursbruk og drivhuseffekt. På samme måte som hos Folksam får produktene karakteren rød, gul eller grønn vurdert etter produsentens miljødeklarasjon. Databasen er et av flere produkter på www.byggjeneste.no

Anbefalt litteratur:

Miljøriktig oppussing og modernisering av boliger SINTEF Byggeforsk, (Holås, Wærp et al. 2007)

Anbefalte nettsteder:

www.husbanken.no,
www.grønnhverdag.no,
www.naaf.no/no/tjenester/produktguiden
www.lavenergiboliger.no, www.passiv.no, www.enova.no,
www.miljøprogram.no, www.klimagassregnskap.no

Regjeringens innkjøpspanel – Anbefalte kriterier for planlegging og prosjektering av bygg

6.3 Brannvern

De fleste beboere i omsorgsboliger og sykehjem vil ikke kunne redde seg ut ved egen hjelp hvis det skulle oppstå brann. Det er derfor et krav om risikoklasse 6, jf Plan- og bygningsloven. I tillegg er det krav om boligsprinkling. Brannalarmanlegg skal varsle både med sirene og ved å blinke med lys, i tillegg til alarmmelding til vaktentral/-brannvesen. Evakueringstid kan bedres ved ledelyssystem. Ved bruk av styringssystemer kan kontroll av ledelyssystem automatiseres. Ved branneteksjon må låste dører åpnes for å forenkle evakuering.

6.4 Tilrettelegge for godt arbeidsmiljø

Arbeidsmiljølovens krav skal ivaretas i sykehjem og omsorgsboliger.

Arbeidsmiljøloven gjelder både i sykehjem, pleie- og rehabiliteringsinstitusjoner og i omsorgsbolig med stasjonær bemanning eller hjemmetjeneste. Arbeidsmiljøloven slår fast at alle arbeidstakere skal ha sunne og trygge arbeidsforhold uansett hvor arbeidet utføres. Arbeidstilsynet har en Veiledning: Arbeidsmiljø i helseinstitusjoner, best.nr. 512, som bl.a. beskriver hvilke krav som gjelder bygg som skal tas i bruk til pleie- og omsorgsformål. Dette gjelder bl.a. bygninger som mottar tilskudd fra Husbanken og klausuleres til omsorgsformål.

Arbeidstilsynets samtykke

Arbeidstilsynet skal gi samtykke til løsninger i sykehjem, omsorgsboliger og andre pleie- og rehabiliteringsinstitusjoner. Arbeidstilsynets samtykke skal alltid innhentes på forhånd, se arbeidsmiljøloven § 18–9. (www.arbeidstilsynet.no)

Tilrettelegging av arbeidsplasser i sykehjem og omsorgsboliger

Omsorgsboliger og sykehjem er tilbud til beboere og pasienter med omfattende behov for bistand. Byggene skal dermed både fungere som et hjem for beboeren og samtidig være en arbeidsplass for arbeidstakerne som utfører tjenester, hjelp, omsorg eller pleie. Beboere med stadig dårligere funksjonsnivå og økende behov for hjelp blir boende livet ut både i omsorgsboliger og i sykehjem. Begge disse tilbudene må derfor fra starten av planlegges, utformes og innredes med tanke på at denne hjelpen skal gis under forsvarlige arbeidsvilkår. Hvis pleiebehovet øker eller endres og dermed behovet for hjelp øker, er kommunene eller institusjonseier ansvarlig for at nød-

vendig pleie kan foregå i lokaler som er tilpasset formålet og tilrettelagt for å ivareta personalets arbeidsmiljø.

Målgruppen det bygges for er avgjørende for utforming av planene. Tiltakshaver har ansvar for å kartlegge både nåværende og fremtidige behov allerede når nybygg eller ombygging planlegges. Kommunen (eller annen arbeidsgiver) plikter å tilrettelegge for gode arbeidsforhold og arbeidslokaler i henhold til arbeidsmiljøloven m/forskrifter. Dette betyr at plassbehov, innredning og støttefunksjoner er nøye gjennomtenkt. Videre må det tilrettelegges med tilfredsstillende personalrom, kontor etc. I den enkelte byggesak må både bygningsmessige forhold, bemannings- og kompetansebehov være avklart og tilrettelagt på tilfredsstillende måte, jf arbeidsmiljøloven.

Arbeidstilsynet krever at det er gjennomført helhetlig kartlegging og risikovurdering i alle byggesaker. Arbeidstilsynets veiledning om Arbeidsmiljø i helseinstitusjoner (best.nr. 512) beskriver ulike arbeidsmiljøfaktorer i helse- og omsorgsarbeid, den utdyper funksjonskrav, arealkrav, avstander etc., knyttet til pleiesituasjoner. Forskrift om arbeidsplasser og arbeidslokaler (Arbeidstilsynets best. nr. 529), stiller også konkrete krav til tilrettelegging av arbeidsplassen.

I omsorgsboliger og sykehjem er det særlig viktig å vurdere om det er plass til både helper(e) og hjelpemidler rundt sengen og ved toalett- og dusjsituasjon. Se dimensjoneringsgrunnlaget i kap. 7. Arbeidstakerne skal videre ha tilgang til tilfredsstillende garderobe- og sanitærforhold, hc-toalett samt spiserom og mulighet til å avvikle pauser atskilt fra pasienter/tjenestemottakere. Ved døgnbemanning må hvilerom/soverom vurderes. Arbeidstilsynets veiledning om Arbeidsmiljø i helseinstitusjoner best. nr. 512 tar også opp andre temaer, som for eksempel smittevern og ventilasjon.

6.5 Teknologi for trygghet og sikkerhet

Smarthusteknologi

Smarthusteknologi er en samlebetegnelse for informasjons- og kommunikasjonsteknologi som brukes i boliger. Teknologien kan brukes til å overvåke, varsle og utføre handlinger etter valgte kriterier. Bruk av smarthusteknologi gir bedre fleksibilitet i boligens tekniske funksjoner, samt tids- og kostnadseffektiv omstilling når det oppstår behov for endringer ved andre brukerbehov. Mange med ulike funksjonsnedsettelse kan ha utbytte av denne teknologien for å få større selvstendighet, trygghet og bedre livskvalitet.

Smarthusteknologi har vært på markedet i mange år, og er i mange sammenhenger kjent og utprøvd. Samtidig foregår det videreutvikling av produkter og løsninger kontinuerlig. Ved bruk av smarthusteknologi i omsorgsboliger og sykehjem anbefales det å bruke utprøvd teknologi, dvs. det som tilbys som «hylleware». Samtidig må det stilles kompetansekrav til rådgiver og systemintegrator.

Bruk av smarthusteknologi i omsorgsboliger/sykehjem

I omsorgsboliger for de mest utsatte gruppene skal boligene forberedes både for optimal trygghet, sikkerhet og mestring for brukeren, samt optimalisering av personalets arbeidssituasjon. Mange funksjoner kan integreres i ett felles system, eksempelvis varsling ved tilstedemarkering, automatiske alarmer for dører, vindu, seng, bad, komfyr og vann. Slike systemer kan også leveres med vandrealarm og funksjoner for samtale mellom pleier og beboer, eksempelvis etter utløst alarm. I tillegg kan energiøkonomisering oppnås gjennom styring av lys, varme, inneklima og andre tekniske funksjoner. Av kostnadshensyn anbefales det å planlegge teknologi samtidig med bygging av boligen.

Nyttige hjelpemidler for planlegging og organisering av slike prosjekter:

- Norsk Standard NS 3935 ITB - Integrerte tekniske bygningsinstallasjoner - Prosjektering, utførelse og idriftsettelse. (Standard 2005)
- Bedre bokvalitet (Norsk Teknologi m. fl.): Veileder for elektroteknisk livsløpsstandard i omsorgsboliger. (1999)

Ved planlegging av boligene må byggherre og tilbyder involvere omsorgspersonalet i en gjennomgang for å bli enige om hvilke funksjoner som skal legges inn som basisinstallasjon, og hvilke funksjoner boligen skal være tilpasset for.

Funksjoner i basispakke kan være:

- Røykdeteksjon på kjøkken, i soverom, stue og felles oppholdsrom.
- Sengevakt.
- Komfyrvakt i alle kjøkken.
- Dørvakt (felles utgangsdører eller fra egen leilighet).
- Trygghetsalarm ved smykkesender.
- Behovstyring av lys, varme og inneklima (eksempelvis tidsstyring, tilstedeværelse etc.).
- Snoralarm ved toalett/dusj.

Mulige tilleggsfunksjoner

Vanndeteksjon på bad, vindusvakt, fallalarm, utendørs solavskjerming eller gardinstyring, motoriserte dører, flere bevegelsesdetektorer for livstegn

Med riktig planlegging og bruk av smarthusteknologi oppnås fleksible og programmerbare løsninger ved nybygging. Prisutviklingen de siste årene har gjort teknologien enklere å forsvare i kost/nytte perspektiv. Driften kan løses på mer kosteffektive måte slik at etterinstallasjoner/endringer blir raskere og billigere. I tillegg unngår man mange slags betjeningspanel og fjernkontroller med ulik leverandører og ulike brukergrensesnitt.

Bruk av teknologi i eksisterende boliger

I eksisterende bygninger som ikke totalrenoveres, er det også mulig å oppnå store fordeler med å ta i bruk deler av funksjonaliteten. Ved å legge til rette for et utvidet trygghets-

alarmkonsept, kan mange hjelpes til større trygghet og sikkerhet, og personalets arbeid kan optimaliseres selv om man ikke oppnår samme fleksibilitet og funksjonalitet som ved et totalt smarthus.

For å oppnå dette, må det i tillegg til smykkesendere tas i bruk sensorer og automatisk varsling gjennom den konsoll (kommunikasjonssentral) som formidler farer eller uhell. Eksempler på typer varslinger som kan formidles: dørvakt, sengevakt, komfyrvakt, røykdeteksjon, vanndeteksjon.

Tekniske krav til nye omsorgsboliger/sykehjem

Infrastruktur for bruk av smarthusteknologi skal kombineres med elektroinstallasjonen i boligene på følgende måte: Føringsveier (kanaler eller rør) for elektriske kabler og signalkabler i boligen tilrettelegges og utføres iht Norsk Standard NS 3931, eller tilsvarende spesifikasjoner.

Føringsveier må dekke alle steder det er aktuelt å bruke sensorer, f. eks. ved utgangsdør, ved seng, ved komfyr, ved vindu, ved gulvvarme eller panelovner, ved lyspunkter og steder for røykvarslere, og det må være lett å koble til sensorer og komponenter.

Det anbefales at boligen forberedes for framtidige installasjoner ved å legge inn ekstra føringsveier i form av rør eller kanaler i vegger, gulv og tak.

Alle grunnleggende funksjoner som skal sikre trygghet og sikkerhet for beboere, herunder alarmformidling, omgivelseskontroll og talekommunikasjon, skal bruke komponenter som har kablet signalforbindelse.

Trådløs kommunikasjon og signalformidling over kraftnett (PLC) skal kun brukes på ikke-kritiske smarthusfunksjoner, eksempelvis styring av lys, varme og ikke-kritiske kommunikasjonsløsninger.

Kablingssystemet for signalformidling og tele- og datakommunikasjon planlegges og utføres etter Norsk Standard NS 3031, NEK-EN 50173-4, NEK-EN 50174, eller tilsvarende spesifikasjoner.

Boligens tekniske sentral (el, alarm, styring, kommunikasjon) skal ha avsatt god plass til smarthuskomponenter, også med tanke på utvidelse.

Innfelte bokser for fastmontert utstyr som er naturlig å styre lokalt, må være dimensjonert for å montere smarthuskomponenter.

Det anbefales at boligens smarthusinstallasjoner planlegges og utføres med utprøvde komponenter. Unngå eksperimentering.

Det anbefales at ekstern formidling av alarmer og signaler, eksempelvis til vaktentral, utføres på en brukerorientert, enhetlig og standardisert måte.

System for presentasjon og håndtering av alarmer må være planlagt og programmert i samarbeid med personalet for å sikre brukervennlig og effektiv drift.

7.0 | DIMENSJONERINGSGRUNNLAG FOR BRUK AV HJELPEMIDLER OG FOR HJELPERE

Dimensjoneringsgrunnlaget gir minimumsmål som Husbanken vektlegger som kunnskapsgrunnlag for prosjektering. Dimensjoneringsgrunnlaget tar utgangspunkt i menneskets ulike forutsetninger for bruk. Omsorgsboliger og sykehjem er boformer hvor beboerne har behov for mye hjelp og omsorg, og må utformes slik at de gir mulighet for bruk av hjelpemidler og utstyr. Dette vil kunne øke egen mestring hos brukeren og legge til rette for gode arbeidsforhold for den som skal yte tjenester. Husbanken understreker at det er Arbeidstilsynet som stiller krav og gir samtykke til at de fysiske omgivelsene gir tilstrekkelig plass for arbeidstakeren. jf. veiledning: Arbeidsmiljø i helseinstitusjoner, best.nr 512. www.arbeidstilsynet.no

Størrelsene på privat boenhet kan variere med tanke på beboergruppe og boforholdets varighet, fra kortidsplasser i sykehjem hvor beboerne bor i kortere perioder til mer permanente fullverdige boliger. Også ved bygging av små enheter, bør man dimensjonere for innredning av skap til klær og utstyr, noen lenestoler og bord (til besøk) samt et oppbevaringsmøbel til TV, bilder og bøker slik kan man lage et rom med en hyggelig og personlig atmosfære.

For boligtilbud for yngre personer med store funksjonsnedsettelse bør det etableres store selvstendige boliger for å gi rom for vanlig møblering i tillegg til areal for hjelpemidler og utstyr.

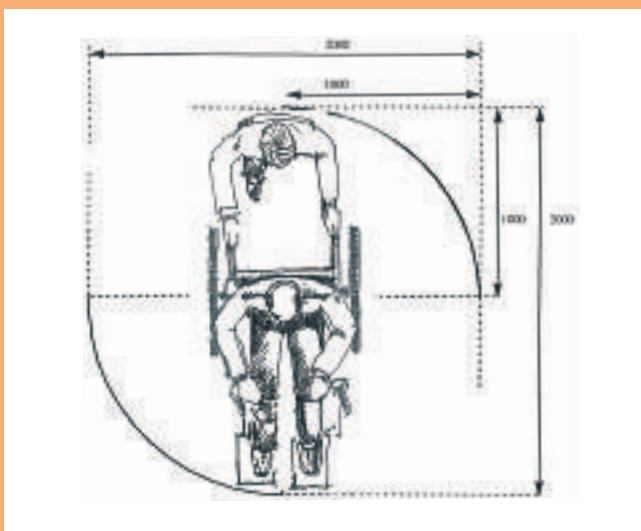
7.1 Hjelpemidler som legges til grunn ved dimensjonering

Rullestoler: Rullestoler kan være elektrisk drevet eller manuelle. De kan trilles av andre eller kjøres av brukeren selv. Komfortrullestoler kan ikke kjøres av brukeren selv, men har bedre sittekomfort og mulighet for delvis å ligge. I boliganlegg bør en skille mellom boliger hvor det bare skal legges til rette for mulig rullestolbruk på sikt, og tilrettelegging for brukere med omfattende hjelpebehov og spesielle rullestoler. Dimensjonerende størrelse på en rullestol er lengde 120 cm og bredde 70 cm i tillegg kommer plass til føtter og hender til å trille. Man regner derfor funksjonelle mål til å være 133 cm x 80 cm Elektriske rullestoler brukes både inne og ute og krever noe mer areal. Det vil være unaturlig å dimensjonere for de største utestolene inne. De krever imidlertid plass til lagring, lading, vasking og areal for forflytning fra utestol til innestol.

Snuareal: De nye byggeforskriftene stiller generelle krav til manøvrering av rullestol 150cm x 150cm. For brukere med redusert førerighet eller brukere av elektrisk rullestol anbefales manøvreringsareal på 160cm x 160cm. Manøvreringsareal (snuareal) skal vises i alle rom. Snuareal kan ikke overlappe møbler, fast innredning og dørslag. Er brukeren avhengig av hjelp til å trille stolen, kreves mer areal. Se figuren under.

Passasje: Passasje for rullestol skal være minst 90 cm.

Rekkehøyde: Gjennomsnittlig rekkehøyde for en voksen sittende person er mellom 40 cm og 135 cm over gulv. Dette bør være dimensjonerende. For et barn er det lavere. Brytere, støpsler etc. som skal nås av personer som sitter,



Figuren viser areal for manøvrering av rullestol med helper. Mål hentet fra boken «Indretning av ældreboliger for fysisk plejekrevende m. fl.»



bør plasseres mellom 80 cm og 100 cm over gulv. Når det monterer bryter til døråpnere må den plasseres slik at du kan trykke på den uten at rullestolen er i veien når dørbladet slår opp. Der det er vanskelig å få nok lagerplass i riktig rekkehøyde, kan man ta i bruk hev/senkbare skap, benk etc.

Sikthøyde: Sikthøyde for en voksen rullestolbruker er ca 125 cm over gulv. For å kunne se ut og gjerne ned på omgivelsene er det viktig at vinduene har lave brystningshøyder. Siktlinjer fra seng er viktig å ta hensyn til. Ved bruk av fransk balkong eller balkong bør man være oppmerksom på rekkverkets utforming slik at det ikke tar mye av sikten. Transparent rekkverk av glass e. l. kan brukes der det er viktig å kunne se ut på det som skjer.

Personløfter: Personløftere kan være mobile eller montert i tak. Sistnevnte krever bærende skinner i taket. I tillegg finnes «ståheis» som kan brukes av personer som kan stå med støtte. Fordelen med å bruke denne er at man slipper å bli heist opp i løfteseilet, noe mange finner ubehagelig. Det bør derfor legges til rette for bruk av mobil heis også om det installeres skinne til takheis. Mobile heiser trenger plass til manøvrering og oppbevaring. Heiser lagret i korridorer og oppholdsrom skaper et institusjonspreg. Det kan derfor være lurt å etablere små nisjer til oppbevaring av slike hjelpemidler. Fordi hjulene er relativt små, er de følsomme for kanter og terskle.

Takheis: Takheiser kan lette hverdagen for den som skal hjelpe. Det er ulike syn på hvor det er aktuelt å installere takheis. Noen installerer skinner fra seng til bad, mens andre bruker bare en skinne ved seng slik at man kan løfte brukeren opp i en dusjstol og kjøre til toalett/bad. Skinne for å løfte fra seng

til stellebenk/dusjtralle kan også være aktuelt. Installasjon av takskinner krever feste for dette i taket, og det må være lik takhøyde i alle de rom som takheisen skal gå igjennom. Det finnes også spesielle gjennomføringsløsninger når skinnen går fra et rom til et annet. Løsningen bør drøftes så tidlig som mulig med ergoterapeut, arkitekt og heisleverandør. Plassering av skinner må ikke komme i konflikt med vindusåpninger, skap, ventilasjonskanaler eller lysarmaturer.

Dusjtralle: Dette er en stellebenk på hjul som kan trilles inn på badet og brukes til dusjing for personer som har vanskelig for å sitte og stå. Den krever areal til plass og oppbevaring.

Mobilt badekar: Mobilt badekar kan brukes inne på den enkeltes bad. Det finnes i dag sittebadekar som gir karbadets kvaliteter. Vippefunksjon gjør det enkelt å bruke. Det å kjenne varmt vann rundt seg, kan gi en velværeeffekt utover at man blir ren. Spesielt for revmatikere og personer med spasmer kan dette være et viktig terapeutisk tilbud.

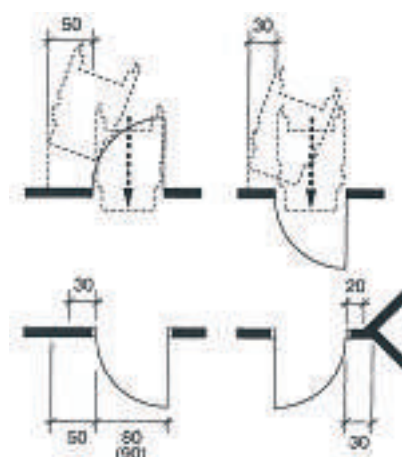
7.2 Areal

Plass til hjelper: Det er spesielt ved seng, ved toalett, evt. stellebenk (barn) at det kan være viktig med ekstra plass til hjelper. Arealbehov er ca 60cm x 60cm.

Betjeningsareal: Med betjeningsareal menes det areal for å kunne ta i bruk de ulike funksjonene i en bolig. Du må kunne komme til et toalett, en vaskemaskin etc. Betjeningsarealet vil være avhengig av om du bruker rullator eller rullestol. Betjeningsareal og snuareal kan ikke overlappe møbler og fast innredning.



Bildet viser dør med sidefelt. Det gir mulighet for å trille seng, samtidig som dørbladet ikke blir for tungt å håndtere i daglig bruk



For at rullestolbrukere skal kunne betjene dører, må slagdører ha fri sideplass på minst 50 cm ve låskant og hengselsside og 30 cm på karmside, målt fra lysåpning. Ved skråstilte vegger kan sideplassen reduseres

Tilgjengelighet for rullestol utvendig og innvendig

Stigningsforhold inne og ute: Uteplasser, atkomster og gangveier bør ha en maksimalstigning på 1:20. Max 1:12 på kortere strekk. Det skal være en horisontal hvileplass med snuareal for hver 60 cm i nivåforskjell. Stigning brattere enn 1:20 skal utføres som rampe med håndlist på begge sider. Større innvendige skråplan bør så langt det er mulig unngås med tanke på personer i rullestol og dårlig førlighet i armer. De kan trille utfor og bli en fare for seg selv og andre hvis de ikke greier å stoppe. Valgfrie tursløyfer ute kan godt være brattere, ha trappetrinn og gi en treningsmulighet.

Inngangsforhold: Foran alle inngangsdører skal det være et horisontalt plan med snusirkel for rullestol og sideplass ved dører. Se figur s. 54 Større anlegg gir ofte lange avstander til utgangdør. Det er viktig å supplere med flere direkte utganger til hage/terrasse evt. ha hvilemuligheter underveis.

Gang- og transportveier (korridorer)

Der det forutsettes at gående personer skal kunne passere en rullestol, bør korridorbredden være minst 150 cm. Der det vil være behov for at to rullestoler kan passere hverandre, anbefales en korridorbredde på minst 180 cm. I korridorer hvor seng og rullestol skal kunne passere hverandre, anbefales en minste bredde på 210 cm.

Heis: Heisen bør være lett å finne. Betjeningsareal foran heisdør 150 cm x 220 cm. Heisstol med plass for bære og stor rullestol mål: Heis for sengetransport 110 cm x 220 cm Heiser bør ha selvåpnende dører og ha klappsete i heiskupe. Heis-knapper bør være logisk plassert og merket med blindeskrift (evt. taleanvisning.)

Trapper: Etasjetrapper må være oppdelt av repos og trappeløp må være rette. Trappenaser må være merket med kontrastfarger og ha gelender på begge sider. Hvilemuligheter på reposet gir mulighet for å bruk til trening.

Dører: Dører må ha en bredde og plassering slik at rullestolbrukere fritt kan komme inn og ut av rommet. Minimum 9 m innvendige dører, 10 m til ytterdører. Dørhåndtak bør ha en utforming som gir godt grep, og er lette å åpne (max 2kg). Der senger enkelt bør kunne trilles inn og ut, trengs dørbredde 120 cm. For å unngå at disse dørene blir for brede, anbefales to dørfelt.

Dimensjonering av bad

Ved alle boformer må det etableres et privat bad med toalett, dusj og vask. Det må være nok plass for beboer, pleiere og nødvendige tekniske hjelpemidler som eksempelvis rullestol og/eller pasientløfter. Vaskemaskin kan stå i privat boenhet eller være felles for flere beboere. Privat vaskemaskin reduserer behovet for sortering og er gunstig med hensyn til smitte. Det bør være plass til skap på badet for utstyr både til beboer og hjelper.

Toalett: Generelt skal det være plass til at hjelper skal komme til på begge sider av toalettet i tillegg til det areal som manøvrering av hjelpemidler krever. Noen foretrekker noe høyere toalett samt støttehåndtak til hjelp for å reise seg. Dette kan løses mest fleksibelt med toalettforhøyer. Gulvplass bak toalettskålen må være minimum 20 cm fra vegg til bakre cisternekant ved gulvmonterte toalett. Veggmonterte toalett må være tilsvarende trukket frem i rommet. Dette på grunn av plass til hjelper og at sideveis forflytning til toalett er enklere hvis stolen kan stå rett ved siden av toalettet.



Servant: Servant bør ha 20 cm sideplass på en side samt 60 cm på den andre for å gi plass til hjelper. Vask bør ha sidefelt med muligheter for å legge fra seg børste, barbermaskin etc. Det er gunstig med noe skaplass på badet til utstyr for bruker og hjelper. Vask med bøyle eller som kan påmonteres bøyle kan være et godt hjelpemiddel for de som trenger støtte når de reiser seg ved vasken. Vannlås må ikke være i veien for føttene for den som sitter i rullestol.

Dusj: Dusjnisse må være uten kanter og med fall. Muligheter for å montere håndtak på vegg for støtte i dusjen. Blandebatteri bør kunne betjenes av hjelper og bruker som sitter. Hvitt dusjforheng og hvite håndtak mot hvit vegg er en dårlig løsning for den som ser dårlig.

Plass rundt seng i «pleiestilling»: Standard mål for en pleieseng er opp til 100 cm x 220 cm. Sengen kan ha en variabel høyde fra 45 cm til 95 cm inkl. madrass. Hvis brukeren i perioder trengs å vaskes eller kles i sengen, bør høyden kunne være 85-95 cm av hensyn til hjelperens arbeidshøyde. Dette krever også friplass rundt sengen for bruk av løftehjelpemidler. Da sengen har hjul, trenger ikke sengen å planlegges for denne stillingen permanent. Sengen er best å sitte på, hvis den kan ha en høyde på 40-45 cm. Nattbord bør plasseres nær seng og med mulighet for stikkontakt og evt. telefon-uttak. Det skal være 150 cm fri plass på langsider og ved sengeenden. Det er viktig å presisere at dette skal være fri plass, at det altså ikke skal være møbler eller annen innredning som kommer i veien for pleiepersonalets arbeid.

Noen viktige mål:

For å ivareta både mulighet til selvhjulpethet og plass til hjelper ved økt pleiebehov anbefales følgende areal:

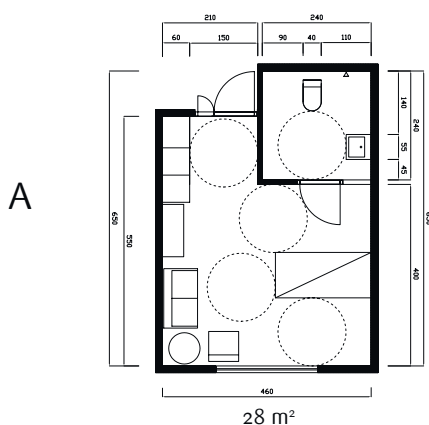
Snuareal for rullestol er minimum en sirkel med diameter 150 cm. (160 cm for brukere av elektrisk rullestol).

Når senga står i pleiestilling skal det være 150 cm fri plass på langsider og ved sengeenden.

Minst 90 cm fri plass på hver side av toalett-skål. 20 cm fra vegg til bakre cisternekant.

Dører må ha en fri døråpning (lysåpning) på 90 cm (tilsvarende 9 m) samt fri sideplass se figur s. 56.

Så langt det er mulig terskelfritt, max terskel 1,5 cm.



8.0 | REFERANSER OG AKTUELL LITTERATUR

- Belysning for eldre og svaksynte. (1997) Sandvika, Lyskultur.
- Indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl. (1997): en vejledning. København, Forlaget Kommuneinformation.
- Bedre bokvalitet med moderne installasjonssystemer(1999): livsløpsstandard i boliger. Oslo, ELBUS.
- Bygg for alle: temaveiledning (2004): universell utforming av byggverk og uteområder. Oslo, Husbanken.
- Universell utforming av bolig og bygg (2005): bra for alle - nødvendig for noen. Oslo, BE.
- Lys = å se eller ikke se: sammenhengen mellom lys, farger og alder (2007). [Oslo], Norges blindeforbund.
- Sansehager for personer med demens (2008). Tønsberg, Forl. aldring og helse: 1 plate (DVD-video) (33 min).
- Andersen, A. E. and T. Holthe (2007). Boligguiden: boenheter for personer med demens: planlegging og fysisk utforming. Tønsberg, Forl. aldring og helse.
- Benum, B., K. Gustavsen, et al. (2007). Å bygge en arbeidsplass: håndbok i HMS og deltakelse i byggesaker. Oslo, Gyldendal akademisk.
- Berentsen, V. D., E.-E. Grefsrød, et al. (2007). Sansehager for personer med demens: utforming og bruk. Tønsberg, Forl. aldring og helse.
- Bogen, H. and K. Høyland (2006). Egen bolig - også når helsa svikter? Evaluering av nye omsorgsboliger for hjelpetrengende eldre. Trondheim, SINTEF byggforsk.
- Brevik, I. and K. Høyland (2007). Utviklingshemmedes bo- og tjenestesituasjon 10 år etter HVPU-reformen. Oslo, Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Dyb, E. (2003). Prosjekt bostedsløse: oppstartsfase del 2: evaluering av to kommuner og fire organisasjoner. Oslo, Norges byggforskningsinstitutt.
- Holøs, S. B., S. Wærp, et al. (2007). Miljøriktig oppussing og modernisering av boliger: forbrukerveileder. Oslo, SINTEF byggforsk/Husbanken.
- Høyland, K. (2001). Ny sykehjemsmodell, et bedre tilbud: erfaringer fra tre nye sykehjem. Trondheim, SINTEF, Bygg og miljø, Arkitektur og byggtknikk.
- Høyland, K., K. Denizou, et al. (2003). Fellesarealer i omsorgsboliger og sykehjem. Oslo, Norges byggforskningsinstitutt.
- Jansson, B. R. (2002). Vardagslivets arenor - Om människor med utvecklingsstöring, deras vardag och sociala liv. Göteborg, Göteborg Universitet - Institutionen för socialt arbete.
- Johansson, M., M. Küller, et al. (2005). Svensk miljöpsykologi. Lund, Studentlitteratur.
- Kübler-Ross, E. (2009). On death and dying: what the dying have to teach doctors, nurses, clergy and their own families. London, Routledge Taylor & Francis Group.
- Paulsson, J. (2008). Boende och närmiljö för äldre. Stockholm, Arkus.
- Program for det gode Hospice i Danmark (2006) utarbeidet av SIGNAL arkitekter for Fonden Realdania.
- Ruud, M. E. (2007). Sosiokulturelle stedsanalyser: veileder. [Oslo], Akershus fylkeskommune.
- Standard, N. (2005). IBT-integrerte tekniske bygningsinstallasjoner: prosjektering, utførelse og idriftsettelse. Lysaker, Pronorm.
- Støa, E., K. Denizou, et al. (2007). Endelig hjemme: utforming av boliger for vanskeligstilte. [Drammen], Husbanken.

Husbanden HB 8.F.7

Mars 2009

Grafisk design: Lotte Aas-Hansen, RenaissanceMedia AS

Grafisk produksjon: RenaissanceMedia AS

Forsidefoto: Lisbeth Michelsen

Foto: Karin Høyland eller Husbanden der fotograf ikke er oppgitt

Opplag: 10 000

ISBN 978-82-90122-40-4

www.husbanden.no

**OMSORGSBUSTADER OG
BASE FOR HEIMETENESTA**

TOTALENTREPRISE MED FORHANDLING



HERØY KOMMUNE

ANLEGG- OG DRIFT

24.02.15

OMSORGSBUSTADER OG BASE FOR HEIMETENESTA.

INNHALDSOVERSIKT

01	Tilbodsinnbyding
02	Orientering om prosjektet
03	Tilbud- og konkurransereglar - Tilbud og konkurransereglar - Skjema for egenerklæring – innsyn i dokument - Skjema for egenerklæring om HMS - Skjema for egenerklæring om løns- og arbeidsvilkår - Entreprenørevaluering - Opplysninger om tilbyder/eventuelle atterhald - Framdriftsskjema - Skjema for egenerklæring- evt. pålegg, bøter og merknader
04	Situasjonskart - Kart over området i målestokk 1 : 500 - Leidningar over tomte
05	Reguleringsarbeid - Reguleringsplan forslag tomt - Sweco Norge A/S rapport vegtrafikkstøy av 13.02.15
06	Energibønner i området - Områdeskisse - Koordinater energibrønner
07	Gjennomført prøvegraving - Målte verdier, situasjonskart og bilder
08	Funksjons- og arealanalyse - Politisk godkjent funksjons- og arealanalyse
09	Husbanken - Rom for trygghet og omsorg (veileder for utforming)
10	Materialval mm. - Blir gjennomgått/utlevert på oppstartsmøte 12.03.15
11	Funksjonsbeskrivelse VVS - Blir gjennomgått/utlevert på oppstartsmøte 12.03.15
12	Funksjonsbeskrivelse RIE - Blir gjennomgått/utlevert på oppstartsmøte 12.03.15
13	Funksjonsbeskrivelse ARK og RIB - Blir gjennomgått/utlevert på oppstartsmøte 12.03.15
14	HMS-plan og SHA-plan - Blir gjennomgått/utlevert på oppstartsmøte 12.03.15
15	Rigg og riggplan - Tema på oppstartsmøte 12.03.15
16	FDV - Blir gjennomgått/utlevert på oppstartsmøte 12.03.15
17	Tilbudsskjema - Blir gjennomgått/utleverert på oppstartsmøte 12.03.15
18	Korrespondanse byggherre/entreprenør i tilbudsperiode - epost 0 – 00 vedkomande prosjektavklaringar undervegs - tema på oppstartsmøte 12.03.15
19	Evt



HERØY KOMMUNE
HERØY KOMMUNE

Eigedomsavdelinga

SAKSFRAMLEGG

-

Sakshandsamar:	RMY	Arkivsaknr:	2014/871
		Arkiv:	614

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
8/15	Plan og byggenemnd	24.02.2015
	Formannskapet	17.03.2015
	Kommunestyret	26.03.2015

NY BRANNSTASJON I INDRE HERØY - OMBYGGING AV KOMMUNENS EIGEDOM NEDRE DRAGSUND 2

Tilråding frå rådmannen:

1. Kommunestyret godkjenner Rådmannens forslag til ombygging av deler av kommunens eigedom Nedre Dragsund 2 til brannstasjon for Herøy brannvern.
2. Kommunestyret omdisponerer allereie løyvde investeringsmidlar for Myrvåg omsorgssenter på kr. 250 000 til ombygging av Nedre Dragsund 2.
3. Kommunestyret omdisponerer allereie løyvde planleggingsmidlar for brannstasjon i indre Herøy på kr. 300 000 til ombygging av Nedre Dragsund 2.
4. Plan- og byggenemnda får i oppdrag å gjennomføre prosjektet etter gjeldande prosedyre.
5. Kommunestyret opphevar formannskapetets vedtak i F-sak 95/14 om utbygging av brannstasjon på gnr. 45 bnr. 110 og gir rådmannen fullmakt til å selje eigedomen i tråd med gjeldande retningslinjer for sal av næringstomter.

Særutskrift:

Eigedomsavdelinga

Anlegg- og driftsavdelinga

Herøy brannvern

Økonomiavdelinga

Vedlegg:

Prenta vedlegg

1. Tilbod om leige av brannstasjon – Moldskred Renovasjon AS
2. Nedre Dragsund 2 – planskisse
3. Nedre Dragsund 2 - utomhusplan

Uprenta vedlegg

1. K-sak 168/13
2. F-sak 95/14
3. K-sak 129/14
4. K-sak 166/14
5. F-sak 234/14

Saksopplysningar:

Saka gjeld etablering av ny brannstasjon i indre Herøy.

Bakgrunn

Kommunestyret løyvde i budsjett 2014 kr. 500 000 i planleggingsmidlar for ny brannstasjon og driftsbasis i Fosnavåg og ny brannstasjon i indre Herøy, sjå K-sak 168/13 i uprenta vedlegg 1.

Formannskapet godkjente i F-sak 95/14 kommunens eigedom gnr. 45 bnr. 110 i Myrvåg som utbyggingstomt for prosjektet, sjå uprenta vedlegg 2. Kommunestyret vedtok i K-sak 129/14 funksjons- og arealanalyse for ny brannstasjon, sjå uprenta vedlegg 3.

Eigedomsavdelinga tilrådde i budsjettprosessen 2015 ei løyving på kr. 11,5 mill. til utbygging av ny brannstasjon i indre Herøy i tråd med ovannemnde funksjons- og arealanalyse.

Ved kommunestyrets handsaming av budsjettet vart bygging av ny brannstasjon utsett til 2016. Det er såleis avsett kr. 300 000 i planleggingsmidlar i budsjett 2015 og kr. 11,5 mill. i økonomiplanen for 2016, sjå uprenta vedlegg 4.

Det er i budsjett 2015 også løyvd kr. 250 000 over investeringsbudsjettet til ombygging av Nedre Dragsund 2. Desse løyvingane var opphavleg meint for naudsynt tilrettelegging av bygget for utleige til næringsaktørar. Det er likeins løyvd kr. 250 000 i planleggingsmidlar for Myrvåg omsorgssenter.

Utgangspunkt

Herøy brannvern disponerer to brannbilar. Mannskapsbilen er stasjonert ved Fosnavåg brannstasjon på Eggesbønes. Tankbilen er stasjonert ved kommunens eigedom Nedre Dragsund 2.

Tankbilen har tidlegare vore stasjonert i leigde lokale hos Mesta AS i same område, men denne avtalen vart sagt opp i 2013 fordi utleigar trengde lokala til eigne formål. Brannvernet har i tida etterpå flytta bilen rundt i kommunens bygg Nedre Dragsund 2, alt etter kva som har vore ledig av areal.

Brannvernet får ny mannskapsbil og tankbil i april 2015. Den nye tankbilen får ikkje plass i den del av Nedre Dragsund 2 som i dag vert nytta som stasjon fordi takhøgda er for lav. Lokala stetter heller ikkje krava til arbeidslokale for dei tilsette i brannvernet. Det er difor behov for ombygging av lokala for å stette krava til ny brannstasjon, alternativt finne andre løysingar for brannvernet.

Utbyggingsalternativ

Eigedomsavdelinga fekk i budsjettprosessen i oppdrag å vurdere alternative måtar å realisere brannstasjonprosjektet på. Dette vart også påpeika ved kommunestyrets handsaming av budsjett 2015.

Avdelinga har i sin argumentasjon for ny brannstasjon i indre Herøy, tilrådd nybygg på kommunal grunneigedom i kommunal regi. Dette fordi avdelinga ikkje har vurdert eksisterande kommunal bygningsmasse som eigna til formålet. I tillegg har kommunens strategi for Nedre Dragsund 2 vore uavklart inntil Formannskapet i F-sak 234/14 gav rådmannen i mandat å inngå langsiktige leigeavtalar med eksisterande og nye leigetakarar til bygget.

Eit alternativ til utbygging i kommunal regi er å leige inn eigna lokale frå private aktørar. Eigedomsavdelinga fekk såleis i november 2014 tilbod frå Moldskred Renovasjon AS om innleige av lokale under prosjektering, sjå prenta vedlegg 1. Ein slik avtale om innleige av lokale kan imidlertid ikkje akseptrast direkte, men må konkurranseutsettast i tråd med lov om offentlege anskaffingar. Innleige av lokale er etter avdelinga si oppfatning heller ikkje ønskeleg når behovet er av langsiktig karakter og innanfor kommunens primære tenesteproduksjonsområde.

Eigedomsavdelinga har også vurdert innleige av andre lokale i indre Herøy, men har ikkje funne lokale som kan eigne seg til formålet.

Særleg om Nedre Dragsund 2

Kommunens eigedom Nedre Dragsund 2 (Fristadbygget) er pr i dag delvis utleigd til næringsformål, dels vert eigedomen nytta som mellombels tankbilgarasje for Herøy brannvern.

Forhandlingane med ulike næringsaktørar om leigekontrakter for bygget har ført til at mesteparten av bygget vert utleigd i løpet av våren 2015. Samstundes vert delar av høghallen og tilgrensande lager- og garderobeareal ledig for alternativ bruk. Desse areala eignar seg som lokale for ny og permanent brannstasjon.

Eigedomsavdelinga har på denne bakgrunn, og i samarbeid med Herøy brannvern, utarbeid ei skisse til korleis dette arealet kan byggast om til permanent brannstasjon for tankbilen i indre Herøy, sjå ideskitse i prenta vedlegg 3 og førebels forslag til utomhusplan i prenta vedlegg 4.

Ovannemnde inneber at deler av kommunens eigedom Nedre Dragsund 2 kan byggast om til brannstasjon i tråd med dei krav som vart stilt i funksjons- og arealanalyse som kommunestyret vedtok i K-sak 129/14.

Ombygging kan gjennomførast i 2 faser. I innleiande fase må det settast inn port i høghallen slik at tankbilen kan stasjonrast på forsvarleg vis innandørs. For å få dette til, må også rubbhallen på baksida av bygget nedmonterast og tilkomsten til bygget utbetrast. Likeins må brannstasjonfløya avgrensast mot øvrige eksisterande leigetakar i bygget med tilfredsstillande brannskiller.

I fase 2 må brannstasjonsområdet byggast om for å stette dei lovpålagde krava til garderober mm.

Eigedomsavdelinga vil difor, gjennom allereie løyvde midlar til ombygging av Nedre Dragsund 2, søke å løyse det prekære behovet for lokale til den nye tankbilen. Det er likevel all grunn til å tru at kr. 250 000 til slik ombygging ikkje er tilstrekkeleg. Avdelinga rår difor til at løyvde planleggingsmidlar for Myrvåg omsorgssenter vert omdisponert til formålet og at løyvde planleggingsmidlar for ny brannstasjon i indre Herøy akseptertast disponert til ombyggingsformål.

Ombygging til permanent brannstasjon bør gjennomførast, seinast i 2016, slik at ein får løyst dei behov som Herøy brannvern har i indre Herøy for både garderobefasilitetar for dei tilsette og lager for brannvernutstyret. Eigedomsavdelinga kjem attende med forslag til budsjettløyving for dette i budsjettprosessen for 2016.

Vurdering og konklusjon:

Rådmannen rår kommunestyret til å godkjenne ombygging av deler av kommunens eigedom Nedre Dragsund 2 til brannstasjon for Herøy brannvern.

Ombygging av kommunens eksisterande eigedom har fleire fordelar. Kommunens eigedom gnr. 45 bnr. 110 kan fristillast som næringstomt og selgast på det opne marknaden som opphavleg tenkt. Forslaget inneber også at kommunen kan nytte Nedre Dragsund 2 til kommunal tjenesteproduksjon i tråd med den strategi Formannskapet har vedteke for bygget om langsiktig eigarskap. Forslaget er også løysbart sett opp mot dei behov øvrige leigetakarar i bygget har.

Det er behov for tilleggsløyvingar til ombyggingsprosjektet, anten for å gjennomføre naudsynte tiltak i fase 1 eller for å gjenføre ombygging fullt ut allereie i 2015. Rådmannen rår difor til at mellombelse tiltak vert finansiert i tråd med det forslag som eigedomsavdelinga skisserer.

Konsekvensar for folkehelse:

Konsekvensar for beredskap:

Vedtak i tråd med tilrådinga er viktig for å sikre ein forsvarleg brannberedskap.

Konsekvensar for drift:

Konsekvensar for økonomi:

Fosnavåg, 19.02.2015

Olaus-Jon Kopperstad
Rådmann

Robert Myklebust
Eigedomsleiar

Sakshandsamar: Robert Myklebust

Herøy Kommune
Eiendomsavdeling/Brannvesenet
P.b 274
6099 Fosnavåg

 HERØY KOMMUNE	
RÅDMANNEN	
Reg.nr. 2014/1904	Saksbeh. RMY
25 NOV. 2014	
Ark.kode P 614	
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr. 1
Kassasjon	

mandag, 24. november 2014

Tilbud på leie av brannstasjon i Dragsundmarka

Moldskred Eiendom AS har i lengre tid hatt planer om å bygge industribygg i Dragsund. Nå har vi kommet så langt i prosessen at vi ønsker å tilby andre muligheten for å kunne leie areal i et nytt bygg

Conplan har utarbeidet tegninger med brannstasjon i vårt kommende bygg. Planene kan endres etter deres ønsker og behov. Bygget inneholder kontor/administrasjonsareal, garasje/verkstedanlegg, innendørs vaskehall for storbil og en evt. brannstasjon.

Det er kalkulert som betongelementbygg og opparbeidet uteområde. Opparbeidet tomt vil være ca 7000m². Området kan brukes til øvelser om Brannvesenet har behov for dette.

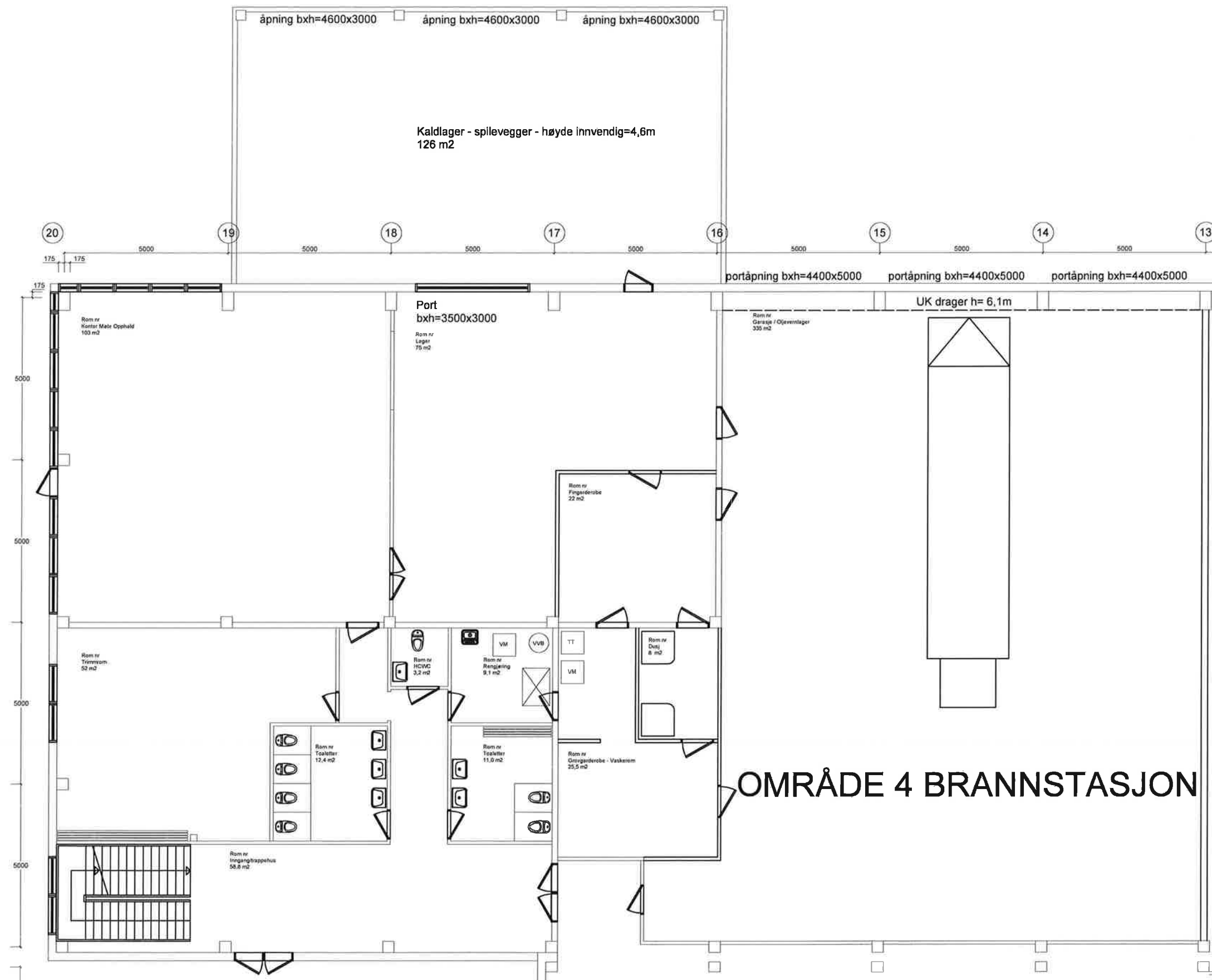
Priskalkylen tilsier en m² leiepris på 950,- pr. m², ved langtidsleie. Felleskostnader er ikke inne i denne prisen, siden de ikke er klare pr. dags dato. Disse vil vi komme tilbake til senere. Dette innebærer brøyting, belysning, vedlikehold og lignende som er vanlig i felleskostnader.

Moldskred Eiendom AS



Lars Ivar Moldskred

Størst på suging, spyling og blåsing på Sunnmøre

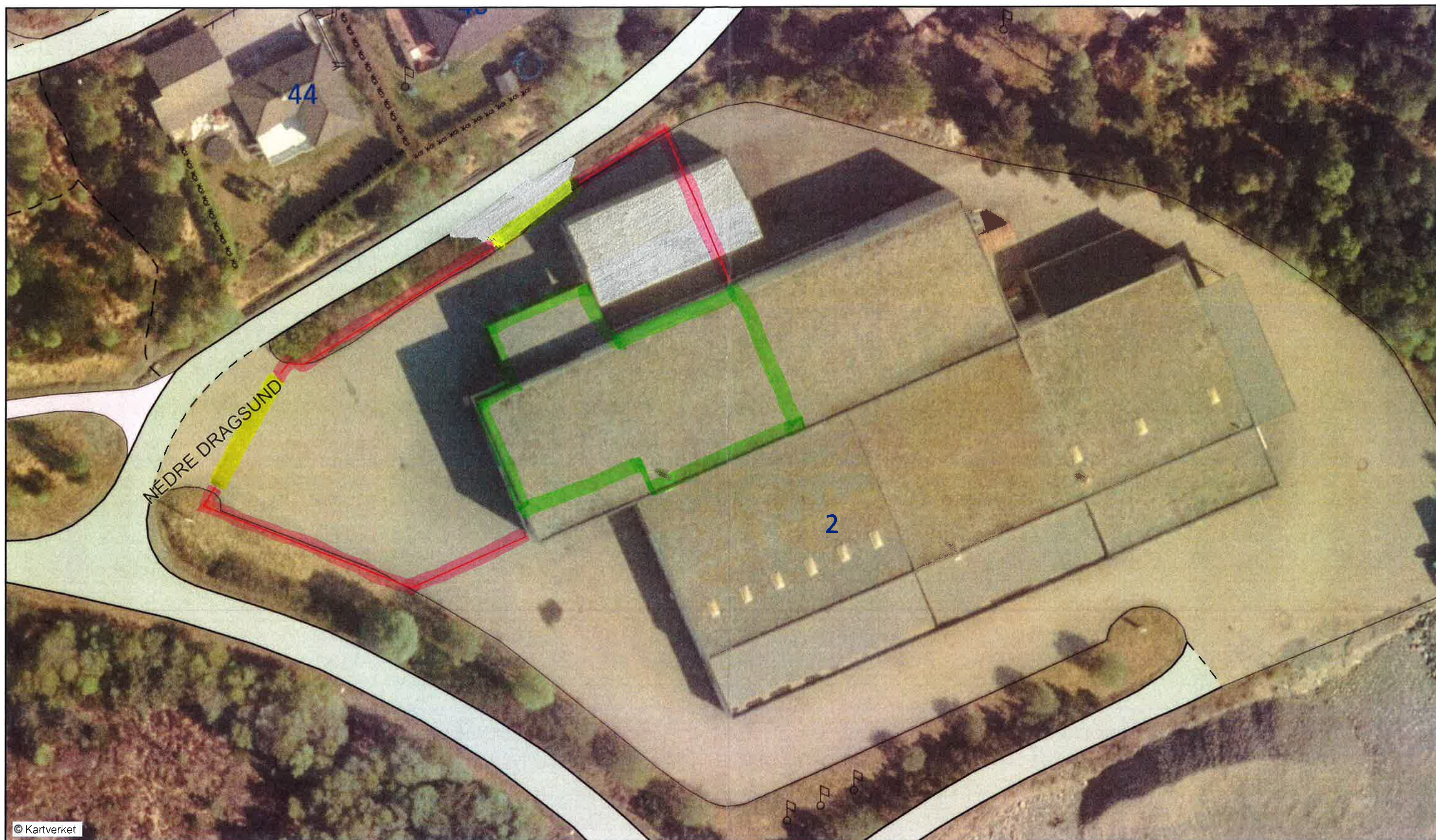


OMRÅDE 4 BRANNSTASJON



1:500

06.02.2015



Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendomar, skal bestillast skriftleg hjå kommunen. Kommunen står ellers ikkje ansvarleg for feil i kartet.

Port:  gjerde:  Brannstasjon: 