

Programmering
Avlastningsbolig
ved
Tjenesten For Funksjonshemmede

12.12.12 Svein Magne Storaas
Revidert: 01.09.13

Programmering avlastningsboliger ved TFF

Generelt:.....	3
Prosjektbeskrivelse:.....	3
Organisering prosjektering – rådgivere.....	3
Prosess.....	4
Regulering – konsekvensutredning.....	4
Byggesaksbehandling.....	4
Andre godkjenninger.....	4
Kontraktsbestemmelser – innkjøpsreglement – kontrahering.....	4
KS System.....	4
FDV opplegg.....	5
Internkontroll.....	5
Økonomi – rammer.....	5
Forutsetninger.....	5
Planlagt virksomhet – romprogram.....	5
Bygningsmessig utforming.....	5
Målgrupper.....	5
Antall boenheter – plasser.....	6
Brukere.....	6
Ansatte.....	6
Momenter som skal vurderes / vektlegges i planleggingen.....	7
Vaskeri.....	7
Boliger – ferdigstillelse.....	7
Omgivelser – betingelser.....	7
Tomtens egenskaper – forutsetninger.....	8
Offentlige kommunikasjoner.....	8
Forsyninger – tilslutninger.....	8
Produkt.....	8
Uteklima.....	8
Energikilde.....	8
Utstyr.....	8
Kommunikasjon.....	8
Avfall.....	9
Grøntanlegg.....	9
Klimakrav.....	9
Personale.....	9
Krav til boenheter.....	9
Krav til bad.....	9
Krav til soverom.....	9
Kjøkken.....	10
Intern transport.....	10
Materialer og overflatebehandling.....	10
Ildsted/peis.....	10
Tv.....	10
Dataanlegg.....	11
Eksternt Spredenett.....	11
SD anlegg.....	11
Brannvarsling.....	11
Takheiser.....	11
Signalanlegg/Teleslynge.....	11

Programmering avlastningsboliger ved TFF

Renholdssystem.....	11
Uteanlegg.	12
Finansiering.....	12

Generelt:

Tynset kommune har vedtatt oppføring av avlastningsboliger i institusjon med fire boenheter, fellesrom samt en treningsleilighet. Avlastningsboligen knyttes til Tjenesten For Funksjonshemmede(TFF) lokalisert ved Litun senter, Olaf Røsts gate 36. Prosjektet er forutsatt oppstartet med prosjektering 2013. Byggestart vinter/vår 2014. Innflytting desember 2014.

Prosjektbeskrivelse:

Tomt med påstående enebolig er kjøpt, adresse er Olaf Røsts gate 33. Eksisterende enebolig rives i egen entrepris høsten 2013. Det er ønskelig at ARK ser på området i sin helhet for vurdering av trafikk/parkering. Om mulig skal det legges til rette for tilbygg for fremtidig utvidelsesmulighet.

Programdokumenter.

- Denne prosjektbeskrivelse
- Kommunestyrevedtak av desember 2012.
- Kommuneplanens arealdel for Tynset tettsted
- Ledningskartverk
- Husbankens retningslinjer
- Arbeidstilsynets retningslinjer

Deltagere programmering.

Leder for TFF	-	Sissel Urset
Tekniske tjenester	-	Svein Magne Storaas
Avdelingsleder TFF	-	Knut Aaseng
Teamleder TFF	-	Guri Solvang
Ergoterapeut	-	Irene Strand

Organisering prosjektering – rådgivere.

Tiltakshaver Tynset kommune

Plan og Byggekomite oppnevnes eventuelt i 2013.

Prosjektleder Svein Magne Storaas

Prosjekteringsleder Engasjeres eventuelt i 2013.

Rådgivere _____

Entreprenører _____

Prosess

Regulering – konsekvensutredning.

Tomten er regulert til boligformål i kommunens arealdelplan, det er innvilget dispensasjon for bruk av tomt til offentlig virksomhet.

Tiltaket er ikke av en størrelse som krever konsekvensutredning.

Byggesaksbehandling.

Prosjektet behandles iht. plan og bygningslov.

Risikoklasse: 6

Brannklasse: 2

Det forutsettes sentralt brannvarslingsanlegg og boligsprinkling.

Andre godkjenninger.

Bygget skal finansieres i Husbanken og oppføres innenfor dens krav.

Det stilles krav til balansert ventilasjonsanlegg.

Tynset kommune har vedtatt at alle større offentlige byggeoppdrag skal forelegges det lokale rådet for likestilling for funksjonshemmede, for uttalelse.

Prosjektet skal tilfredsstillende krav til universell utforming.

Tynset kommune er en «klimaspydspisskommune», dette innebærer at en skal bygge så energiøkonomisk som mulig. Vi snakker her om lavenergibygg eller passivhus standard.

Kontraktsbestemmelser – innkjøpsreglement – kontrahering.

Tynset kommune bruker Norsk Standard ved kontrahering med visse tilpasninger.

Blant annet stiller kommunen ikke garanti.

Tynset kommune har vedtatt anskaffelsesinstruks som bygger på normalinstruks fra KS og lov om offentlige anskaffelser.

Utfyllende kontraheringsbestemmelser vil for øvrig bli beskrevet i innbydelsesbrev.

KS System.

Krav i Plan og Bygningslov forutsettes oppfylt

Programmering avlastningsboliger ved TFF

Bygget forutsettes oppført etter rent bygg prinsippet.

FDV opplegg.

Komplett FDV dokumentasjon i henhold til Norsk Standard skal utarbeides av entreprenører og leverandører. Godkjennes av rådgivere og byggherre.

Internkontroll.

Kravene i internkontrollforskriften herunder byggherreforskriften forutsettes innfridd.

Økonomi – rammer.

Tynset kommunestyre har i budsjettvedtak vedtatt en total kostnadsramme for prosjektet stort kr 14,2 mill. Kjøp av Olaf Røsts gate 33, riving av eksisterende hus, utstyr og innredning samt grøntarealer er med i kostnadsrammen.

Byggekostnadene har en ramme på 11,2 mill inkl mva.

Prosjektet forutsettes gjennomført innenfor et bruttoareal på ca. 340 m².

Forutsetninger.

Planlagt virksomhet – romprogram.

Avlastningsboligen skal være et tilbud regulert av Lov om Kommunale Helse og Omsorgstjenester.

Målsetting:

- Bolig for korttid til personer med ulike funksjonshemninger.
- Tilby bolig med døgnbemanning til brukere med ulike funksjonshemninger, hvor tilbudet kan bidra til trygghet, selvstendighet og sosialisering.

Det skal legges vekt på bofunksjonen herunder hjemlig atmosfære.

Boligene skal ikke utformes som institusjon.

Det skal legges vekt på de fysiske omgivelser.

Bygningsmessig utforming.

Bygningen skal planlegges ut fra krav om universell utforming.

Det ses på mulighet for fremtidig utvidelse.

Trinnfri adkomst, kontrastfarger etc. skal ivaretas.

Treningsleiligheten, samt to av boenhetene skal lydisoleres særskilt.

Treningsleilighet må ha både utvendig og innvendig adkomst fra fellesareal.

Det skal ikke være transportareal gjennom felles stue og kjøkken.

Arealer som er oppgitt må tilnærmet følges, stallefunksjoner i bad og soverom må ivaretas.

Målgrupper.

Personer med ulike og omfattende funksjonshemninger i aldersgruppen 0 – 18 år.

Antall boenheter – plasser.

Etter gjennomgang av behov basert på erfaring fra øvrige boliger har arbeidsgruppa kommet frem til følgende arealfordeling på de nye avlastningsboligene.

Det presiseres at arealene er godt vurdert av arbeidsgruppa, og løsningen bør gjenspeile dette.

Brukere.

4 boenheter á 28 m²: 112 m²

- Bestående av soverom og **fullverdig bad/stellerom**
- 2 av enhetene skal ha ekstra lydsjerming

Treningsleilighet med egen inngang: 60 m²

- Behov for låsbar adkomst fra fellesareal eller gang.
- Særskilt Lydisolert
- Vandalsikre tekniske anlegg
- Massivdører
- Spesielt robuste overflater
- Knussikkert glass
- Egen låsbar bod inne i leilighet på ca 3 m²

Fellesarealer:

- Felles stue og kjøkken 40 m²
- Tørrlager for kjøkken 5 m²
- Aktivitetsrom, lydisolert 20 m²
- Frastillingsplasser rullestoler etc. (reduisert med 5m²) 15 m²
- Lagerplass til utstyr 10 m²
- Vaskerom og bøttekott 10 m²

Sum areal brukere: 100m² 100 m²

Ansatte.

Det dimensjoneres for alle ansatte. Totalt 15-16 personer.

- Kontor leder 10 m²
- Personalrom / vaktrom 17 m²
- Eget avlukke for hvilende vakt. 6 m²
- HCWC 6 m²
- Garderobe med WC for personalet(16 plasser) 10 m²

Sum areal ansatte 49 m² 49 m²

Renholdsrom, tekniske rom, ganger etc. 20 m²

Totalt arealbehov 341 m²

Momenter som skal vurderes / vektlegges i planleggingen.

- Universell utforming
- Trygghet for brann,(sprinkleranlegg, varsling, bygningsmessig utforming).
- Trygghet for hjemmeulykker
- Trivsel for brukere
- Lydforhold – akustikk – demping.
- Svaksynte - Lysforhold – belysningsstyrke – fargegjengivelse - kontrast- og skyggevirksomhet – motlys og blendeeffekt i gulvbelegg.
- Uteplasser – må ha overbygning for rullestolparkering, + overbygning felles veranda.
- Adkomst – separat inngang for treningsleilighet, automatisk skyvedør på hovedinngang. Som hovedinngang defineres inngang til fellesrom for 4 boenheter. Treningsleilighet skal ha egen inngang, men også innvendig låsbar adkomst fra fellesrom.
- Overflater. Robuste, for å motstå mekanisk påkjenning(gjerne panel).
- Solavskjerming med utvendige persiener.
- Skjerming mot innsyn i badetrom(frostet glass?)
 - Det skal bli et terskelfritt miljø, maksimum «gummiterskler»
 - Der er ikke behov for kjølerom.
 - Lading av el-rullestoler skal skje på frastillingsplass/garderobe (innenfor ytterdør).
 - HCWC for med dusjmulighet, ikke behov for å skille damer-herrer
 - Medisiner skal oppbevares i skap eller tralle i vaktrom.
 - Vaktrom plasseres så sentralt som mulig.
 - Teknisk rom og kommunikasjonsrom må medtas, men kan være felles
 - Beskyttelse av vegger i alle transportarealer, hjørneforsterkning(rustfritt) medtas.
 - Ledesystem skal etableres, alternativ er innfresing i gulvbelegg
 - Gulvvarme er ønskelig i hele bygget.
 - Hente/bringemulighet for HC-minibuss
 - Utebod felles for skistativ, pulk, sykkel, saccovogner etc.
 - Inventar og utstyr medtas i prosjektet, eget anbud utarbeides av kommunen på dette.
 - Trafikkarealer for kjørende og gående skal asfalteres.
 - Adkomst og innganger skal gjøres trinnfrie, husk ledelinjer.
 - Grøntarealer medtas i normal nøktern standard.

Vaskeri

Vaskerom for 4 boenheter, ca 7m²

Dette må inneholde funksjon for bøttekott og ha ca.3 m² plass for traller etc.

Boliger – ferdigstillelse.

Det vises til kommentarer under pkt. om prosjektbeskrivelse.

Omgivelser – betingelser.

Bygget skal oppføres i et eksisterende boligområde med lav trehusbebyggelse. Det gir føringer for utseende og byggeskikk. Det skal tilpasses det lokale landskapet, omgivelser, nabobygg og miljø. Tiltakshaver ønsker å bidra til at bygget får en utforming som beriker miljøet.

Tomt kan utnyttes inn til eksisterende kommunale bygninger.

Tomtens egenskaper – forutsetninger.

Tomten er flat med svak helning mot Sørøst. Kommunens omsorgsboliger underlagt TFF på nabotomt mot nord og vest, Olaf Røstsgate mot nordøst og gangveg samt en privat bolig mot sør. Litun senter er lokalisert like i nærheten.

Grunnen antas å inneholde silt, sand og leire. Det er ikke avdekket fjell på tomten.

Offentlige kommunikasjoner.

Det er ca. 900 m til jernbanestasjon og bussholdeplass langs gangveier og fortau.

Forsyninger – tilslutninger.

Boligene skal tilknyttes fjernvarme.

Det er i området kun 230 Volt forsyning, ny 1x4x50mm² jordkabel er lagt inn til bolig som skal rives, kapasitet på denne er 150Amp.

Det er ved tomten mulighet for tilknytting til fiberkabel, dette kan igjen gi bredbånd, IP-telefon og TV.

Produkt.

Uteklima.

Tynset har tørt innlandsklima med store forskjeller på sommer og vintertemperatur.

Dimensjonerende utetemperatur er -38 °C.

Tynset er en klimaspydspisskommune, dette skal gjenspeiles i prosjektet.

Det legges opp til lavenergi eller som passiv hus standard.

Energikilde.

Fjernvarmeledning er lagt i Olaf Røsts gate, bygget skal tilknyttes.

Alternativ energikilde ved bortfall av fjernvarme skal være ildsted i stuer(også i treningsleilighet).

Solenergi er aktuelt som et tilskudd av energi men retning på takfall og trær kan begrense.

Utstyr.

Eget anbud for møbler, utstyr og innredning skal utarbeides av kommunen.

Mobil personløfter skal benyttes i aktivitetsrom og fellesrom.

Gardiner skal monteres med borrelås.

Forsterkninger for takheis etableres i alle bad og soverom, samt i garderobe.

Se eget avsnitt for takheiser.

Kommunikasjon.

Trafikk til boligene skjer fra Olaf Røsts gate.

Programmering avlastningsboliger ved TFF

Gangvei til sentrum er langs sørvestre side av tomt. Det forutsettes biladkomst til alle innganger, dette vil dekke varelevering, og HC-bil

Avfall.

Det forutsettes kildesortering iht. FIAS retningslinjer.
Skjermet søppelstativ med plass for 4 dunker medtas.
Innvendig kjølerom for avfall er ikke nødvendig.

Grøntanlegg.

Situasjonsplan skal vise grønntanlegg og uteplasser. Atkomst til disse forutsettes utformet i henhold til nasjonale krav til universell utforming.

Klimakrav.

Bygget utformes med felles klimasone. Det må være mulig å differensiere temperatur mellom de forskjellige rom. Stue ca 22°C, soverom 17°C, bad 25°C
Det skal installeres SD-anlegg,(sentral driftskontroll) som kommuniserer med kommunens eksisterende anlegg(Schneider).

Personale.

Rombehov og arealkrav er gjennomgått.
Det må settes av areal for teknisk rom.

Krav til boenheter.

Dette er angitt i denne kravspesifikasjon og i Husbankens krav til omsorgsboliger.

Krav til bad

Badene forutsettes romslige nok til fullverdig stell.(dusjseng) Alle boenheter forberedes for montasje av takheiser med nødvendige forsterkninger for oppheng. Komponenter i himling må ta hensyn til dette, og strømuttak for lading plasseres strategisk. Se for øvrig eget avsnitt. Det brukes sklisikkert belegg på gulv. HC servant og toalett skal benyttes, toalett trekkes frem 30cm.

Alle vegger forsterkes med bakenforliggende 18mm OSB- plate så det finnes skrufeste for støttehåndtak etc.

Evt. nisje for vaskemaskin må gjøres 80cm bred eller dyp for å få plass til vann/avløp.

Krav til soverom.

Det skal være plass for sykeseng på soverom. Arbeidsplass på to sider.

Vegger skal være robuste for å tåle skuring av hev/senk sykeseng

Det må være plass til garderobeskap uten at dette går ut over stell og adkomst.

Kjøkken.

I treningsleilighet skal det monteres hev/senk kjøkkeninnredning for rullestolbrukere. Grunn vaskekum og uten underskap der hev/senk funksjon monteres. Komfyr og stekeovn plasseres i høyde tilpasset rullestolbruker, sidehengslet stekeovnsdør.

Felleskjøkken skal ha fast innredning, arbeidsbenk skal gis mulig bruk for rullestolbrukere ved evt. uttrekkbar plate.

Fellesstue bør ha definert område for bespisning..

Intern transport.

Snudiameter for rullestoler defineres til minimum 16M

Dørbredde økes generelt til 10M

Plass for transport av sykesenger

Korridorbredde minimum 18M

Terskler aksepteres i utgangspunktet IKKE.

Evt. skyvedører må få funksjonell betjening, ikke påskrudd lærbånd etc.

Det skal ikke være korridorsoner gjennom felles stue og kjøkken

Materialer og overflatebehandling.

Det skal vektlegges en hjemmekoselig atmosfære.

Robust materialvalg skal prioriteres, det ønskes ikke malt strie på områder utsatt for mekanisk slitasje.

Utvendige hjørner forsterkes med rustfritt stål til ca 1m over gulv.

Nødvendige "fendere" skal medtas, husk skuring av sykesenger på rom.

Det medtas forsterkning for støttehåndtak m.m. på bad og WC.

Det skal benyttes vinyl gulvbelegg på grunn av vesentlig lavere vedlikeholdskostnader.

Vinylbelegg på bad vil med tiden ta flekker etter såpe fra dispensere, (blir fort gammelt).

Plassering av dispensere og innredning er viktig.

Ildsted/peis.

Det skal installeres ildsted i fellesareal, samt i treningsleilighet.

Dette vil ivareta beredskapsmessig oppvarming ved bortfall av fjernvarme, i tillegg til et viktig miljøskapende tiltak.

Tv

Det kables til treningsleilighet og alle beboelsesrom og felles oppholdsrom. 1 stk coaxialkabel + 1 stk ethernet.

Spredenett føres til kommunikasjonsrom.

Det monteres TV-antenne for riksTV på tak, coaxialkabel ned til kommunikasjonsrom (legg ekstra trekkerør), dette gir frie NRK-kanaler. Dersom beboere ønsker å utvide abonnement kan og må det gjøres av den enkelte.

Dataanlegg.

Det kables for data – bredbåndanlegg til alle beboelsesrom og til fellesrom.

Det kables for internt datanettverk for eventuell overvåking til hver boenhet inkl.bad. Punkt avsluttes over himling for tilknytning ved behov etter søknad.

Ekstra ethernet v/sittegruppe i treningsleilighet.

Trådløst nett for pårørende skal dekke min. fellesrom + treningsleilighet.

Spredenett bygges med kat.6E.

Kommunikasjonsrom:

Det skal medtas gulvrack 42U

Internt spredenett føres til/fra kommunikasjonsrom

Eksternt Spredenett

Det skal medtas alternative kostnader for nytt eksternt spredenett som skal dekke 5 hus med utgangspunkt i Litun senter (Olaf Røsts 36). Det graves og legges trekkerør for innblåsing av fiberkabel til hvert hus.

Det leveres fiberpanel og medtas terminering til 5 hus i begge ender.

Fiberkabel føres inn til tilknytningspunkt som eksisterer i hvert hus.

SD anlegg.

Det forutsettes at bygget tilknyttes eksisterende SD anlegg (TAC/Schneider) via fiberkabel.

Brannvarsling.

Se tidligere avsnitt. Adresserbart varslingsanlegg.

Det installeres komfyrvakter, timer for kaffetrakter etc.

Takheiser.

Det skal leveres og monteres takheis i to av boenhetene, traversoppheng i bad og rett skinne i soverom.

Det skal også monteres takheis i rett skinne i garderobe.

Signalanlegg/Teleslynge.

Det skal ikke monteres sykesignalanlegg

Teleslynge medtas i fellesstue samt i et av beboerrom

Renholdssystem.

Sentralstøvsugeranlegg er ønskelig. Bøttekott for oppbevaring av vasketralle og utstyr kan gjerne samlokaliseres med vaskerom.

Renholdere skal delta ved valg av overflater på gulv og vegger.

TFF ønsker å benytte kommunens renholdere på avlastningsboligene.

Uteanlegg.

Det forutsettes at hagemøbler lagres under tak på overbygd uteplass.

Det forutsettes satt av utevanningskraner.

Ikke utevarmeanlegg.

1,5 parkeringsplass med motorvarmer pr boenhet (For beboere og ansatte)

Det skal være tilstrekkelig plass for HC-minibuss foran inngangsdører.

Området ses på i et helhetsperspektiv for å redusere kjøring og parkering foran hvert hus. Det er utvidelsesmulighet av eksisterende parkeringsplass i nordre del av kvartalet, all parkering for ansatte ønskes dit.

Finansiering.

Tilskuddsramme pr boenhet er pr.des. 2012 kr 900 000,-

Forutsatt minimum 5 stk boenheter. (vi har 4 stk som kollektiv + 1 stk treningsleilighet).

Alle boenheter må ha fullverdige bad og soverom.

Framdrift.

Konkurransen arkitekt og konsulenter:	september 2013.
Prosjektering:	september 2013 - desember 2013.
Anbud:	januar 2014
Kontrahering entreprenører:	februar 2014
Byggestart:	mars 2014
Innflytting:	desember 2014

Svein Magne Storaas
Bygge- og prosjektleder