



Oslo kommune

Omsorgsbolig



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	12
3.3.3	Sanitær	12
3.4	Elektro / IKT.....	13
3.5	Nettverk og kabling.....	14
3.6	Belysning.....	14
3.7	Automasjon	15
3.8	Brannsikring	15
3.9	Overflater og interiør	15
3.9.1	Dører.....	16
3.9.2	Vinduer	17
3.10	Fast inventar	17
4	Boenhet.....	19
4.1	Bad/WC.....	20
4.2	Oppholdsrom.....	21
4.3	Soveplass.....	22
4.4	Entre.....	22
5	Fellesarealer.....	23
5.1	Spesialrom	24
6	Personalareal	26
6.1	Administrasjon.....	26
6.2	Personalrom.....	26
6.3	Garderobe/Dusj/Toalett	27
7	Kommunikasjonsareal	28
8	Støtteareal.....	30

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

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 soneinndeling 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. Søylor 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

OMSORGSBOLIG 88

Omsorgsboliger er et tilbud til personer som trenger hjelp til struktur og innhold i hverdagen. Tilbudet omfatter omsorgsboliger med egne private boenheter og fellesrom, vanligvis plassert i regulære boområder. Det skal legges til rette for de ulike målgruppene med lokale og særskilte tilpasninger til hver enkelt gruppe. Det skal tas hensyn til at boligene vil kunne tilbys flere målgrupper, og at botilbudet vil være bemannet.

Antall og størrelse på boenheter, samt behov for fellesareal, må vurderes i hvert enkelt prosjekt basert på behov avdekket i KVVU.

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* 327

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 oppgitt 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* 353

Bygget skal tilfredsstillere krav til passivhus som definert i NS3700:2013 Kriterier for passivhus og lavenergibygninger - Boligbygninger 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 varmeproduerende 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 toalettpapirholder
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 alarmer 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 toalettstol 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 funksjonseenheter, 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.

3.5 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.

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.

3.6 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.

3.7 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.

MANUELL BETJENING AV SMARTHUSTEKNOLOGI* 174

Følgende forhold skal kunne overstyres manuelt i de enkelte arealer:

- solavskjerming
- ventilasjon
- varme +/- 3-5 grader
- opplåsing av dører ved brann

Det må vurderes om det er behov for å detaljere eller justere dette kravet avhengig av hvilket nivå av smarthusteknologi man legger seg på.

3.8 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.

3.9 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.

3.9.1 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.

3.9.2 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.

3.10 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.

BOENHET* 583

Boenheten er en bruksenhet som anvendes til boligformål, og utformes som et fullverdig botilbud. Funksjonene kjøkken, stue, soverom, bad/WC skal ivaretas innenfor boenheten, men beskrives funksjonelt hver for seg.

Følgende fast inventar skal leveres:

- Fastmontert gardinoppheng ved alle vinduer
- Løsning for manuell slukking av brann

Det skal leveres ferdig montert takbelysning. Det skal være enkelt for beboer å skifte lypære, uten behov for spesialverktøy. Lysbrytere plasseres ved dør.

Det skal være vindu med utsyn til uteareal fra sittende stilling. Alle vinduer skal ha blendingsmulighet og minimum ett vindu som åpnes innadslående og maksimalt til luftestilling ved liten åpningskraft, maksimalt 20N. Vinduer skal ikke gå fra gulv til tak, men utføres med minimum 300 mm brystning.

Rullestolbrukere må kunne betjene vinduene.

Vegger skal utføres slik at man kan henge opp bilder, hyller, håndtak og lignende, uten å være avhengig av å finne spikerslagene. Utsatte hjørner skal beskyttes.

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

Størrelse på boenheter og hensyn som må tas må vurderes i det enkelte prosjekt, basert på avdekket behov.

FORSTERKET TAK 708

Det skal være forsterkning i tak mellom soveplass/stue og bad for mulig løfteanordning av person. Taket må tåle en belastning tilsvarende nødvendig løfteutstyr inkludert en voksen person.

Behovet vurderes og spesifiseres i det enkelte prosjekt, avhengig av hvilken brukergruppe som skal bo i omsorgsboligen.

EKSTRA AREAL FOR RULLESTOL ELLER ANDRE HJELPEMIDLER 221

Det skal settes av ekstra areal i boenhet for å dekke behov for plass til oppbevaring og lading av rullestol, store hjelpemidler, og lignende.

Det må settes av ekstra stikk til lading av elektrisk rullestol i aktuelle arealer.

Kravet er aktuelt avhengig av hvilken brukergruppe som skal benytte botilbudet.

FORSTERKET UTFØRELSE 564

Alt inventar skal leveres i ikke-knuselig materiale. Hyller i entre og på bad skal utføres som innebygde nisjer i vegg. Klesskap på soverom skal være innfelt i

vegg. Krav til inventar her er til erstatning / som supplement til ordinære krav til omsorgsbolig.

På badet skal følgende fast inventar leveres:

- Speil limt eller festet til vegg over servant i vandalsikker utførelse
- Servant i stålutførelse
- Gulvmontert HC-toalett i stål utførelse, skrudd fast til gulv
- Blandebatteri, integrert dusjhode i tak eller vegg

På kjøkkenet skal følgende fast inventar leveres:

- Kjøkkeninnredning skal være innebygget i vegg uten skapfronter
- Benkeplate utføres med stål i overflate, og vaskekum og grønssakskum integrert
- All innredning leveres i brannhemmende materiale og vandalsikker utførelse.

På badet skal gulv være sklisikkert, slik at det ikke blir glatt med vann på gulv. Det skal være sluk i gulv og gulvvarme. På kjøkkenet skal gulvet utføres med vinyl, og det skal være sluk i gulv der også.

Vegger skal være forberedt for fleksibelt oppheng av inventar og utstyr, med robust utførelse. Sparkeplate eller brystning monteres på spesielt utsatte vegger.

Avhengig av brukergruppe kan det være nødvendig å ha forsterket utførelse i boenheten. Kravet må vurderes i hvert prosjekt, avhengig av avdekket behov.

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 Byggeteknisk 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.

EKSTRA DØR 585

Baderommet skal ha adkomst gjennom to dører fra ulike rom, fortrinnsvis fra gang og soverom.

Kravet må vurderes i hvert prosjekt, avhengig av avdekket behov hos brukergruppen.

4.2 Oppholdsrom

STUE / KJØKKEN* 181

Arealet skal fungere både som stue og som kjøkken.

Følgende fast inventar skal leveres:

- Minimum 3 løpemeter kjøkkeninnredning bestående av skap, skuffer, uttrekkbar modul for kildesortering, benkeplate og kjøkkenvask. 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

Det skal være belysning under kjøkkenskap.

Vegger skal være forberedt for fleksibelt oppheng av inventar og utstyr. Det skal være smussavstøtende materiale i området mellom ventilator og komfyr.

Vegger skal være forberedt for fleksibel montering av kjøkkeninnredning.

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 komfyrområde for eventuell tilkobling til signalsystem. I stuedelen skal det være minimum 4 stikk og datauttak plassert for hjemmeunderholdningsløsninger.

Plassering av stikk skal hensynta møbleringsplan. Det skal være uttak for TV.

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

Avhengig av brukere må behov knyttet til tilpasning av kjøkken vurderes.

UNIVERSELT UTFORMET KJØKKEN 719

Krav til inventar her er til erstatning / som supplement til ordinære krav til omsorgsbolig.

Følgende fast inventar skal leveres:

- Kjøkkenvask med grunn dybde 100-120 mm med plass til bena under. Vask må være isolert på undersiden. Hendel på armatur skal være lang.

- Et underskap ved benk på hjul, som gir mulighet for å sitte ved kjøkkenbenk.

Avhengig av brukere må behov knyttet til tilpasning av kjøkken vurderes.

4.3 Soveplass

SOVEPLASS I BOENHET 223

Soveplassen skal være plassert i sovealkove eller eget soverom.

Følgende fast inventar skal leveres:

- 1 løpemeter klesskap per sengeplass

Det skal monteres stikk for tilkobling av leselampe ved sengen i henhold til møbleringsplan.

Det skal være plass i rommet til seng 1x2 m.

Dimensjonering av soveplassen må vurderes med henblikk på hvem som skal bo der, behov for fleksibilitet i utforming, plass til å pleie sengeliggende, plass til hjelpemidler osv. Dette må detaljeres ut i det enkelte prosjekt.

4.4 Entre

ENTRE I BOENHET 104

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 leveres hylle / skap for oppbevaring av sko og yttertøy.

Det skal være adgangskontroll.

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

Det skal være plass til garderobespeil.

Avhengig av brukergruppe må det vurderes om det skal innstalleres callinganlegg.

5 Fellesarealer

FELLESOMRÅDE 185

Fellesrom skal fungere som en møteplass for beboerne. Rommet skal inneholde kjøkken og oppholdsrom. Disse funksjonene beskrives separat. Arealet skal kunne deles opp med folde- eller skyvedører.

Sambrukes med aktivitetsrom

Skal ligge sentralt i anlegget, lett tilgjengelig for alle beboere og nær personalbasen.

Det skal være vindu med dagslys og utsyn til uteareal. Alle vinduer skal ha blendingsmulighet og hvert rom skal ha minimum 1 vindu som åpnes innadslående og maksimalt til luftestilling ved liten åpningskraft, maksimalt 20N. Vinduer skal ikke gå fra gulv til tak. Skal utføres med brystning. Rullestolbrukere må kunne betjene vinduet og ha utsyn fra sittende stilling.

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

KJØKKEN 230

Areal for felles matlaging og måltider. Arealet hvor kjøkkeninnredningen er plassert, skal utføres som våtrom.

Er en del av fellesområde for beboere.

Følgende fast inventar skal leveres:

- Kjøkkeninnredning bestående av skap, skuffer, benkeplate med kjøkkenvask med lang hendel, med 2 hele skyllekummer. Det skal være satt av plass i kjøkkeninnredningen for kjøleskap med frysedel, komfyr og oppvaskmaskin (i egnet arbeidshøyde). Kjøkkeninnredning må være tilpasset antall beboere og arealet, og det må skilles tydelig på ren og skitten sone. Det skal settes av egen skapplass for rengjøringsutstyr.

- Kjøkkeninnredning og overflater skal tåle normal bruk i minimum 20 år, med glatt overflate som er enkel å rengjøre

- Kjøkkenventilator med godt lys

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

Området mellom ventilator og komfyr skal ha et smussavstøtende materiale.

Dette arealet er delvis våtrom. 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 komfyrområde for eventuell tilkobling til signalsystem. Plassering av stikk skal hensynta møbleringsplan.

Areal og utforming vurderes i hvert prosjekt. Behov for felleskjøkken må vurderes ut fra brukerne som skal benytte omsorgsboligen. Dersom det skal være brukere i rullestol må kravene til innredning detaljeres ytterligere for å ivareta behovene til rullestolbrukere. Det må vurderes hvorvidt felleskjøkkenet skal tilrettelegges for oppbevaring av tilkjørt middagsmat, avhengig av brukergruppe og behov. Da må det også spesifiseres krav om plass til lagring med eventuelle stikk osv.

STUE 186

Areal til sosialt samvær, TV titting og aktiviteter.

Er en del av fellesområde for beboere.

Det skal monteres datauttak og uttak for TV, samt ekstra stikk for å dekke behov for diverse elektroniske underholdningskonsepter.

Det skal være plass i rommet til sitteplass i sofa/ stoler for minst 8 personer.

Areal og utforming vurderes i hvert prosjekt. Det må vurderes hvorvidt det er behov for felles stue, avhengig av brukergruppen for det aktuelle prosjektet. Eventuelle krav til dimensjonering må detaljeres, avhengig av brukergruppe og behov for plass til hjelpemidler.

SPISEPLASS 188

Er en del av fellesområde for beboere.

Det skal være plass i rommet til spisebord og stoler til alle beboere og personalet.

Antall beboere og personal beskrives i hvert prosjekt. Arealet må dimensjoneres etter antall brukere og evt. Behov for ekstra plass til rullestolbrukere.

5.1 Spesialrom

GJESTEROM 201

Rom for å ta i mot en gruppe/familie på besøk og overnatting. Skal kunne skjermes fra annet fellesrom/stue og kjøkken. Alternativt settes det av en ekstra boenhet til gjester.

Det må vurderes hvorvidt det skal være gjesterom, og hvordan krav til gjesterom best ivaretas - sette av ekstra boenhet, eget rom, skal det rommet evt innredes med sovesofa e.l., osv. Kravet må detaljeres dersom det er aktuelt.

SANSEROM 198

Fellesareal som innbyr til deltakelse, kommunikasjon og samspill gjennom kontrollert sansestimulering. Rommet skal virke avstressende og gi opplevelse av avslapning og harmoni.

Det skal være mulig å spille av musikk i rommet.

Arealet skal være skjermet, usjenert beliggende og med lite innsyn, og være en del av fellesområde for beboere.

Særskilt belysning for å kunne simulere stjernehimmel eller tilsvarende, i tillegg til vanlig belysning.

Det skal monteres nødvendige stikk for lysinnstallasjoner og prosjektor. Det skal være datauttak.

Behov for sanserom må vurderes og beskrives i det enkelte prosjekt, og krav til dimensjonering basert på antall beboere og behov defineres.

FELLES BAD 202

Stort baderom som skal tilfredsstillende krav til universell utforming. Det skal være plass til hev- og senkbart badekar med min. 1,5 m åpen plass på alle

badekarets sider. Det må også være plass til midlertidig parkering av rulleseng eller -stol.

Kan eventuelt være sambruk med sanserom.

Er en del av fellesområde for beboere.

Dette arealet er våtrom. Det skal være toalett og servant. Det skal være gulvvarme. Det skal være varmtvannsuttak ved toalett som forberedelse for spyl/tørk toalett.

Det skal monteres nødvendige stikk for elektriske innstallasjoner som hev/senk badekar og ved servant. Det skal monteres 1 stikk ved siden av servant og et enkelt stikk ved toalettet for montering av spyl/tørk toalett. Det skal være forberedt for datauttak og trekksnor for alarm.

Behov for felles bad må vurderes for hvert enkelt prosjekt.

FELLES VASKEROM 190

Det skal være plass til vask og tørk av tøy, med mulighet for beboere å kunne følge med og delta i aktiviteten i rommet.

Følgende fast inventar skal leveres:

- Benk for sortering og brett av tøy hvor rullestolsbruker kan kjøre inntil
- Skap for oppbevaring av felles håndklær, kluter, sengetøy, etc.

Dette arealet er våtrom. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Nødvendige stikk for vaskemaskin og tørketrommel, samt 2 stikk over arbeidsbenk, med tidsbryter plassert tilgjengelig for rullestolsbrukere.

Det skal være plass til vaskemaskin og tørketrommel montert på sokkel.

Behov for felles vaskerom må vurderes i det enkelte prosjekt, avhengig av avdekket behov.

6 Personalareal

6.1 Administrasjon

KONTOR / ADMINISTRASJON 231

Skal være tilrettelagt for administrativt arbeid.

Plasseres sentralt ved hovedinngangen.

Det skal være vindu med dagslys og utsyn til uteareal. Alle vinduer skal ha blendingsmulighet og hvert rom skal ha minimum 1 vindu som åpnes innadslående og maksimalt til luftestilling, ved liten åpningskraft. Vinduer skal ikke gå fra gulv til tak. Skal utføres med brystning. Rullestolbrukere må kunne betjene vinduet og ha utsyn fra sittende stilling.

Det skal monteres 2 stikk og 2 datauttak ved hver arbeidsplass. I tillegg 2 ekstra stikk i rommet.

Det skal være plass i rommet til (for hver arbeidsplass): arbeidspult og kontorstol, arbeidslampe, besøksstol, PC, og skuffeseksjon.

Omfang av kontor plass må vurderes for det enkelte prosjekt.

6.2 Personalrom

MØTEROM / PAUSEROM / KJØKKEN 233

Det skal være plass for ansatte kan benytte arealet til pause, møte og for enkel mattilberedning.

I direkte tilknytning til annet personalareal.

Følgende fast inventar skal leveres:

- Veggmontert høyskap, låsbart

Det skal være vindu med dagslys og utsyn til uteareal. Alle vinduer skal ha blendingsmulighet og hvert rom skal ha minimum 1 vindu som åpnes innadslående og maksimalt til luftestilling, ved liten åpningskraft. Vinduer skal ikke gå fra gulv til tak. Skal utføres med brystning. Rullestolbrukere må kunne betjene vinduet og ha utsyn fra sittende stilling.

Det skal være nødvendig VVS-opplegg for tekjøkken.

Nødvendige stikk for tekjøkken.

Det skal være plass i rommet til spise- og møtebord med stoler for ansatte samt tekjøkken.

Størrelse og behov for kjøkken må vurderes i det enkelte prosjekt, basert på antall ansatte som forventes å være tilstede på en gang, og forventet møteaktivitet.

HVILEROM / SOVEROM FOR DØGNVAKT 236

I tilknytning til personalareal.

Det skal være vindu med dagslys og utsyn til uteareal. Alle vinduer skal ha blendingsmulighet og hvert rom skal ha minimum 1 vindu som åpnes innadslående og maksimalt til luftestilling, ved liten åpningskraft. Vinduer skal ikke gå fra gulv til tak. Skal utføres med brystning. Rullestolbrukere må kunne betjene vinduet og ha utsyn fra sittende stilling.

Det skal være plass til seng for en person og skap.

Behovet for og eventuelt dimensjonering av slikt areal må avklares i det enkelte prosjekt.

6.3 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* 396

Hovedinngangspartiet skal være overbygget. Dørene skal ha automatisk døråpner, mekanismen skal være lett tilgjengelig også for rullestolbrukere. Inngang til eventuelle fellesarealer, trapp, heis og korridorer til øvrige arealer. Følgende fast inventar skal leveres:

- Betjeningsenhet for lås/adgang dersom aktuelt.
- Porttelefon med angivelse av leilighetsnummer og ekstra tablå som viser kobling mellom leilighetsnummer og leietaker.
- Postkasser til alle boenheter, 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.

Det skal det være generell belysning styrt av bevegelsessensor innenfor hovedinngangen.

Det skal være adgangskontroll.

Avhengig av hvilken beboergruppe som skal bo i boligene kan det være aktuelt å dele opp inngangsparti slik at det er færre boenheter per inngangsparti.

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.

VANDRERUTER 214

Det skal etableres "vandreruter"/korridorer som leder beboerne fra de private rommene til fellesrommene. Fellesrom/fellesareal/korridorer skal samvirke for å oppnå slike "vandreruter".

Behovet må vurderes i det enkelte prosjekt, avhengig av hvilket behov prosjektet skal dekke.

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.

LØFTEPLATTFORM* 40

Løfteplattform aksepteres i stedet for heis.

Kravet gjelder kun ved rehabiliteringsprosjekter.

Ved rehabilitering kan det være meget kostnadskrevenende å sette inn heis. Da aksepteres løfteplattform eller lignende løsning i stedet.

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.

8.2 Lager

GARASJE / BOD FOR ELEKTRISK RULLESTOL* 191

Rom for oppbevaring, parkering og vask av rullestoler/andre fremkomstmiddel for utebruk, samt lading av elektriske rullestoler. Rommet skal tilrettelegges med ren og skitten/tørr og våt sone. Det skal være plass til å manøvrere elektrisk rullestol, samt plass for forflytning fra utestol til innestol. Lokaliseres nær hovedinngang, med direkte atkomst utenfra og innenfra. Plasseringen skal være fysisk adskilt og tydelig merket slik at den ikke kommer i konflikt med adkomst og rømningsikkerhet. Det skal være generell belysning i tak med bryter 1m over gulv ved inngangen. Tak skal være forberedt for oppheng av løfteanordning for overflytting av beboer fra uterullestol til innerullestol. Dette arealet er delvis våtrom. Kran for kaldt vann med spyleslange. Sluk i gulv. Det skal være gulvvarme. Det skal være adgangskontroll. Det skal monteres nødvendige stikk for lading av elektrisk rullestol.

Kravet må vurderes med utgangspunkt i om det er et behov i det enkelte prosjektet, og hvor mange elektriske rullestoler arealet skal tilrettelegges for. Det kan også være behov for detaljering av tilrettelegging for inventar som traversskinne og løfteanretning. For omsorg+ dimensjoneres det normalt med plass til 15 % av boenhetene, men dette bør også vurderes i det enkelte prosjekt.

8.3 Renhold

RENGJØRINGSENTRAL* 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 langskaffet 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

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.

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.

HÅNDTERING 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* 194

Utearealet skal tilrettelegges med beplantning og oppholdssoner. Utearealet bør skjermes, og det skal være mulig for personalet å følge med på hva som foregår i utearealet.

Kravet må vurderes og detaljeres basert på avdekket behov hos brukergruppen.

9.1 Trafikk og parkering

DIMENSJONERING AV UTVENDIGE VEIER OG PASSER* 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 (tybe 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	
Fellesareal												
Felles oppholdsarealer	x				25	7,2	0	x		VAV, CO2, temp, tidsstyring	Stille	
Felles kjøkken	x				50	7,2	400	x		VAV, CO2, bevegelse, tidsstyring, undertrykk	Middels	Avtrekkshette 170 m3/h
Sanserom	x				25	7,2	0	x		VAV, tidsstyring og temp	Stille	
Felles vaskerom	x				0	7,2	500			CAV, undertrykk	Stille	
Felles bad	x				50	15	100			VAV, CO2, temp og fuktighet, undertrykk	Stille	
Personalareal												
Kontorer, møterom, grupperom	x				25	7,2	0	x		VAV, CO2 og temp, tidsstyring	Stille	
Hvilerom for nattevakt	x				25	7,2	0	x		VAV, CO2, temp, tidsstyring	Stille	
Toalett med dusj	x				50	15	0			CAV, undertrykk	Stille	
Tekjøkken (der aktuelt)												Avtrekkshette over tekjøkken med 170 m3/h

Kommunikasjonsareal												
Hovedinngang	x				25	7,2	(200)	x		CAV	Stille	
Vindfang, vestibyle	x				0	7,2	(200)			CAV	Stille	
Korridor, trapp	x				25	7,2	0	x		CAV	Stille	
Heis	x				0	7,2	0	x		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	
Garasje / bod for rullestol	x				0	7,2	400	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.
Avfallsrom					0	7,2				CAV, undertrykk	Middels	Eget avtrekk. (Gjelder kun dersom det skal være eget rom).

