



Oslo kommune

Omsorg+



Standard kravspesifikasjon 2015

Om standard kravspesifikasjoner

Dette dokumentet beskriver de krav som stilles til utforming av og funksjonalitet i bygget, uavhengig av hvem som skal forvalte, drifte og vedlikeholde bygget i etterkant.

Kravsettet tar utgangspunkt i politiske vedtak i Oslo kommune og funksjonelle behov til bygget. Kravsettet kommer i tillegg til gjeldende lover og regler for bygg generelt og for denne type bygg spesielt.

Kravsettet inneholder krav som benyttes likelydende for forskjellige formålsbygg, og krav som er spesifikke for dette formålsbygget. De krav som kan gjenfinnes på ett eller flere andre bygg er markert med en asterisk (*).

Kravsettet er standardisert. Tilpasninger kan gjøres i det enkelte prosjekt på følgende områder:

- Detaljering / spesifisering av krav - Noen krav har *kursivtekst* med formuleringer knyttet til at kravet skal vurderes/detaljeres, og med en beskrivelse av hvilke vurderinger/ detaljeringer som skal gjøres. Dette innebærer at disse kravene ikke er endelig utformet, men at det enkelte prosjekt må ferdigstille kravet i samsvar med de behov som bygget skal dekke som er avdekket i konseptvalgutredning og de føringer som fremgår av kursivteksten.
- Nybygg / rehabilitering - Krav gjelder enten ved nybygg, rehabilitering eller begge. Dersom krav kun gjelder for den ene typen, er det markert med henholdsvis «Gjelder kun rehabilitering» eller «Gjelder kun nybygg». Krav som ikke er markert på denne måten gjelder uavhengig av om det er rehabilitering eller nybygg.
- Prosjektspesifikke krav – forhold knyttet til tomt, regulering, tilpasning til eksisterende bygningsmasse, ol. Slike krav kommer i tillegg til standardkravene som er beskrevet i dette dokument.

Kravene i standard kravspesifikasjoner er vedtatt av byrådet i Oslo 20.08.2015.

Innholdsfortegnelse

1	Generelle krav	5
1.1	Byggeplass.....	5
1.2	Dokumentasjon	5
2	Om formålet.....	8
3	Bygget	9
3.1	Energi.....	10
3.2	Materialer	11
3.3	VVS	11
3.3.1	Varme	11
3.3.2	Ventilasjon	11
3.3.3	Sanitær	12
3.4	Elektro / IKT.....	13
3.4.1	Nettverk og kabling	14
3.4.2	Belysning	15
3.5	Automasjon	15
3.6	Brannsikring	16
3.7	Overflater og interiør	16
3.7.1	Dører.....	17
3.7.2	Vinduer	17
3.8	Fast inventar.....	18
4	Boenhet.....	19
4.1	Bad/WC.....	19
4.2	Oppholdsrom.....	20
4.3	Soveplass.....	21
4.4	Entre.....	21
5	Fellesarealer.....	22
5.1	Aktivitetssenter	22
5.2	Kafé	24
5.3	Service del.....	25
6	Personalareal	27
6.1	Administrasjon.....	27
6.2	Garderobe/Dusj/Toalett	27
7	Kommunikasjonsareal	29

8	Støtteareal.....	30
8.1	Toaletter	30
8.2	Lager	30
8.3	Renhold.....	31
8.4	Tekniske rom.....	31
8.5	Avfallshåndtering.....	32
8.6	Driftsrom.....	33
9	Utendørsareal.....	34
9.1	Trafikk og parkering.....	35
10	Luftmengdetabell	36

1 Generelle krav

KUNST OG UTSMYKNING* 244

Kunstnerisk utsmykking skal følge Oslo kommunes regelverk for utsmykking av kommunale bygg i Oslo. Plassering og sikring av ny og / eller eksisterende kunst, samt materialvalg skal avklares i samråd med kunstutvalget i kunstprosjektet så tidlig som mulig. Hvis kunst plasseres i lekeområder skal den også tilfredsstillende krav i Lekeplassforskriften.

1.1 Byggeplass

GJENVINNING AV AVFALL FRA BYGGEPLASS* 357

Minimum 85 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltak som har krav om avfallsplan i henhold til byggt teknisk forskrift skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning. Avfall som består av gravemasser fra byggevirksomhet er ikke omfattet.

GRAVEINSTRUKS* 685

Ved graving i eller ved det kommunale veinettet, skal Instruks for gravearbeider på det kommunale veinettet i Oslo følges (http://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/for_entreprenorer/graveinstruks/)

1.2 Dokumentasjon

OPPFØLGING AV MILJØKRAV* 539

Prosjekter over 250 kvm har et miljøprogram. Det skal utarbeides og følges en miljøoppfølgingsplan basert på miljøprogrammet delt opp i områdene klima og energi, materialer, avfall, grunnforhold, transport og økologi.

Avhengig av gjennomføringsmodell vil ansvar for å utarbeide/ferdigstille Miljøprogram og Miljøoppfølgingsplan kunne variere mellom kommunen og leverandøren. Hvordan dette skal håndteres må detaljeres i det enkelte prosjekt.

PLAN FOR SIKKERHET OG SONEINDELING* 168

Planer for sikkerhet og sonedeling av bygget skal utarbeides. Planene skal ivareta person- og verdisikkerhet. Skal synliggjøre omfang av overvåking og alarmering samt soneinndeling med adgangsbegrensning, elektronisk og manuell.

BRUTTO-/NETTOFAKTOR* 612

Det skal beregnes og begrunnes brutto-/nettofaktor for prosjektet. Bruttoareal er areal av måleverdige deler begrenset av ytterveggs utside. Nettoareal omfatter alle programmerte rom (f.eks. klasserom, kontorer, pasientrom, arbeidsrom, toalettrom, støtterom og lagerrom), men ikke korridorer og andre interne trafikkareal eller teknisk serviceareal, ei heller "mørke arealer" i kjeller og på loft. Forhold som gjør at brutto-/nettofaktor øker skal beskrives.

Faktoren skal søkes å holdes så lav som mulig. Behovet for en slik beregning fra leverandøren vil variere fra prosjekt til prosjekt, avhengig av kontraktstrategi og hvor langt man har kommet i prosjektet før det legges ut i markedet.

MØBLERINGSPLAN* 56

Det skal utarbeides en møbleringsplan som viser hvordan de ulike arealene tenkes innredet. Søylar og andre faste bygningsinstallasjoner skal fremkomme. Møbleringsplan skal hensynta forhold som dagslys og rømningsveier, varme, ventilasjon, trekk osv.

Hvem som skal ha ansvaret for en slik plan og når hvilke deler av den skal utarbeides vil variere, avhengig av kontraktstrategi og hvor langt man har kommet i prosjektet før det legges ut i markedet.

UTOMHUSPLAN* 72

Utomhusplanen skal også vise plassering av sluk og retning for avrenning av overvann og deponering av snø.

Hvem som skal ha ansvaret for en slik plan og når hvilke deler av den skal utarbeides vil variere, avhengig av kontraktstrategi og hvor langt man har kommet i prosjektet før det legges ut i markedet. Kravet må derfor vurderes og presiseres i det enkelte prosjekt. Krav til utomhusplan i byggesaken er også definert i veileder fra Plan og bygningsetaten.

BELYSNINGSPLAN* 697

Det skal utarbeides en belyningsplan med angivelse av lux. Lysberegninger av typiske rom for det aktuelle bygget skal utføres og fremlegges, samt dokumenteres.

Hvem som skal ha ansvaret for en slik plan og når hvilke deler av den skal utarbeides vil variere avhengig av kontraktstrategi og hvor langt man har kommet i prosjektet før det legges ut i markedet. Kravet må derfor vurderes og presiseres i det enkelte prosjekt.

KLIMAGASSREGNSKAP* 739

Det skal utarbeides klimagassregnskap for bygget. Materialer med lave utslippsverdier skal tilstrebes. For de 10 største klimagasspostene/materialene i det enkelte prosjekt må det begrunnes hvorfor det ikke kan velges alternative materialer og hvilke tiltak som er gjort for å redusere utslippene. Det skal overleveres nødvendig dokumentasjon fra relevante faser for å kunne utarbeide klimagassregnskap. Jf. 358 om EPD (environmental product declaration).

Krav til dokumentasjon til entreprenøren vil variere avhengig av kontraktstrategi. Hvem som skal fremskaffe og sette sammen dokumentasjonen må detaljeres i det enkelte prosjekt, avhengig av hvem som har ansvar for hvilke faser i prosjektet.

ENERGIMERKING* 360

Det skal beregnes og leveres energimerke iht. til Forskrift om energimerking av bygninger og energivurderinger av tekniske anlegg.

BYGGTEGNINGER AS BUILT* 672

Det skal leveres komplette tegninger over bygget as built for registrering i ORRA brann.

Dette kravet gjelder for prosjekter som skal utføres, forvaltes og driftes av andre enn kommunale foretak.

2 Om formålet

OMSORG + 93

Omsorg+ omfatter 70-100 samlokaliserte omsorgsboliger i kombinasjon med et døgnbemannet serviceareal. Målgruppen for Omsorg+ er eldre, i hovedsak over 67 år, med behov for en egnet bolig av medisinske, sosiale eller fysiske årsaker samt behov for trygghet med fast personale og sosial stimulans for å motvirke isolasjon. Bygget skal ha universell utforming, i hovedsak terskelfrie løsninger, brede korridorer og dører. Det skal i tillegg til boligdelen være et serviceareal tilsvarende 15 - 20 % av bygningens BTA.

BELIGGENHET 160

Eiendommen skal ligge i nær tilknytning til kollektivtransport, kommersiell og offentlig service. Det skal være mulighet for biltransport helt frem til bygningen.

Kravet er aktuelt i de tilfeller hvor leverandør også skal fremskaffe tomt. Om kommunen stiller med tomt kan kravet utelates i konkurranse.

3 Bygget

RESERVEKAPASITET* 662

Følgende minimumskrav stilles til reserveplass / reservekapasitet for tekniske installasjoner:

- Ventilasjonssjakter med 20 % reserveplass for fremtidig montasje av kanaler for spesialventilasjon
- Rørsjakter med 20 % reserveplass for fremtidig montasje av rørinstallasjoner
- Elektrosjakter med 20 % reserveplass for fremtidig montasje av kabler
- Elektrotavler med 20 % reservekapasitet og reserveplass for fremtidig montasje av utstyr
- Horisontale føringsveier med 20 % reserveplass for fremtidig montasje av utstyr

Tekniske installasjoner skal plasseres slik at fremtidig fjerning og oppsetting av innervegger kan foregå med små inngrep. Reservekapasiteten/-plassen skal plasseres slik at det er mulig å nyttiggjøre seg den i fremtiden, for eksempel skal hjørner unngås.

Det skal vurderes om 20 % er tilstrekkelig reservekapasitet, basert på planlagt og fremtidig bruk av bygget i henhold til avdekket behov i konseptvalgutredningen. Krav til reservekapasitet tilpasses behovet. Merk også at 20 % på et lite anlegg ikke nødvendigvis vil være tilstrekkelig for å utvide kapasitet i særlig grad hvis det er faktisk behov for utvidelse senere.

SKILTING* 3

Bygget skal være godt skiltet både utvendig og innvendig i tråd med krav til universell utforming og lovpålagt skilting, samt skilting i forhold til beredskap. Utforming av skilt i offentlige arealer skal utføres i henhold til Oslo kommunes designhåndbok.

LÅSSYSTEMER* 687

Bygningene skal utstyres med helhetlig elektronisk system for adgangskontroll og innbruddsalarm med betjeningssystem som styres fra PC. Låssystemene skal være programmerbare for å kunne gi differensiert tilgang med sonedeling for bestemte arealer, personer og tidspunkter. Betjeningsenheter for adgangskontroll skal ha nødvendig belysning for enkel betjening. Hvilke arealer som skal ha adgangskontroll er angitt i krav til det enkelte areal.

TILPASNINGSDYKTIGHET 536

Bygget skal planlegges med nødvendig fleksibilitet, generalitet og elastisitet for å hensynta fremtidig bruk og eventuell utvidelse.

Omfanget av dette kravet må spesifiseres nærmere i prosjektet, ut fra en vurdering av sannsynlighet for annen bruk av bygget, reguleringsmessig handlingsrom for å utvide bygget, osv. Krav til fleksibilitet, elastisitet og generalitet må avklares i konseptvalgutredningen.

3.1 Energi

PASSIVHUSSTANDARD* 751

Bygget skal tilfredsstillere krav til passivhus som definert i NS3701:2012 Kriterier for passivhus og lavenergibygninger - Yrkesbygninger ved nybygg og ved totalrehabilitering der tilsvarende krav fra teknisk forskrift som ved nybygg skal følges.

Dersom prosjektet dekkes av kravet i kravID 538 Energikrav rehabilitering, gjelder ikke dette kravet.

ENERGIKRAV REHABILITERING* 538

Ved hovedombygging eller rehabilitering som ikke omfattes av teknisk forskrift slik som nybygg skal bygget eller bygningsdelen som rehabiliteres/bygges om tilfredsstillere minimum energikarakter B for den aktuelle typen bygg i energimerkeordningen.

Kravet gjelder kun ved rehabiliteringsprosjekter.

Dersom prosjektet dekkes av kravet i kravID 353 / 751 Passivhusstandard, gjelder ikke dette kravet.

ENERGIFORSYNING* 623

Nye bygg og totalrehabiliteringsprosjekter over 250 m² skal bygges med system for vannbåren varme og søkes tilkoblet fjernvarmenettet der dette er mulig. Dersom fjernvarme ikke kan benyttes skal det gjøres en kost/nytte vurdering av andre relevante energisystemer som hovedkilde, for eksempel:

- Bruk av overflødig energi fra kilder i nærliggende bygg
- Fornybar energi basert på væske/vann varmepumpe
- Fornybar energi basert på luft/vann varmepumpe
- Fornybar energi basert på sol

Utstyr spesifiseres mht. ytelse, virkningsgrader og årskostnader ved gitte laster. Leveringsbetingelser for energi skal også oppgis.

Det skal ikke benyttes fossilt brensel som for eksempel oljefyr.

ENERGIMÅLERE* 663

Det skal installeres separate tilgjengelige energimålere som gjør det mulig å etablere et energioppfølgingssystem med automatisk avlesning (EOS), og med mulighet for uthenting av energitemperaturkurve (ET-kurve) for bygget. Det skal etableres separate målere for:

- romoppvarming
- ventilasjonsvarme
- varmtvann
- vifter og pumper
- belysning
- teknisk utstyr
- kjøling

3.2 Materialer

EGENSKAPER* 355

Det skal benyttes lavemitterende materialer (klasse 2) i henhold til NS-EN 15251:2014, på 80% av materialene innenfor dampsperran.

FARLIGE STOFFER* 363

Produkter som inneholder stoffer på Miljødirektoratets prioritetsliste og kandidatliste (REACH) skal ikke benyttes. Produkter skal ha komplette sikkerhetsdatablad på norsk, svensk, dansk eller engelsk som kan forevises oppdragsgiver på forespørsel. Substitusjonsvurderinger kan gjøres og godkjennes av oppdragsgiver i en fravikssøknad.

EPD* 358

Det skal innhentes minimum 2 EPD (environmental product declaration) på minst 10 forskjellige bygningsprodukter i ulike produktgrupper brukt i stort omfang for vurdering av hvilke produkter som skal benyttes. Se mer informasjon på www.epd-norge.no.

TREVERK* 364

Trevirke og trebaserte produkter skal være produsert av tømmer fra FSC levende skog-sertifisert eller PEFC-sertifisert skog (www.pefcnorge.org/index.cfm). Tømmer fra regnskog skal ikke benyttes, uansett sertifiseringsordning.

3.3 VVS

LEGIONELLA* 540

Anlegg skal konstrueres slik at anbefalinger gitt i Folkehelseinstituttets veileder for forebygging av legionellasmitte kan følges.

3.3.1 Varme

OPPVARMING OG TEMPERATUR I BYGGET* 551

Bygget skal varmes opp på en slik måte at lukt, støv og gasser unngås. Det skal være mulig med lokal overstyring av ønsket temperatur. Temperaturforskjeller mellom ankelhøyde og hodehøyde når en sitter skal ikke overstige 3 grader. Temperaturen skal være mellom 19-22 grader i perioden oktober-april, og ellers mellom 19-26 grader. Overskridelse av høyeste temperatur godtas, men ikke mer enn totalt 50 timer innenfor skolens brukstid i et normalår. Andre krav til oppvarming er beskrevet for det enkelte areal. Ved beregning av innetemperatur skal det tas hensyn til varme fra varmeproduserende installasjoner og utstyr, som for eksempel PC-er og ladeskap.

3.3.2 Ventilasjon

STYRING AV VENTILASJON* 542

Ventilasjonsanlegget skal la seg effektivt styre etter brukstider og luftkvalitetsparametre. Ventilasjon skal løses uten opplevelse av trekk.

INNEKLIMA* 625

Krav til luftmengder er definert i luftmengdetabell for bygget.

3.3.3 Sanitær

SANITÆR OG VÅTROM* 402

Våtromsnormen skal følges for alle rom som defineres som våtrom i kravspesifikasjonen. Dersom det er avvik fra krav i Våtromsnormen, vil dette være spesifisert for det enkelte areal. Noen arealer er definert som delvis våtrom, og da legges våtromsnormen til grunn for gulv og i eventuelle våte soner på vegg.

SERVANT OG VANNRENNER* 621

Servanter og vannrenner skal leveres med berøringsfrie tappearmaturer koblet til strøm og mulighet til å regulere temperaturen, og med skoldesperre. Det er angitt på beskrivelse av det enkelte areal om det skal være servant og / eller vannrenne. I boenheter gjelder egne krav til servanter. Servant leveres med speil montert på veggen over.

UNIVERSELT UTFORMET SERVANT* 657

Universelt utformede servanter leveres med armatur med lang hendel for ettgreps styring, skoldesperre og utforming for å unngå vannsøl. Det er angitt i det enkelte krav om det skal være universelt utformet servant. Leveres med speil montert på vegg over servant som kan benyttes både av stående og sittende i rullestolhøyde.

DUSJANLEGG I GARDEROBER* 620

Dusjområdet skal være skjermet for innsyn fra trafikkareal gjennom inngangsdør fra garderobe. Det skal leveres veggmonterte knagger og dusjhoder i henhold til planlagt antall brukere. I felles dusjanlegg skal minimum 25 % av dusjhodene plasseres i egne dusjnisher. Dette arealet er våtrom. Dusj skal ha tidsstyrt av/på batteri med trykkstyring eller fotocelle. Det skal være slukrenne i gulv ved mer enn et dusjhode, ellers vanlig sluk. Det skal være varme i gulvet.

Dimensjonering av dusjanlegg for de forskjellige garderobene avhenger av antall brukere. Det må detaljeres i det enkelte prosjekt.

SANITÆRGARNITYR* 595

I alle offentlige / felles arealer skal det monteres nødvendig sanitærgarnityr ved servant og toalett. Alt sanitærgarnityr leveres av oppdragsgivers leverandør, og bestilling koordineres med oppdragsgiver. Entreprenør skal montere. Dersom dette ikke gjelder for et spesielt areal, vil det være presisert i krav til det arealet.

VANLIG TOALETT* 622

Toalett skal være veggmontert. Det skal være servant i tilknytning til toalett. Gulv og vegg bak toalett skal utføres av vinyl eller annet materiale som ikke kan trekke urin/lukt. Dette arealet er delvis våtrom.

UNIVERSELT UTFORMET TOALETT* 589

Følgende fast inventar skal leveres:
- nedfellbart støttehåndtak på begge sider av toalett med toalettppapirholder
Dette arealet er delvis våtrom. Det skal monteres universelt utformet servant. Det skal monteres enkelt stikk ved toalett som forberedelse til montering av spyl/tørk toalett.

Det skal vurderes om det skal være alarm (benytt begrepet "lavtsittende signalkontakt som går til personalet"), avhengig av om det finnes noen som kan ta i mot signalet. Ved velferdsteknologi skal det presiseres at alarmen skal kobles til relevante fagsystemer for oppfølging av beboere.

TILRETTELEGGING FOR SPYL/TØRK* 735

Alle toaletter i bygget, både i boenheter, i fellesarealer og i personalarealer, skal leveres med stikk og varmtvannskran montert ved toalettet som tilrettelegging for spyl/tørk toalett. Alle toaletter skal ha kontrastfarge på toalettsetet til toalettskål og bakenforliggende vegg og gulv.

3.4 Elektro / IKT

ELEKTRO* 400

Relevante NEK standarder skal følges, med de krav som defineres for det aktuelle formålsbygg.

STRÅLING* 627

Anbefalinger fra Statens Strålevern benyttes i vurderinger rundt stråling og plassering av utstyr som avgir stråling.

ELSTIKK* 670

Kurser skal leveres med 16A med mindre annet er spesifisert. Når det omtales stikk, så betyr det ett dobbelt elstikk.

STIKK I FELLESAREALER* 713

I alle felles / offentlige arealer skal det være minimum 1 stikk per 10 løpemeter vegg til bruk for rengjøringsmaskiner og lignende. Andre krav til antall og plassering av stikk er presisert for det enkelte areal.

STRØMMÅLERE* 101

Det skal være egne strømmålere for alle boenheter og andre funksjonenheter, herunder fellesareal, tjenesteareal og serviceareal.

Det må detaljeres hvilke enheter som skal ha egne strømmålere i planlegging av prosjektet, i noen tilfeller kan fellesarealet og tjenestearealet utgjøre det samme arealet.

TILRETTELEGGING FOR HØRSELHEMMEDE* 639

Det skal installeres et anlegg med tilrettelegging for hørselshemmede i alle arealer for felles bruk.

Behovet må vurderes i det enkelte prosjekt.

3.4.1 Nettverk og kabling

INFRASTRUKTUR* 172

IKT infrastruktur skal settes opp i henhold til gjeldende versjon av Oslo kommunes Retningslinjer for LAN-design (se vedlegg).

Kapasitet må detaljeres i henhold til planlagt bruk.

TRÅDLØST NETT* 546

Det skal etableres trådløst nett i bygget med nok aksesspunkter til å etablere beskrevet dekning.

Dimensjonering og kapasitet på det trådløse nettet må beskrives i det enkelte prosjekt, avhengig av avdekket behov. Ha fokus på nødvendig kapasitet i et langtidsperspektiv.

VELFERDSTEKNOLOGI 170

Bygget skal tilrettelegges for utstrakt bruk av trådløst nettverk, mulighet for fallsensorer i gulv, lokal overstyring av smarthusteknologi som temperatur, solskjerming og ventilasjon via nettbaserte styringsløsninger, og elektronisk planlegging av bruk av byggets arealer.

Endelige krav til tilrettelegging for velferdsteknologi må defineres i det enkelte prosjekt med utgangspunkt i kost/nytte vurderinger og teknologisk utvikling.

SIGNALTRAFIKK* 545

All signaltrafikk skal benytte felles nettverkstopologi og IP protokoll. BACnet/IP skal benyttes som standard protokoll for byggautomasjon. Til bruk for all signaltrafikk skal det etableres strukturert kabling . Kablingsystemet installeres i henhold til EN-50173/EN50174.

SYSTEM FOR SMARTHUS OG VELFERDSTEKNOLOGI 171

Systemet for smarthus og velferdsteknologi skal:

- Ha IP protokollen trukket ut i hele bygget
- Ha felter for tekniske installasjoner som i størst mulig grad benytter en topologi som sammenfaller med boenhetene
- Ha Uninterrupted Power Supply (UPS)/ løsning for nødstrøm i alle bygg
- Ha styringssystem og kabling for teknologi i hele bygget og inn i alle leiligheter
- Være enkelt å koble til og fra aktuatorer og sensorer

- Ha et system som styres etter vekslende behov hos beboerne, en til en, grupper eller alle beboere
- Være et utprøvd pålitelig og stabilt teknisk system
- Ha avsatt tilstrekkelig plass til smarthuskomponenter i bygningens tekniske sentral, også med tanke på utvidelser
- Skal være klargjort for samvirke med Oslo kommunes fagsystem for omsorgstjenester (Geric), slik at kommunikasjon med hjemmetjenesten er mulig
- Ha TV- og telefoni over standard IP basert kommunikasjon
- Ha taleforbindelse til alarmfunksjoner
- Soneinndeling på et nivå for sporing av signal fra alarmer.

3.4.2 Belysning

LYSKULTUR* 401

Lyskultur sine Lux-tabeller og relevante publikasjoner skal følges, med de krav som defineres for aktuelle formålsbygg eller funksjoner, innendørs og utendørs.

KVALITET PÅ BELYSNINGSUTSTYR* 659

Det skal benyttes energieffektiv belysning. Armaturer skal velges og plasseres med fokus på levetid, renhold og hærverk. Alle armaturer skal ha glatte og jevne overflater for enkelt renhold. Det skal være mulig å skifte lyskilde uten spesialverktøy. Alle armaturer skal bruke lyskilder som er standard lagervare.

INNENDØRS I FELLES / OFFENTLIGE AREALER* 630

Belysning skal være tidsstyrt, med lokal overstyring. Belysning plasseres i moduler i forhold til akser/linjer. Det skal benyttes lavtsittende ledesystem med etterlysende ledelinjer.

NATTLYS OG LADELYS* 749

I korridorer, trapper og andre trafikk/rømningsveier skal ca. 1/3 av belysningen fungere som nattlys og ladelys for ledesystem.

3.5 Automasjon

STYRINGSSYSTEM FOR BYGGET* 640

Det skal være mulig å koble alle tekniske anlegg opp mot et sentralt driftsanlegg. Det skal tilrettelegges for overvåkning og fjernstyring av ulike driftsanlegg for å kunne følge opp energiforbruk, alarmer, osv. Det skal benyttes åpne protokoller. NS 3935 Integreerte tekniske bygningsinstallasjoner (ITB) - Prosjektering, utførelse og idriftsettelse skal følges.

For omsorgsbolig må behovet vurderes i det enkelte prosjekt, avhengig av størrelse på bygget, hvordan energi til boenhetene håndteres og lignende.

3.6 Brannsikring

BRANNALARMANLEGG* 635

Bygget skal overvåkes av et automatisk, adresserbart brannalarmanlegg (kategori 2) med trådløs overføring til 110-sentralen. Overvåkbar utvendig nøkkelsafe skal sikre brannvesenets adkomst til bygget. Det skal være urbryter for utkobling av alarmoverføring fra 1 - 12 timer.

SLUKKEANLEGG* 712

Det skal installeres slukkeanlegg av type boligsprinkling eller tåkeanlegg.

3.7 Overflater og interiør

FARGER* 684

Det skal utarbeides en material- og fargeplan. Alle farger konfereres med og godkjennes av oppdragsgiver. Det skal være farger i henhold til RAL eller NCS fargesystem. Fargevalg skal hensyntas ved beregning av lysspredning inn i rommene.

UTVENDIGE FASADER* 81

Antitaggbehandling skal utføres på alle deler av fasaden som kan nås av personer og som ikke krever diffusjonsåpen overflatebehandling.

INNVENDIGE OVERFLATER* 97

Alle overflater innendørs skal ha mekanisk styrke tilpasset forventet belastning for rommets bruk (støt og last). Materialer og utførelse skal være robust og tåle hard bruk. Dette gjelder gjennomgående for hele bygget og alle bestanddeler.

INNVENDIGE GLASSFELT* 654

Alle innvendige glassfelt skal ha sikkerhetsglass, og skal markeres for å unngå personskader.

RENHOLD* 736

Horisontale flater over 1,7 m høyde skal unngås innendørs. Forhold som vanskeliggjør renhold skal unngås. Dersom kanalføringer legges åpent skal prosjektet inkludere en plan for spesialrenhold.

HIMLINGER* 324

Himlinger skal være støvavvisende. Himlingsplater skal ikke avgi fiber.

VEGGER* 593

Vegger skal være tilrettelagt for fleksibelt oppheng av ting som bilder, enkelthyller og dekorasjoner, i alle rom for varig opphold samt i fellesarealer og eventuelle personalarealer. Det vil si at man skal kunne henge opp på hele veggen, ikke bare der det er stendere. Veggen skal tåle 30 kg per skrue. Vegger og hjørner skal være sikret mot slitasje fra mekanisk påkjenning på utsatte steder.

GULV* 98

På gulv skal det være sklisikre, slitesterke og rengjøringsvennlige materialer tilpasset funksjonene i de enkelte rom. Gulvene skal være jevne og behagelige å gå på. Teppegulv skal ikke benyttes.

ETTERKLANGSTID* 509

Overflater skal ivareta hørselshemmedes behov for støydemping.

3.7.1 Dører

UTFORMING* 110

Alle dører skal sikres mot slitasje fra mekanisk påkjenning. Der annet ikke er spesifisert, skal det leveres dører med dørvrider, men ikke låssylinder. Låsbare rømningsdører skal være med knappvrider eller elektrisk lås (med nødåpner).

DØRER I OPPHOLDSAREALER* 655

Alle dører i oppholdsarealer for beboere forberedes med spikerslag for montering av støttehåndtak på begge sider av dørkarmen. Alle dører i oppholdsarealer utstyres med sparkeplate.

INNVENDIGE DØRER* 688

Innvendige dører skal være terskelfrie eller ha terskel på maksimum 1,5 cm i døråpninger hvor det må være terskel pga forskriftskrav eller av hensyn til lydforhold.

3.7.2 Vinduer

ÅPNINGSBARE* 656

Åpningsbare vinduer skal være innadslående, kunne settes i sikker lufteposisjon og ha barnesikring.

SOLSKJERMING* 608

Vinduer som er utsatt for direkte sollys skal ha utvendig solskjerming. Solskjermingen skal ha robust utførelse, og gi dagslys og utsyn også når den er i bruk.

BRYSTNINGSHØYDE* 503

Brystningshøyden i oppholdsrom skal være minimum 300 mm.

RENGJØRING AV VINDUER* 610

Vinduer i boenhetene skal være plassert og utformet på en slik måte at det er mulig å rengjøre vinduene på begge sider, innenfra.

3.8 Fast inventar

KJØKKENINNREDNING* 598

Kjøkkeninnredningen skal være vegghengt og skal gå til tak, eventuelt med foring av hensyn til renhold. Benkeplaten til kjøkkenet skal være enkel å rengjøre. Det skal være kontrastfarge på kjøkkenbenken til skap / vegg.

Det skal være minimum halvannen oppvaskkum (oppvaskkum og grønnsakskum) heldekkende og i rustfritt stål. Oppvaskkum leveres med løs propp. Det skal leveres svingbar kran som ikke kan svinge utenfor kummen med blandebatteri av ettgreps type.

Det skal settes av plass i kjøkkeninnredning til hvitevarer (hvilke er beskrevet under det spesifikke areal som skal ha kjøkkeninnredning), slik at disse kan monteres og skiftes ut uten å måtte rive eller bygge om kjøkkeninnredningen.

Ved takhøyde over 2,4 meter skal behov for foring / kjøkkenskap til tak vurderes som del av prosjekteringen. For det enkelte areal som skal ha kjøkkeninnredning må det spesifiseres hva slags hvitevarer det skal settes av plass til.

REOLER, HYLLER OG SKAP* 603

Der det er angitt at reoler eller hyller skal leveres, skal de tåle en punktbelastning på minimum 80 kg i ytterkant med mindre annet er angitt på det enkelte krav. Dersom vegghengt reol/hylle skal ha støttefot, skal denne være minimum 15 cm høy av hensyn til renhold.

4 Boenhet

BELYSNING I BOENHET* 675

Det skal være generell belysning i henhold til tabell fra selskap for lyskultur tillagt 20 % i boenhet med bad/wc og oppholdsrom.

BOENHETENE 109

Boligdelen skal bestå av leiligheter, 90 % for en person og 10 % for to personer. Leiligheter for to personer kan ha et større soverom eller to soverom.

Det skal leveres ferdig montert takbelysning. Det skal være enkelt for beboer å skifte lyspære, uten behov for spesialverktøy, og det skal være lang levetid for lyspærene. Lysbrytere plasseres ved dør. Det skal være god allmennbelysning og konsentrert spotbelysning der det er behov for arbeidslys.

Det skal være ledelys mellom soverom og bad på natt, styrt ved bevegelsessensor ved gulv.

Vegger skal være forberedt for fleksibelt oppheng av inventar og utstyr.

Tak skal være forberedt for takheis mellom stue, soverom og bad.

Det skal monteres stengeventil med hendel for alle vanninntak i leiligheten.

Stengeventil plasseres lett tilgjengelig og skal være tydelig merket. Skal kunne stenges uten bruk av verktøy eller nøkler, og stengeretning må være angitt.

En av stikkene og en av bryterne monteres i brystningshøyde ved døråpning i alle rom.

BOENHET 709

Boenheten skal inneholde entre, stue med kjøkkendel, soverom, bad og eventuell innvendig bod. Det skal planlegges med fleksibilitet, slik at romløsningen enkelt og rimelig kan tilpasses endrede behov, som utvidelse av soverom ved å flytte vegg mellom soverom og stue. Det skal være signalsystem som dekker alle steder der det er aktuelt å bruke sensorer, som utgangsdører, seng, komfyr, vindu, lyspunkter, røykvarslere og vannvakt. Det skal være plass for oppbevaring av hjelpemidler og for å kunne gi personlig assistanse til brukerne. Det skal være egen balkong for boenheten.

Boenheten skal ha vindu som kan åpnes, være innadslående, kunne settes i sikker lufteposisjon og ha barnesikring.

Følgende fast inventar skal leveres:

- Løsning for manuell slukking av brann

4.1 Bad/WC

BAD I BOENHET* 563

Bad/WC skal utformes iht krav til bad i Byggeteknisk forskrift, med toalett, universelt utformet servant og dusj og definerte krav til sanitærutstyr i denne kravspesifikasjon. I tillegg gjelder følgende:

- åpen dusjløsning, ikke dusjkabinett, på 110 x140 cm
- wc skal ha minimum 20 cm fra vegg til bakre cisternekant (toalett på kasse) og minimum 90 cm fri plass på begge sider
- muggresistente fuger dersom fliser benyttes

Dette erstatter krav til universelt utformet bad i Byggteknisk forskrift.

Følgende fast inventar skal leveres:

- hyller ved siden av speil
- 30 cm dypt skap (ikke under servant)
- nedfellbart støttehåndtak på begge sider av wc med toalettppapirholder
- montert skinne for dusjforheng
- knagger og stang for håndklær
- dopapirholder

Fast inventar skal være robust og vannbestandig.

Det skal være nattlys.

Gulv skal være sklisikkert, slik at det ikke blir glatt med vann på gulv. Det skal være jevnt fall på gulv fra alle omsluttende vegger til sluk.

Vegger skal være forberedt for fleksibelt oppheng av inventar og utstyr.

Dette arealet er våtrom. Det skal være gulvvarme. Blandebatteri til dusj skal ha skoldesikring og være trykkstyrt med termostat. Det skal være løst dusjhode med veggfeste.

Blandebatteri til servant skal ha skoldesperre og ettgreps betjening.

Det skal monteres 1 stikk ved siden av servant. Det skal være forberedt for datauttak og trekksnor for alarm.

OPPLEGG VASKEMASKIN* 410

Det skal være VVS-opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det skal monteres egen kurs til både vaskemaskin og tørketrommel, med nødvendige stikk.

Det skal være plass til vaskesøyle på badet.

TOALETTLÅS 660

Det skal være toalettåst på døren. Det skal være mulig å åpne døren fra utsiden selv om den er låst.

4.2 Oppholdsrom

STUE / KJØKKEN 111

Stue/kjøkken skal fungere som oppholds-/dagligstue og kjøkken for 1-2 beboere.

Følgende fast inventar skal leveres:

- Minimum 3 løpemeter kjøkkeninnredning bestående av skap, skuffer, uttrekkbar modul for kildesortering, benkeplate og kjøkkenvask med grunn dybde 100-120 mm med plass til bena under. Vask må være isolert på undersiden. Hendel på armatur skal være lang. Det skal være satt av plass i kjøkkeninnredningen for kjøleskap med frysedel, komfyr og oppvaskmaskin.
- Kjøkkeninnredning og overflater skal tåle normal bruk i minimum 20 år, med glatt overflate som er enkel å rengjøre
- Kjøkkenventilator med godt lys
- Et underskap ved benk på hjul, som gir mulighet for å sitte ved kjøkkenbenk.

Det skal være belysning under kjøkkenskap.

Vegger skal være forberedt for fleksibel montering av kjøkkeninnredning.

Området mellom ventilator og komfyr skal ha et smussavstøtende materiale.

Det monteres egen kran i benk for tilkobling av oppvaskmaskin. Nødvendige stikk til kjøkkeninnredning og hvitevarer. Det skal være tidsstyring på ledige stikk på kjøkkenet og på stikk for komfyr. Det skal være datauttak ved komfyr for tilkobling av komfyrvakt til signalsystem for husvert. I stuedelen skal det være minimum 4 stikk og datauttak plassert for hjemmeunderholdningsløsninger. Plassering av stikk skal hensynta møbleringsplan.

Det skal være plass i rommet til spisebord for 2-4 personer, liten sofagruppe, TV, skrivebord for PC, reoler/hyller.

4.3 Soveplass

SOVEROM 112

Soverom skal:

- Ha plass for seng i pleiestilling med 150 cm snusirkel på en side og 80 cm på motsatt side og ved fotende.

- Det skal være mulig å se toalettet fra soveplassen.

Det skal være dør til både bad og stue fra soverommet.

Det skal leveres garderobeskap for hver beboers tøy.

Minst ett stikk skal plasseres ved soveplass for mulighet til å sette opp leselys.

Det skal være plass i rommet til enkel seng (1mx2m - huset skal ikke ellers tilrettelegges for forflytning med pasient av seng på denne dimensjonen) i soverom for en person, dobbeltseng (1,8 mx2m) i soverom for to personer.

Ved visse rehabiliteringsprosjekter kan det være teknisk vanskelig å ivareta kravet om at man skal kunne se WC fra sengen, der kan gjøres avvik)

4.4 Entre

ENTRE I BOENHET 374

Entre skal skille det private rom fra det offentlige rom. Det skal være utskiftbare navneskilt til den enkelte beboer ved inngangen til hver bolig. Det skal være mulig å se besøkernes ansikt mens døren er lukket, fra både stå- og sittehøyde. Det skal installeres callinganlegg uten løst rør, med kamera ved hovedinngangen, som er av en slik kvalitet at man klart kan se hvem som står utenfor.

Det skal leveres hylle / skap med mål 0,8 x 2,4 x 0,6 meter for oppbevaring av sko og yttertøy.

Det skal være adgangskontroll.

Sikringskap for boenheten plasseres her. Nødvendige stikk og datauttak for callinganlegg monteres.

Det skal være plass til garderobespeil.

5 Fellesarealer

VESTIBYLE OG RESEPSJON 117

Vestibylen skal være møteplass for beboere, brukere og besøkende til bygget. Resepsjon skal ha plass til å ta i mot besøkende. Det skal installeres callinganlegg, med kamera ved hovedinngangen, som er av en slik kvalitet at man klart kan se hvem som står utenfor.

Det skal være plass til hyller/ reoler i tilknytning til resepsjonen.

Skal ligge slik til at det er god oversikt over hovedinngangen.

Følgende fast inventar skal leveres:

- skranke i to høyder med arbeidsplass, ikke innglasset

Det skal monteres datauttak og elstikk for informasjonsskjerm, og for terminal med mulighet for å motta relevante signaler for ulike systemer.

5.1 Aktivitetssenter

GENERELT 119

Aktivitetssenteret brukes av beboerne og besøkende fra nærmiljøet som møteplass og arena for ulike felles aktiviteter. Dimensjoneringen av aktivitetssenteret er avhengig av størrelse på Omsorg+ og brukere i nærmiljøet. Lokaler i aktivitetssenteret skal tilrettelegges for utleie. Arealene skal planlegges for fleksibel bruk av de enkelte rom og samlet, og være oversiktlig og lett å orientere seg i. Kafe, aktivitetsrom og møterom skal enkelt kunne brukes som ett stort rom med plass til inntil 100 personer totalt.

Plasseres nært vestibylen.

Det skal være automatisk åpning av dører til alle rom i aktivitetssenteret som skal være tilgjengelig for brukerne.

GARDEROBE FOR BESØKENDE 127

Plasseres lett tilgjengelig fra vestibyle, i tilknytning til aktivitetssenteret. Det skal leveres opphengsmulighet for yttertøy for 50 personer.

Det skal være plass i rommet til mobile hengerstativ med plass for ytterligere yttertøy for 50 personer. Det skal være plass til parkering av rullator for besøkende til byggets funksjoner, dimensjonert etter forventet antall besøkendesom benytter rullator.

AKTIVITETSROM 122

Utformes for fleksibel bruk for grupper opp til 10 personer.

Kafe, aktivitetsrom og møterom skal enkelt kunne brukes som ett stort rom med plass til inntil 100 personer totalt.

Det skal være plass i rommet til møtebord og stoler.

HOBBYVERKSTED 123

Plass til 20 deltakere i hobbypregete formingsaktiviteter.

Det skal leveres kjøkkeninnredning med mulighet for å lage mat sammen, med kjøkkenvask og over/underskap, samt plass for å sette inn oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og fryser.

Opplegg for vann til vask.

Det skal være plass i rommet til oppbevaring av materialer og utstyr, samt plass for skap, hyller, arbeidsbenker og stoler som passer for ulike aktiviteter.

BIBLIOTEK / MUSIKKROM, M.M. 124

Dimensjoneres for 10-15 personer.

Det skal være plass i rommet til bokhyller, småbord samt en liten sofa- / sittegruppe.

MØTEROM 121

Skal benyttes som møterom for inntil 20 personer.

Kafe, aktivitetsrom og møterom skal enkelt kunne brukes som ett stort rom med plass til inntil 100 personer totalt.

Det skal monteres minst 1 datauttak i rommet og tilstrekkelige antall stikk for AV-utstyr, plassert hensiktsmessig.

Det skal være plass i rommet til møtebord og stoler.

TRIM / TRENINGSRUM 125

Dimensjoneres for bruk for inntil 20 personer. Skal inkludere et utstyrlager.

Skal kunne leies ut.

Skal ha adgang til garderobe, dusj og wc.

Gulv skal være tilpasset for treningsaktivitet.

Det skal monteres nødvendig stikk og datauttak for veggmontert skjerm.

Det skal være satt av plass til veggmontert skjerm på minimum 50 ".

GARDEROBE MED TOALET OG DUSJ FOR TRENINGSRUM 126

En enhet for damer og en for herrer for omkledding med direkte tilknytning til toaletter og dusjrom. Det skal være minst ett toalett utformet i henhold til krav til universelt utformet toalett.

Skal være tilgjengelig fra treningsrommet.

Det skal leveres:

- Garderobeskap med mulighet for å låse med hengelås, 20 stk per garderobeenhet, dimensjonert med 2 stk i høyden

- Knaggrekke i dusjrommet

- Klappsete av hygieneplast ved en dusj i dusjrommet

I garderoberommet skal det være servant med armatur som er høyt nok til at man kan fylle en vannflaske. Dusjrommet defineres som våtrom. Det skal være 4 dusjhoder med tidsstyring. Slukrenne.

Det skal være plass til løse benker i tilknytning til garderobeskap, med tilsvarende lengde som garderobeskapenes total lengde.

5.2 Kafé

KAFÉ* 120

Skal benyttes til servering av varm og kald mat med minimum 50 spiseplasser. Lokaliseres i direkte forbindelse med vestibyle og resepsjon.

KAFÉKJØKKEN* 135

Tilrettelagt for at mat skal kunne lages fra bunnen av. Det skal være plass til en koke- og en stekelinje til varmmatproduksjon, samt kunne brukes til produksjon av kjølt mat. Arealet skal organiseres i ren og skitten sone.

Plasseres ved kafé.

Det skal leveres storkjøkkeninnredning for å kunne benytte kjøkkenet som beskrevet.

Det skal være servant ved inngang til kjøkkenet.

Det skal være adgangskontroll.

Det skal monteres tilstrekkelig stikk og datauttak for alle nødvendige funksjoner, samt minst 4 ekstra stikk.

Det skal være plass til kjøleskap på 700 liter, samt nødvendige ovner, komfyrer osv for å kunne produsere mat som beskrevet.

For omsorg+ skal det være ca 20 kvm. For sykehjem, se arealskjema. Dette må spesifiseres inn i kravet avhengig av type bygg.

Planlegging av inventar ift inventarprosjekt må avklares i det enkelte prosjekt, og eventuelt tilpasses her.

OPPVASK / SKRUBB* 136

Det skal være klar oppdeling i skitten og ren sone. Planlegges slik at støy fra rommet ikke kommer ut i aktivitetssenteret/kafeen.

Det skal leveres nødvendig fast inventar for å ivareta oppvask/skrubb.

Innredning skal koordineres mot eget inventarprosjekt.

Det skal vær utslagsvask med uttrekkbar tut / dusjarmatur i vaskelinja og sluk i gulv til industrioppvaskmaskin.

Det skal settes av plass til industrioppvaskmaskin. Det skal være plass i rommet til kurvogn og stativ for ren oppvask.

For omsorg+ kan det være nødvendig å angi forventet antall kvadratmeter, satt til 12.

ANRETNING / SERVERINGSOMRÅDE 137

Skal være ca 20 kvm.

Plasseres i overgangen mellom kafékjøkken og kaféareal.

Følgende fast inventar skal leveres:

- Serveringsdisk på min. 6 meter, hvorav min. 3 meter skal være samlet med område for kasseapparat og mottak av betaling

- Liten arbeidsbenk for delvis egenproduksjon av kald- / tørrmat

Kjøkkenvask skal monteres i benk for egenproduksjon av mat.

Nødvendige el-stikk for utstyr, samt datauttak til kasseapparat / kortterminal.

Det skal være plass til regenereringsovn og vannbad for servering av varm middag, samt et lite kjøleskap.

Planlegging av inventar ift inventarprosjekt må avklares i det enkelte prosjekt og eventuelt tilpasses her.

LAGERPLASS KAFÉKJØKKEN 134

Lagerplass omfatter tørrvarelager med plass til fryseskap og kjøleskap. Skal være ca 10 kvm.

Direkte tilknyttet kafékjøkken. Det skal være enkel tilgang fra varelevering til lageret, slik at varer ikke må transporteres gjennom kjøkkenområdet.

Det skal leveres:

- 5 løpemeter hyller til tørrvarer

Nødvendige stikk for alle kjøle-/fryseskap.

Det skal settes av plass til 3 kjøleskap på 700 liter og 1 på 1000 liter.

KONTOR FOR KJØKKENSJEF* 140

Arbeidsplass for 1 person.

Plasseres i sone for produksjonskjøkken, men skjermet fra selve kjøkkenet.

Det skal monteres 2 datauttak og 3 stikk i tilknytning til arbeidsplassen.

Det skal være plass til kontorpult og til hyller på vegg.

5.3 Servicedel

SERVICEFUNKSJONER 115

Størrelsen på servicearealene utgjør 15–20 % av byggets BTA, avhengig av antall boenheter og byggets størrelse. Servicedelen skal være tilgjengelig for beboere og for brukere utenfra.

Det skal være mulig å drive virksomhet uavhengig av åpningstider i aktivitetssenteret. Det skal være innvendig låsbar forbindelse til vestibyle.

Lokaler for privat næringsdrift skal være samlokalisert. Det skal være egen, direkte atkomst ved hovedinngangen.

Det skal etableres egne strømmålere for hver enhet for privat næringsvirksomhet. Det skal monteres datauttak på egne linjer, slik at leietaker selv må sørge for nødvendig nettilkobling.

ROM FOR FYSIOTERAPI 152

Rom for behandling av 1 kunde. Skal være godt lydisolert, R`W= 55 dB.

Plasseres som del av servicearealer.

Det skal monteres servant.

Det skal være adgangskontroll.

Det skal monteres datauttak og to stikk ved arbeidsplass, samt 2 stikk ved behandlingsplass.

Det skal være plass i rommet til massasjebenk og 1-2 stoler, samt kontorpult.

FRISØR* 150

Rom for samtidig behandling av 1-3 kunder.

Plasseres som del av servicearealer.

Følgende fast inventar skal leveres:

- vaskesøyle for hårvask

Ventilasjonen skal innreguleres med undertrykk, dimensjonert i henhold til rommets funksjon. Det skal være nødvendig uttak og avløp for vann til frisørvask. Det skal monteres servant.

Det skal være adgangskontroll.

Det skal monteres 2 datauttak og 2 stikk ved arbeidsplass, samt to stikk for hver frisørstol plassert hensiktsmessig i forhold til møbleringsplan.

Det skal være plass i rommet til frisørstoler med speil foran, samt en kontorarbeidsplass.

Kun aktuelt dersom det planlegges med privat næringsvirksomhet i bygget. I omsorg+ skal det være servicedel. Kravene til lokalet må eventuelt utdypes. Merk at det kan få konsekvenser for momsfritak.

FOTPLEIE / -TERAPEUT* 151

Rom for behandling av 1 kunde.

Plasseres som del av servicearealer.

Ventilasjonen skal innreguleres med undertrykk, dimensjonert i henhold til rommets funksjon. Det skal monteres servant samt utslagsvask med bøtterist i lav høyde.

Det skal være adgangskontroll.

Det skal monteres 2 datauttak og 2 stikk ved arbeidsplass. Ekstra stikk for sterilisator og for elektrisk utstyr ved behandlingsplass i henhold til møbleringsplan.

Det skal være plass i rommet til behandlingsstol, sterilisator samt en kontorarbeidsplass.

Kun aktuelt dersom det planlegges med privat næringsvirksomhet i bygget. I omsorg+ skal det være servicedel. Kravene til lokalet må eventuelt utdypes. Merk at det kan få konsekvenser for momsfritak.

6 Personalareal

6.1 Administrasjon

LAGER / REKVISITA / PRINTERROM 144

Nødvendige stikk for kopimaskin og printer.

Det skal være plass til kopimaskin og printer.

KONTOR FOR HUSVERT 118

Skal ligge i direkte tilknytning til resepsjonen

Det skal monteres datauttak i rommet.

Det skal være plass i rommet til arbeidsbord, reol, overnattingsmulighet og besøksstol.

KONTOR FOR LEDER OG ANSATTE VED AKTIVITETSSENTERET 130

Arealet dimensjoneres med 5 arbeidsplasser samt samtale- / møteplass for 2-3 personer.

Skal være lokalisert i tilknytning til aktivitetssenteret.

Det skal monteres datauttak og minst to stikk per arbeidsplass.

Det skal være plass til låsbart skap og hyller for lagring av diverse kontorutstyr, samt 5 arbeidsplasser og samtale-/møteplass.

VERKSTED FOR HUSVERT 148

Til bruk for mindre, enkle arbeider og reparasjoner. Ca 5 kvm.

Følgende fast inventar skal leveres:

- veggmonterte hyller

- arbeidsbenk med skap under for lagring av verktøy og annet utstyr.

Dette arealet er delvis våtrom. Det skal monteres utslagsvask i rustfritt stål med bøtterist.

Det skal være adgangskontroll.

Ett stikk plasseres over arbeidsbenk.

6.2 Garderobe/Dusj/Toalett

PERSONALGARDEROBE* 653

Det skal være garderobeanlegg med dusj og toalett dimensjonert for personalgruppen. Personalgarderoben skal være tilpasset rullestolbrukere. Det skal være minst ett toalett med universell utforming i tilknytning til garderoben. I bygg med kantine / storkjøkken skal det være egen garderobe for kjøkkenpersonale, uten krav om universelt utformet toalett eller dusj.

Det skal leveres et antall låsbare halvskap med skråtak og benk foran, dimensjonert for at alle ansatte skal ha tilgang til et låsbart skap i garderoben når de er på jobb.

Det skal leveres universelt utformet servant. Dusj leveres i henhold til krav til dusj i garderobe.

Det skal være adgangskontroll.

Det skal monteres minst 1 stikk ved speil i garderoben, tilgjengelig fra sittende stilling.

Dimensjonering av garderobeanlegg med tilhørende dusj og toalett må vurderes avhengig av antall ansatte, om det skal skiftes til arbeidstøy, om det er kantinepersonale, osv. Det vil ikke alltid være nødvendig med dusj i tilknytning til garderobe, men det anbefales for å tilrettelegge for at ansatte skal kunne sykle til og fra arbeidet.

7 Kommunikasjonsareal

SKJERMING AV INNGANGSPARTI* 726

Inngangsparti skal utføres med skjerming mot vindtrykk.

HOVEDINNGANG 167

Hovedinngangspartiet skal være overbygget og ha dører som er enkle å åpne. Det skal være et oversiktlig inngangsparti med fellesareal innenfor.

Følgende fast inventar skal leveres:

- Porttelefon med video med angivelse av leilighetsnummer / funksjon (som husvert, fotpleie, osv) og ekstra tablå som viser kobling mellom leilighetsnummer / funksjon og leietaker.
- Postkasser til alle boenheter og funksjoner, innfelt i vegg innenfor inngangsdør, merket med leilighetens H.nr. (SSB.nr). Det må være mulig å skifte dører på enkeltpostkasser ved behov. Det skal leveres minst 2 nøkler til hver postkasse, ikke systemnøkler.

TRAPP* 619

Hovedtrapper utføres med rette løp, tette trinn, hvileplan, vaskekant, sklisikring og 100 mm sokkel i materiale med støydempende effekt. Rekkverk skal føres lenger enn trapp, både ovenfor og nedenfor trappen.

KORRIDORER 95

Korridorer skal utformes for å kunne benyttes til spaserturer. Det skal tilrettelegges for sittegrupper i hver etasje i tilslutning til inngangssoner eller balkong med god oversikt til områder med aktiviteter utenfor bygget.

HEIS* 238

Ved flere etasjer skal det settes inn heis i bygget. Den skal være minimum 1,1 m x 2,1 m, uavhengig av hvor mange etasjer det er. Må sikres mot slitasje fra mekanisk påkjenning. Det skal være vertikal nummerering av etasjer. Det skal være rekkverk på begge sider av heisdøren, på innsiden og utsiden. Det skal være vippestol i heisen.

Plasseres i fellesarealer. Alle boenheter skal ha tilgjengelig atkomst.

ANTALL HEISER 94

Det skal være minst 2 stk heiser i bygget.

8 Støtteareal

BELYSNING* 674

Belysning i støtteareal skal være bevegesstyrt dersom ikke annet er angitt. I rom uten dagslys skal tidsintervall være minimum 10 minutter. Felles toaletter skal ha tidsintervall minimum 1 time.

8.1 Toaletter

ANTALL TOALETTER* 673

Antall toaletter dimensjoneres etter antall ansatte og antall brukere av bygget.

Her må hensyntas eventuelle spesielle behov basert på brukergrupper osv. Merk krav i arbeidsplassforskriften § 3-7 knyttet til ansattoaletter. Detaljeres i det enkelte prosjekt.

TOALETT FOR BESØKENDE 128

2 toaletter som følger krav til universelt utformete toaletter, og 3 vanlige toaletter. Alle toaletter skal være egne rom.

Lokaliseres i tilknytning til aktivitetssenter, vestibyle og garderobe for besøkende.

Det skal være dør med dørvrider og låssylinder med vrider med markering av ledig / opptatt.

8.2 Lager

LAGER FOR DIVERSE UTSTYR 129

Skal ha utformes med mest mulig veggflate for hyller og plass til lagring på gulv. 3-4 kvm.

Sentralt plassert med nærhet til aktivitetsrom og resepsjon.

LAGER FOR UTEREDSKAP / UTEMØBLER* 158

For oppbevaring av mindre håndredskaper, hjulgående redskaper, stiger, osv.

Det skal være direkte terskefri inngang / utgang i det fri.

Kan lokaliseres i skur på uteområdet.

Det skal være adgangskontroll.

Det skal monteres ett stikk.

LAGER FOR DIVERSE ANNET INVENTAR OG UTSTYR 159

Benyttes til ulike lagringsformål som det er behov for i bygget, minimum 10 kvm.

Lokaliseres i nærhet til sentral heis.

Det må vurderes om man har behov for lager utover andre krav til lager.

8.3 Renhold

RENGJØRINGSSENTRAL* 26

Det skal være nødvendige rom og innredning for et rasjonelt renhold av bygget. Dette skal samsvare med behov iht renholdsplan.

Følgende fast inventar skal leveres:

- 5 hyllemeter veggmontert hylle for oppbevaring av utstyr og vaskemidler
- Opphengsmulighet for langskaftet utstyr
- Låsbart skap for utstyr (bøtter, kluter, vaskemidler)
- Benk med underskap

Dette arealet er delvis våtrom. Det skal være utslagsvask i rustfritt stål med bøtterist og varmt/kaldt vann og avløp. Det må være plass for å fylle 10 l bøtte i vasken.

Det skal være opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det skal være adgangskontroll.

Det skal monteres nødvendige stikk for vaskemaskin og tørketrommel på egen kurs, samt stikk for eventuelt kjøleskap for mopper. Det skal monteres 1 ekstra stikk over arbeidsbenk.

Det skal være plass til vaskesøyle / vaskemaskin og tørketrommel på sokkel, samt kjøleskap.

Omfang og plassering av rengjøringsarealer må vurderes i det enkelte prosjekt, avhengig av byggets utforming. Det anbefales å involvere renholdsfaglig kompetanse i dette arbeidet.

BØTTEKOTT* 315

Følgende fast inventar skal leveres:

- 3 hyllemeter veggmonterte hyller for oppbevaring av utstyr og vaskemidler

Dette arealet er delvis våtrom. Det skal være utslagsvask i rustfritt stål med bøtterist og varmt/kaldt vann og avløp. Det skal være plass til å fylle 10 l bøtte i vasken.

Det skal være adgangskontroll.

Det skal monteres minst 1 stikk.

Det skal være plass i rommet til rengjøringstralle og annet rengjøringsutstyr.

Omfang og plassering av rengjøringsarealer må vurderes i det enkelte prosjekt, avhengig av byggets utforming. Det anbefales å involvere renholdsfaglig kompetanse i dette arbeidet. Merk at ved storkjøkken skal det være eget bøttekott/renholdsskap for kjøkkenet.

8.4 Tekniske rom

VENTILASJONSROM* 33

Rom for ventilasjonsaggregater, automatikktavler etc.

Det skal være enkel tilkomst med større komponenter utenfra samt for daglig drift og vedlikehold.

Dette arealet er delvis våtrom. Det skal være rustfri utslagsvask med bøtterist (med plass til 10 l bøtte), blandebatteri, slangekran m/spyleslange og slangeholder og sluk i gulv.

Det skal være adgangskontroll.

Det skal monteres nødvendige stikk for utstyr i rommet, samt 2 ekstra stikk. Det skal være tilstrekkelig datauttak i rommet for sentral styring av anlegg.

Det skal være tilstrekkelig plass for ventilasjonsaggregat, pumper, ledninger, samt inspeksjon og service av disse.

VARMESENTRAL* 34

Rom for sentralfyr, varmeveksler, varmepumpe eller tilsvarende.

Det skal være enkel tilkomst med større komponenter utenfra samt for daglig drift og vedlikehold.

Dette arealet er delvis våtrom. Det skal være rustfri utslagsvask med bøtterist (med plass til 10 l), blandebatteri, slangekran m/spyleslange og slangeholder og sluk i gulv.

Det skal være adgangskontroll.

Det skal monteres nødvendige stikk for utstyr i rommet, samt 2 ekstra stikk. Det skal være tilstrekkelig datauttak i rommet for sentral styring av anlegg.

Det skal være tilstrekkelig plass for relevant utstyr samt inspeksjon og service av disse.

HOVEDTAVLEROM / TAVLEROM* 395

Det skal være en hovedtavle per bygg, enten montert innfelt i vegg med utadslående dør eller som eget rom. Supplerende tavlerom ved behov.

Plasseres hensiktsmessig ift tilførsel fra utvendig nettstasjon / trafo.

Ved eget rom skal det være gummimatter på gulvet.

Det skal være adgangskontroll.

Det skal monteres nødvendige stikk og minst 2 datauttak.

DATAROM / SERVERROM / HOVEDFORDELING IKT* 155

Det skal avsettes plass i godt ventilert/avkjølt rom til patchepanel, alarmsentral (innbrudd), SD-anlegg, adgangskontroll og annet kommunikasjonsutstyr. Skal være sentral hovedfordeling for IKT, med plass til nødvendige servere og annet utstyr. Se også krav til teknologi og infrastruktur.

Skal ha atkomst utenfra og være skjermet fra hovedinngangen, men nært heis.

Arealet skal være kjølt med mulighet for å styre temperatur og luftfuktighet.

Det skal være adgangskontroll.

Det skal monteres nødvendige datauttak og stikk for alt utstyr.

8.5 Avfallshåndtering

AVFALLS-/MILJØSTASJON 157

Beboere skal kunne nå stasjon for avfallshåndtering tørrskodd.

Det skal være lett tilgjengelig for tømning uten kjøring over utendørs oppholdsareal.

Det skal være adgangskontroll.

AVFALLSHÅNTERING* 394

Det skal etableres en løsning for avfallshåndtering / oppbevaring. Størrelse og løsning skal tilpasses antall brukere. Henting av avfall skal kunne foregå uten

kjøring over byggets gangareal, men det skal sikres god tilgang for renovasjonsbil. Ved både husholdningsavfall og næringsavfall skal det være separate løsninger for avfallshåndtering.

Ved eget hus eller rom skal det være generell belysning styrt av bevegelsessensor, arealet skal være skadedyrsikkert, og det skal være utslagsvask med bøtterist og spyleslange, samt sluk i gulv, med utførelse som delvis våtrom.

Det skal monteres nødvendige stikk og datauttak for avfallsløsningen.

Løsning må foreslås i prosjektering. Se til "En veileder for plassering og valg av renovasjonsløsninger" fra Renovasjonsetaten. Ved behov kan Renovasjonsetaten kontaktes for råd og veiledning i forhold til tekniske avfalls løsninger og kildesortering. Vurdering av løsning må gjøres ut fra en kost/nyttevurdering.

8.6 Driftsrom

VAREMOTTAK 132

Det skal være plass til å pakke ut vareleveranser til kafékjøkken.

Direkte tilgang utenfra, med enkel tilgang for å flytte varer til lager for kafékjøkken.

9 Utendørsareal

TERRENG OG ØKOLOGI* 370

Eksisterende terreng skal utnyttes best mulig.

All tilslutning til bygg skal gjøres slik at bygget faller naturlig inn i terrenget.

Det skal tas hensyn til biologisk mangfold.

Det skal benyttes planter som er herdige og krever lite stell og som er kjent i det lokale eller regionale artsmangfoldet, helst insektsvennlige planter. Giftige og allergifremkallende planter skal ikke benyttes. Ved valg av vegetasjon skal hensynet til astmatikere og allergikere vektlegges, og typisk allergihyppige planter som hassel, bjørk og or skal ikke plantes nær atkomstveier, inngangsparti, luftinntak for ventilasjonsanlegg og vinduer som brukes til lufting. Trær skal plasseres slik at de ikke vil gripe inn i bygget når de vokser til.

HÅNTERING AV OVERVANN* 82

Overvann skal håndteres på egen tomt. Det skal være åpen og lokal overvannshåndtering med infiltrasjon til grunnen. Veileder fra Vann- og avløpsetaten om håndtering av overvann følges (se <http://www.vann-og-avlopsetaten.oslo.kommune.no/>).

Åpne overvannsrenner, -rister og kumlukk skal fortrinnsvis plasseres utenfor gangsoner. Der dette ikke er mulig skal rister og kumlukk legges i plan med overflatedekke og ha en utforming som hindrer at hjul setter seg fast eller ha en utforming som hindrer ferdsel og fremkommelighet eller kan gi snublefare.

BELYSNING* 629

Utendørsbelysning skal styres av en kombinasjon av astrour og bevegelsessensor, med mulighet for overstyring. Portrom og gårdsrom belyses med særlig vekt på gangarealene. Belysning monteres 3 meter over bakken der det er risiko for hærverk. Belysningsanlegget utformes for å kunne ivareta tilgjengelighet og sikkerhet.

Belysningen skal tilpasses belysningen av tilstøtende arealer og ikke direkte mot vindu. Denne skal heller ikke være blendende for synshemmede/svaksynte. Belysningsarmaturene skal være robuste og ha en utførelse som gjør montasje/ nedtakning og istandsetting av skjerm/raster, lyskildeskift og renhold lett å utføre.

Det er vedtatt egne Retningslinjer for belysning i sentrum av Oslo kommune (Bystyrets vedtak 104/2011 Belysningsplan for Oslo sentrum). Ved bygg som skal oppføres i sentrum må kravene i denne gjøres gjeldende.

DEKKER* 643

Ved valg av dekker skal egnethet i forhold til både aktivitet og vedlikehold vurderes. Det legges vekt på variasjon i dekketyper. Veier og plasser skal ha fast overflate.

REKKVERK* 724

Rekkverk skal være 1,2 m høyt og ha håndløpere i 2 høyder. På takterrasser skal utvendig rekkverk være 2 m høyt og være sikret mot klatring.

AVFALLSBEHOLDERE* 664

Det skal settes opp avfallsbeholdere i egnet monn til størrelsen på utearealet. Avfallsbeholderne skal være fastmontert og enkle å tømme, og som bidrar til økt kildesortering og som ivaretar helse og sikkerhet for brukere og renovatør.

Dimensjonering / antall må defineres i det enkelte prosjekt. Husk at det også må være en plan for hvem som skal tømme disse.

UTEKRAN* 579

Det skal monteres frostsikker utekran med tilleggsavstengning ved inngangsparti.

UTEOMRÅDE 163

Utearealet skal ha beplantning som gir opplevelse av ulike årstider. Det skal være sitteplasser og sittegrupper på bakken skjermet mot vind, støy og innsyn. Grønne utearealer med turveier skal etableres på tomten dersom det ikke ligger i umiddelbar nærhet. Det skal være enkelt tilgjengelig for maskinelt utstyr for snørydding.

Det skal settes opp faste benker langs gangstier og lignende.

9.1 Trafikk og parkering

DIMENSJONERING AV UTVENDIGE VEIER OG PLAGSER* 645

Dimensjonering av utvendige veier og plasser skal følge Brann og redningsetatens veileder for tilrettelegging for brann- og slokkemannskaper.

PARKERING* 42

Parkering for bil og sykkel utformes og dimensjoneres iht relevant parkeringsnorm fra Plan- og bygningsetaten. Det skal etableres ladestasjon med fast kabel (type 2) for elbil i tilstrekkelig avstand til byggverk for å hindre brannsmitte.

Det skal leveres nødvendige sykkelstativer, utformet slik at syklene kan låses fast.

Hele parkeringsområdet skal være opplyst.

Parkeringsareal skal ha fast dekke egnet for bilkjøring.

Det må presiseres antall elbilplasser i det enkelte prosjekt.

TRAFIKKAREALER* 342

Trafikkarealer skal skilles fra oppholdsarealer, og gang- og sykkelveier skal legges atskilt fra varekjøring og varemottak. Adkomst til bygget skal være tilrettelagt for varetransport, flytting for beboere og ambulanse.

10 Luftmengdetabell

VAV = Variable Air Volume

CAV = Constant Air Volume

Areal, funksjon	Varmegjenvinner				Luftmengde			Luftfordeling		Styring	Aktivitet	Spesialventilasjon
	Roterende	Plate, kryss	Batteri	Plate m/ varmepumpe	Per person	Material per kvm	Prosess per rom	Omrøring	Fortrengning			
Generelt												
Alle areal uten spesifikasjon	x				25	7,2	0	x		VAV, CO2 og temp	Stille	
Boenhet												
Oppholdsrom (stue/kjøkken)	x				25	7,2	100	x		CAV	Stille	Avtrekkshette 170 m3/h
Bad/WC	x				25	7,2	0			CAV, undertrykk	Stille	
Øvrige arealer i boenhet	x				25	7,2	0	x		CAV	Stille	
Aktivitetssenter												
Aktivetsrom	x				25	7,2	0	x		VAV, CO2, temp, bevegelse, tidsstyring	Middels	
Hobbyverksted / arbeidsrom	x				25	7,2	1ht aktivitet	x		VAV, CO2 og temp, tidsstyring	Stille	
Bibliotek / musikkrom	x				25	7,2	0	x		VAV, CO2 og temp, tidsstyring	Stille	
Trim / treningsrom	x				50	7,2	0	x		VAV, CO2, temp, bevegelse	Høy	
Anretningskjøkken		x	x		50	7,2	400	x		VAV, CO2, tempbevegelse, undertrykk	Middels	
Kjøkken (kantine)												
Kantinekjøkken / storkjøkken		x	x		50	7,2	400	x		VAV, CO2, bevegelse, undertrykk	Middels	Avtrekkshetter 450 m3/h, ved forrigling beholdes grunnventilasjon på minimum 500. Hette over oppvaskmaskin 170 m3/h

Standard kravspesifikasjon 2015 – Omsorg+

Servicefunksjoner												
Kontor fysioterapeut og ergoterapeut		x	x		25	7,2	I hen hold til akti vitet	x				Stille
Frisør		x	x		35	7,2	400			VAV, CO2, temp og bevegelse, undertrykk	Middels	
Fotpleie		x	x		35	7,2	400			VAV, CO2, temp og bevegelse, undertrykk	Middels	
Personalareal												
Kontorer, møterom, grupperom	x				25	7,2	0	x		VAV, CO2 og temp, tidsstyring	Stille	
Kopierom, arkiv, kontorrekvisita	x				0	7,2	0	x		CAV	Stille	
Toalett med dusj	x				50	15	0			CAV, undertrykk	Stille	
Kommunikasjonsareal												
Vestibyle	x				25	7,2	200	x		VAV, CO2 og temp	Stille	
Vindfang, vestibyle	x				0	7,2	(200)			CAV	Stille	
Støtteareal												
Garderobe	x				25	15	0			VAV, CO2, temp og fuktighet, undertrykk	Stille	
Toalett	x				0	7,2	0			CAV, undertrykk	Stille	
Lager for mat (ink kjøle/ fryserom)	x				0	7,2	200	x		CAV, overtrykk	Stille	
Lager / bod	x				0	7,2	0	x		CAV	Stille	
Rengjøringsse ntral					0	15	500		x	VAV, fuktighet og bevegelse, minimumsdrift 20 % undertrykk	Stille	
Bøttekott	x				0	7,2	100		x	CAV, undertrykk	Stille	
Tekniske rom	x				0	7,2	0	x		CAV	Stille	Hovedtavlerom skal ha eget avtrekk. For IKT- rom forutsettes kjøling.

Standard kravspesifikasjon 2015 – Omsorg+

Avfallsrom					0	7,2				CAV, undertrykk	Middels	Eget avtrekk. (Gjelder kun dersom det skal være eget rom).
Varemottak og retur-emballasje		x	x		50	7,2	400	x		VAV, CO2, bevegelse, tidsstyring, undertrykk		
Arbeidsrom / lite verksted vaktmester		x	x		25	15	500		x	VAV, fuktighet og bevegelse, minimumsdrift 20 % undertrykk	Stille	

