

Omsorgsboliger Oppdal Sentrum

Rom og funksjonsbeskrivelse

Fargekoder i tabell nedenfor:

	Beskriver omsorgsboliger
	Beskriver avfallshåndteringsareal
	Beskriver aktivitetsareal
	Beskriver personalbase
	Beskriver parkering
	Beskriver utendørs areal

Hovedinngang og innvendige fellesareal	Hovedinngangen skal være lett å finne. Inngangspartiet skal være romslig for å manøvrere elektriske rullestoler. Det skal være lett og forståelig hvor de nødvendige funksjonene til bygget er plassert.
Heis	Bør plasseres i direkte linje fra inngangsdør. Dette for å unngå nødvendigheten av større manøvreringsareal foran inngangen til heisa.
Boliger	Så mange som tilbyder kan tilby, inntil 25 boliger Det er fordelaktig for prosjektet dersom boligene har ulik størrelse. Eksempel på dette er: - Ettroms «hybler» for utleie til beboerne og kommunen - boliger med ett soverom tilpasset en person - boliger med ett soverom tilpasset et par - boliger med to soverom, der soverom nr 2 kan være et mindre rom, med krav til universell utforming. Se Figur 1. ¼ med to soverom er tilstrekkelig Soverom med plass til enkeltseng i “pleiesituasjon” vil være positivt for alle boligene ifht løsningsforslaget. Husbanken krever dette på samtlige leiligheter som mottar investeringstilskudd. Men plass til seng i pleiestilling kan også godkjennes i stua, for å unngå unødvendig store soverom, hvis ønskelig.

	Boligene skal være fullverdige boliger. Belysning: Generell LED-belysning i alle rom med mulighet for dimming. Ønsker 3 hybler i tilknytning, og flest rom med ett soverom For å muliggjøre montering av hev/senk servant ved behov skal avløp og vannuttak være maks 25cm over gulv. Viktigere med plass til manøvrering, enn heve/senke Det er behov for flere elektriske punkt i boligene enn det som er gjeldende standard. Ca 30% flere elektriske punkt totalt sett i boligene, sett opp mot gjeldende standard. Gulv skal være utført med slitesterkt gulvbelegg. I gulvene skal det være varmekabler/vannbåren varme. Golv må være tilpasset hjelpemidler (tåle hard bruk) For å få investeringstilskudd krever Husbanken utforming av alle rom etter NS11001, risikoklasse 6 for brann, arbeidstilsynets krav til arbeidsmiljø i helseinstitusjoner og tilrettelegging for bruk av teknologi og hjelpemidler. Se 'Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg' for ytterligere informasjon på: https://nedlasting.husbanken.no/Filer/8f7.pdf
Inngangsparti	Ved entréen skal det være et skap med mulighet for noe oppbevaring og opphenging av klær. Inngangsdøren skal være godkjent for ettermontering av automatisk døråpner.
Soverom nr 1	Soverommet skal være egnet til hvile og opphold. Soverommet skal ha plass til seng, skap og av- og påkledning. Fra seng til baderommet skal det være bevegelsesstyrt lyssti. Rommet skal leveres med garderobeskap. Må være plass til manøvrering og oppbevaring av hjelpemidler
Baderom	På badet skal det være plass til elektrisk rullestol med hjelper og dusjstol på hjul.

	Dusj: Åpen dusjløsning med hev/senk sittemulighet. Håndtak i dusjsone. Strømpunkt ved toalett for mulighet til ettermontering av hev/senk toalett. Vegger skal ha forsterkning for fremtidig montering av skap, utstyr og ulike hjelpemidler. Det skal være mulighet for å kjøre en rullestol inn under vasken. Det skal være plass til vaskemaskin, tørketrommel og et skap for oppbevaring. Gulvet skal ha gulvbelegg med antiskli og tåler hjelpemidler Fuktsensor i døråpning som slår av vannet ved lekkasje.
Kjøkken	Størrelse på kjøkken etter Husbanken sine retningslinjer. Her skal det leveres komplett kjøkken, inkl innebygde hvitevarer. Hvitevarene skal være tilstrekkelig brukervennlig for brukergruppa. Vegger skal ha forsterkning for fremtidig montering av skap, utstyr og ulike hjelpemidler. Deler av kjøkkenbenken skal være arbeidsbenk for rullestolbrukere. Hvitevarer, minimum steikeovn og kjøleskap, skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.
Stue	Plass til sofa, stol og bord, TV og tv-benk
Altan/balkong/privat uteplass	Dør og dørstokk ut skal tilfredsstille kravene etter NS11001
Avfallshåndtering	Avfallshåndtering skal være organisert slik at alle klarer å betjene dette. Ved nedgravd avfallsløsning ute, skal det sikres at området rundt og vegen mellom bygning og avfallsløsning er snø og isfri hele året.
Aktivitetsareal	Ønsker sosiale soner der de er naturlig i boenhetene
Personalbase	Oppdal kommune ser ikke at det er behov for en stor personalbase i denne forbindelse. Det er i utgangspunktet tilstrekkelig at det er avsatt et område for sikker oppbevaring av sanitærutstyr og diverse, og tilgang på toalett, men kommunen vil ikke mottar ikke momskompensasjon uten personalbase i samme bygg eller i umiddelbar nærhet. Dette er et krav fra Husbanken.

	Her må base planlegges, med mindre utbygger sitter på ei tomt ved siden av en annen institusjon/omsorgsbolig med base. Da må man kunne bekrefte nok kapasitet fra eksisterende base. Det bør uansett hentes forhåndsuttalelse fra Skatteetaten rundt basen sin plassering og innhold Det er derfor nødvendig at utbygger innhenter en bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten om prosjektet, slik at kommunen er sikker på at løsningen som tilbys er kompensasjonsberettiget
Parkering	I tilknytning til bygget er det behov for minst 5 parkeringsplasser ute for gjesteparkering og hjemmesykepleien. Øvrig parkering som tilbyder kan tilby teller positivt i konkurransen. Det skal være mulighet for parkering av minst 7 uterullestoler eller andre hjulgående utehjelpemidler så nært som mulig inngangen til leiligheten. Parkeringen skal være under tak og i ly for vind og regn. Sykkelparkering under tak til 7 sykler. Dette kan være samlokalisert med sykkelparkering for andre boliger. Ladeplasser for både biler og hjelpeutstyr
Utendørs areal	Utearealet skal være godt å oppholde seg i. Beboerne skal føle seg trygg her hele døgnet, hele året. Området skal ha grønne kvaliteter som er lett å vedlikeholde. Uteområdet skal oppfordre til inkludering av alle. Ferdselsområder ute skal være asfaltert. Arealet rundt bygget skal være lett å vedlikeholde. Solide og slitesterke materialer skal velges.

Figur 1

Eksempel på soverom nr 2. Dette eksempelet er hentet fra Husbanken og er akseptert løsning.

