



OMSORGSBOLIGER I SALTDAL- MULIGHETSSTUDIE

FORPROSJEKTGRUNNLAG

Beslutningsgrunnlag for plassering og innhold i fremtidige omsorgsboliger i Saltdal

Mona Storteig

Seniorrådgiver Helse og omsorgsavdelingen Saltdal kommune



Sammendrag

Følgende forprosjektgrunnlag omhandler utbygging av omsorgsboliger med administrative funksjoner i Saltdal kommune.

Forprosjektgrunnlaget tar for seg to alternativ. Alternativ **1** omhandler utbygging av 8 omsorgsboliger på Røklund og 16 på Vensmoen, og alternativ **2** at det bygges 24 omsorgsboliger i to bygg i Fløyveien på Vensmoen.

Utgangspunktet for prosjektet omhandler behov for bedre areal- og energiutnyttelse samt økt ressursutnyttelse av personell, særlig på natt.

Prosjektet skal være selvfinansiert. Dette skal skje gjennom egenbetaling av husleie, og under forutsetning av at kommunen innfrir Husbankens krav, som utløser maksimale tilskudd (ca. 50%).

Alternativ 1 og 2 har forskjellige utfordringer og forutsetninger. Ulikhetene dreier seg om plassering, men også om tilgang til fjernvarmeanlegg og eksisterende infrastruktur. Dette dokumentet skal fungere som bestilling for innleid konsulentfirma som skal forprosjekttere byggingen for Saltdal kommune, og fungere som starten på et godt beslutningsgrunnlag.

Før utredningen via konsulent iverksettes fremstår det som at alternativ 1 vil generere høyere kostnader knyttet til infrastruktur og fjernvarmetilgang enn alternativ 2. Det vil også innebære større inngripen i hverdagen for nåværende beboere.

I tillegg til utredning av bygg-tekniske forhold som har betydning for prioriteringer, er det viktige menneskelige aspekt knyttet til fremtidens pleie og omsorg og personalhensyn som må vurderes.

Mulighetsstudien er ikke uttømmende vedrørende beskrivelsene av de forskjellige alternativene og må derfor leses og vurderes ut fra formålet.



Innhold

Innledning	3
Behov	4
Visjon	4
Grunnleggende hensyn	5
Kravspesifikasjon	9
Romprogram	16
Totalbehov	16
Alternativ 1: To bygninger i Røklandsområdet (8) og på Vensmoen (16)	16
UTBYGGING AV 8+16 OMSORGSBOLIGER PÅ RØKLAND/VENSMOEN	17
Alternativ 2: To bygninger på Vensmoen (12+12)	18
UTBYGGING AV 12+12 OMSORGSBOLIGER PÅ VENSMOEN	19
Byggekostnader	20
Kostnadskalkyle for omsorgsboliger	20
Post	20
Arbeid/bygningsdel	20
enhet	20
mengde	20
enhetspris	20
sum	20
Vurdering av tomtealternativene	21
Alternativ 1	21
Mulig utbygging av alternativ 1:	21
Samdriftsfordeler	23
Investeringstilskudd	23
Formål	23
Hva kan det gis tilskudd til?	23
Fellesareal ved rehabilitering	23
Fellesarealer ved nybygg	23
Hvem kan få tilskudd	24
Generelle krav	24
Saksbehandling	24
Referanser:	25
Vedlegg	25



Innledning

Politisk vedtak 2018/1041 åpnet for forprosjektering av nybygg av omsorgsboliger.

Bakgrunnen for vedtaket var vurderingen av potensialet som ligger i å redusere energikostnader, og øke flerbruksfordeler på bemanningssiden i de eksisterende omsorgsboligene i Fløyveien på Vensmoen i dag. I tillegg har rapporteringene fra kommunens Tildelingskontor synliggjort en vedvarende venteliste i dette omsorgsnivået: «omsorgsbolig+».

I prosessen har det kommet frem et politisk ønske om utredning av omsorgsboligbygging i Røklandsområdet.

I forbindelse med vurderinger av behov, i nåtiden og i fremtiden, har kommunen utformet denne mulighetsstudien som et grunnleggende saksdokument. Dokumentet tar for seg følgende forhold:

- Behovet som ligger til grunn for bygging av omsorgsboliger.
- Romprogram på de forskjellige lokasjonene. Romprogrammene er beregnet ut fra oversikt over nåværende drift i Fløyveien på Vensmoen (2019). I tillegg har det vært foretatt befaringer av omsorgsboliger i Beiarn, Sørfold og Fauske. Nabokommunene har delt raust av sine positive og negative erfaringer.
- Visjon, grunnleggende hensyn, bruker- og ansatte medvirkning samt kravspesifikasjon.
- Hvilke kostnader vil de to ulike alternativene ha? Oversikt over faktorer som påvirker bygge kostnadene og aspekter som konsulentfirma må medregne. Dette må vurderes ut fra romprogrammet, kravspesifikasjonen, tomtene og graden av samlokalisering av funksjoner. Driftsbesparelser med tanke på energi og samlokalisering er grovt estimert, men det er ikke tatt høyde for andre besparelser på drift.
- Grunnlegge kriterier for å oppnå investeringstilskudd fra Husbanken. Saltdal kommune har vært i kontakt med Husbanken som ønsker å bistå prosjektet.



Behov

Bakgrunnen for prosjektet omhandler behovet for forbedringer i de eksisterende omsorgsboligene på Vensmoen. Det bor 31 beboere i Fløyveien 12, 14, 16, 18, 24, 26 og 51 fordelt på 22 leiligheter, hvorav 9 beboere deler leilighet. Planen er at Fløyveien 20 skal bestå som korttids- og rehabiliteringsavdeling, fordi dette bygget er i bedre stand enn de øvrige.

Dagens leiligheter utgjør til sammen ca. 2500m². Det er et mål i prosjektet å redusere og effektivisere arealbruken.

Energiforbruket er svært høyt. Leilighetene varmes opp av varmekabler som er støpt ned i gulvet. Leilighetene er dårlig isolert, og totalt sett er oppgraderingsbehovet stort.

Tildelingskontoret i kommunen fører statistikk over søkere på omsorgsboliger. De siste fire årene har antallet søkere på ventelisten for omsorgsbolig+ vært vedvarende høyt (10-15 plasser). Dette behovet er økende. Demografisk kartlegging tilsier at det totale behovet for heldøgns omsorgsboliger frem mot 2030 dreier seg om ca. 60 omsorgsboliger totalt i kommunen. Behovet er størst innenfor omsorgsbolig+, som innebærer omsorgsbolig med økt tilgjengelighet av personell hele døgnet. Dette tilsvarer måten omsorgsboligene i Fløyveien er bemannet i dag.

Aktuelle helse- og omsorgsbehov som man ser i dag er:

- Psykisk utviklingshemming
- Rusproblematikk
- Psykisk sykdom
- Unge med atferdsdiagnoser
- Eldre med demensdiagnoser
- Personer med somatiske sykdommer (ikke smittsomme)
- Eldre som ønsker økt trygghet og støtte i hverdagen
- Barneavlastning

I fremtiden forventes behovet innenfor puh å avta og syke eldre inkludert demens å øke. Det er også trender som peker mot økt behov for boliger unge med atferds-diagnoser.

Visjon

Omsorgsboligene i Nybygg Vensmoen/Røkland skal ha funksjonell og god standard, slik at det blir gode steder å bo og gode arbeidsplasser. Det skal legges vekt på kvaliteter som bidrar til at omsorgsboligene fungerer som gode, trygge hjem og gir ramme om verdige liv.

For å ivareta både et kortsiktig og langsiktig perspektiv bør omsorgsboligene være tilrettelagt for mennesker med demens og kognitiv svikt i tråd med Omsorg 2020 og Demensplan 2020. Dette innebærer at bygget/-ene som helhet skal bestå av små avdelinger og bofellesskap med rom for aktiviteter og tilgang til tilpasset uteareal.



Prinsippene om normalisering og integrering må tas hensyn til ved lokalisering og planlegging. Boenhetene skal ikke ha institusjonsliknende preg, og skal være plassert i det ordinære og gode bomiljøet som er på Vensmoen eller Røklandsområdet. Brukergruppene skal ikke samlokaliseres på en uheldig måte.

Brukermedvirkning

For at prosjektet skal bli vellykket er brukermedvirkning nøkkelen. Man ser andre prosjekter der dette ikke har vært ivaretatt, der resultatet ikke blir hensiktsmessig og tilfredsstillende.

I denne prosessen er brukermedvirkningen tenkt gjennomført både direkte og indirekte. I den innledende fase av prosjektet har man orientert dagens beboere om byggeplanene. Flere av beboerne har utfordringer som gjør det vanskelig for dem å se for seg endringer i fremtidsperspektiv, noe som gjør det utfordrende for dem å uttrykke seg direkte om egen situasjon. Det har derfor vært viktig å finne ut hvem som best kan tale deres sak, sammen med dem.

Det har blitt sendt ut brev til verger og pårørende om de forestående byggeplanene der man ber om tilbakemeldinger. I tillegg er det fast og stabilt personell i Fløyveiene som kjenner beboerne godt som kan bidra med å formidlingen av beboernes tanker og holdninger til prosjektet. Foruten dette etableres det en verge/pårørendegruppe med brukerrepresentant som inviteres til å gi innspill løpende i prosessen. Denne iverksettes så snart prosjektets ressursgrunnlag og lokalisering er på plass.

Dagens 31 beboere er i hovedsak personer som har bodd på Vensmoen i mange år. I Fløyveien er det foruten korttids- og rehabiliteringsavdeling seks boenheter på 12, 14, 16, 18, 24, 26 og 51. Beboerne har ulik alder og diagnoser. Bomiljøene ble opprinnelig etablert for personer med psykisk utviklingshemming som hadde behov for heldøgns omsorg, men i løpet av de siste årene har dette endret seg.

Innspill som har kommet så langt er:

- Behov for å bygge heldøgns omsorgsboliger.
- Ønske om fortsatt å bo på Vensmoen.
- Ønske om nærheten til aktivitetstilbud gjennom Knaggen.
- Ønske om nærhet til det fine turområdet - platået på Vensmoen.
- Ønske om små enheter med egne leiligheter. Noen ønsker å dele leilighet fordi de er vant til det gjennom mange år.
- Ønske om tilgang til felles oppholdsareal der man får «utefølelse» når man er inne, f.eks. mellombygg i glass.
- Ønske om egen uteplass, rett utenfor leilighet, til å sitte ute i pent vær.
- Ønske om beplantning med blomsterkrukker og asfalterte gangstier.
- Sansehager.
- Ønske om egen bod med lade mulighet.
- Oppstillingsplass for elektriske rullestoler og sportstere.
- Ønske om utsikt mot Ørfjell.
- Ønske om mer lys (skogning).
- Parkering under tak for biler.



Ansatte medvirkning

Tjenesteledere og seniorrådgiver Helse og omsorg har avholdt personalmøter i alle boligene der bygging av omsorgsboliger har vært tema. Ved å ta opp tema i mindre grupper har man ønsket å tilrettelegge for innspill fra flest mulig. Utkast til forprosjektgrunnlag har vært tilgjengelig for de ansatte både i for- og etterkant av møtene. Det har kommet inn både muntlige og skriftlige innspill.

Det planlegges løpende orientering og involvering av de ansatte i personalmøtene fremover.

Viktige momenter som vektlegges er:

- De ansatte synes at dagens beboere bør få fortsette å bo på Vensmoen fordi de er kjente og trygge der.
- Nærheten til Knaggen er viktig.
- De ansatte mener at plasseringen av nye omsorgsboliger bør ligge mot kanten av Vensmoen, mot Røklandsområdet.
- De ansatte foreslår å bygge seksjoner på maksimalt 8 leiligheter i hver seksjon. Noen beboere kan/bør dele bolig.
- Dører mellom seksjonene bør kunne åpnes om natten, eller i andre situasjoner der samhandling er naturlig.
- Det mest naturlige er å bygge to bygg for å unngå institusjonspreg.
- Det foreslås å bygge i nærheten av barnehagen fordi det vil skape naturlig, positiv aktivitet rundt beboerne.
- De ansatte påpeker at det er et etterlenget behov å få fjernet mer skog på Vensmoen.
- Krav til fasiliteter ut fra AML må ivaretas.
- Enkelte beboere har særlige behov som må tas hensyn til ved sammensetting i nye boliger.
- Dette dreier seg om vandalsikring, lydemping, behov for små samlingsteder, bod, lademuligheter, veranda/uteområde til hver enkelt leilighet
- Det må ivaretas hensyn til støy.
- Viktig med gode lysforhold for personer med nedsatt syn.
- Det må tas hensyn til behov for skjerming av enkelte beboere.
- Viktig med god ventilasjon-noen beboere røyker.
- Beboerne bør primært ha leiligheter i 1.etg med utgang til hage/uteområde.
- Kontorer og administrative rom kan ligge i 2.etg., men best om å bygge alt på ett plan.
- Behov for utelagring ved garasje til hageredskap, utemøbler ol.
- Skyllerom, vaskerom kan deles mellom seksjonene.
- Ønskelig med flerbruksrom til aktiviteter.
- De er også opptatt av at personalrommene ivaretar krav til taushetsplikt.
- Ikke for mye hvitt-kan bli for sterilt.

De ansatte er positive til nybygg, og opptatt av at det skal bli et best mulig resultat for beboerne. De er opptatt av at man må ta utgangspunkt i de behovene som dagens beboere har, og at det er vanskelig å spå om fremtidige behov.



Grunnleggende hensyn

Fleksible løsninger

Boenhetene som etableres skal være fleksible og over tid kunne nyttiggjøres av ulike målgrupper med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Rom for helsefaglige tjenester

Ved utformingen av planløsninger og romprogram skal det tas høyde for at boliger og institusjoner skal være arena for omfattende og sammensatt helsefaglig tjenesteyting i minst 30 år fremover. I planleggingen av boliger og institusjoner skal det tas særlige hensyn til behov som de tiltenkte hovedmålgruppene stiller til gode bo- og behandlingsmiljøer.

Kommunene har tidlig i forløpet etablert kontakt med andre kommuner for å innhente erfaringer og kunnskapsgrunnlag for utforming av gode bomiljøer. En delegasjon har vært på befarings i Beiarn, Sørfold og Fauske (Vedlegg 2).

Tilpasning for mennesker med demens

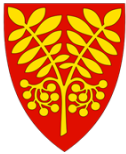
Utforming og tilrettelegging skal skje i tråd med Demensplan 2020 og i tråd med formålet for ansvarsreformen for mennesker med utviklingshemming. Det innebærer små avdelinger og bofellesskap lokalisert som en del av nærmiljøet i tettsteder og bydeler, gjerne med sambruk av fellesarealer til hjemmetjenester, dagaktivitetstilbud, kantine/kafeteria og lett tilgang til tilpasset uteareal, forretninger og transport.

Personer med demens skal få muligheter til å leve aktivt, og pårørende skal gis støtte og avlastning. Dagaktivitetstilbud bør være et sentralt ledd i tiltakskjeden til personer med demens og deres pårørende.

Prinsipper for normalisering og integrering

Gjennom planlegging skal kommunen legge til rette for et godt lokalsamfunn og gode boligområder, fysisk aktivitet og et mer helsefremmende miljø. Ved å skape felles møteplasser og legge til rette for deltakelse i sosiale og kulturelle aktiviteter, kan planleggingen bidra til integrering og tilhørighet for alle befolkningsgrupper. Prinsippene for normalisering og integrering innebærer også at prosjektet ikke skal ha institusjonsliknende preg, og plasseres i ordinære og gode bomiljøer. Det er en forutsetning at ulike brukergrupper ikke samlokaliseres på en uheldig måte.

For omsorgsboliger, spesielt for beboere som skal bo der permanent, er det viktig at boligen fremstår som et hjem fremfor en institusjon. Boligen skal ikke virke stigmatiserende eller hemmende for å kunne leve et normalt hverdagsliv. Dette gjelder selv om boligen skal utformes slik at beboerne kan motta nødvendige tjenester.



Utdypende informasjon om prinsippene for normalisering og integrering, samt begrepsforklaring

Institusjonslignende preg - Prosjekter med institusjonslignende preg framstår like mye eller mer, som en arbeidsplass enn et hjem. Dette handler for eksempel om forholdet mellom arealer brukt til drift sett opp mot arealer tilhørende beboerne. Institusjonslignende preg dreier seg også om: den arkitektoniske utformingen, utearealer i tilknytning til boligen, atkomstforhold eller parkeringsfasiliteter som tydelig er utformet og dimensjonert for noe annet enn en ordinær bolig. I tillegg til de fysiske omgivelser omfatter institusjonslignende preg også hvordan man yter og organiserer tjenester i boligene. Faren for institusjonslignende preg øker med antall samlokaliserte boliger og størrelsen på prosjektet.

Lokalisering i et ordinært og godt bomiljø

Lokalisering - Med lokalisering menes den geografiske plassering på tomt, i landskap og i forhold til eksisterende bygg, transportmuligheter, fasiliteter som brukes i dagliglivet, sosiale aktiviteter o.l. Boligen bør ligge i et attraktivt nærområde hvor man kan møte andre mennesker, se og ta del i et hverdagsliv utover det som foregår i selve botilbudet.

Ordinært og godt bomiljø - Omsorgsboliger bør etableres i ordinære boligområder til tross for at nettopp vanlige boligområder mangler mange av de kvalitetene som disse gruppene etterspør, nemlig mulighet for å nå viktig service og møtesteder uten bil. I dag er synet på normalisering derfor mere nyansert. Det handler ikke bare om at boligene skal se normale ut, men det er også viktig at botilbud skal etableres på steder som gjør det mulig å møte andre, ta i bruk offentlige rekreasjonsarealer og benytte servicetilbud.

Uheldig samlokalisering - Boliger kan betraktes som samlokaliserte når de er så nær hverandre at de har visuelle, fysiske og/eller organisatoriske relasjoner med hverandre. Uheldig samlokalisering handler om negative konsekvenser for en eller flere beboere, og kan forstås på to nivåer:

1.) *Det enkelte boligprosjekt* - Graden av samlokalisering øker med antall boliger i prosjektet. De negative konsekvenser av samlokalisering kan øke dersom man blander beboere på en uheldig måte. Dette innebærer at man må ta hensyn til beboere med; Ulik alder, forventet botid i boligen, funksjonsnivå og tjenestebehov.

2.) *Prosjektets plassering i kommunen*

De negative konsekvensene av samlokalisering kan øke dersom prosjektet etableres i nærheten av eksisterende og evt. planlagte omsorgsboliger, helse- og omsorgsinstitusjoner og/eller andre typer kommunalt disponerte boliger for vanskeligstilte.

Sikkerhet ved brann - Omsorgsboliger og sykehjem skal oppfylle kravene som stilles til risikoklasse 6 i henhold til branntekniske krav. Det skal installeres sprinkelanlegg. Ved installering av sprinkelanlegg er vanlig boligsprinkling tilstrekkelig.



NS 11001 Universell utforming av byggverk - NS 11001-1 og NS 11001-2 spesifiserer krav til bygninger, omgivelser, tjenester og produkter i henhold til samfunnets behov og ønsker.

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven som trådte i kraft 1. januar 2009, stiller krav til universell utforming for å sikre likestilt deltakelse for alle norske borgere i samfunnet. Universell utforming innebærer at tilgjengeligheten for personer med nedsatt funksjon i størst mulig grad løses gjennom tiltak integrert i produktutforming, arkitektur, planlegging og tjenesteyting. Krav om universell utforming skal være gjennomgående i dette prosjektet.

NS 11001-1 og NS 11001-2 inneholder konkrete krav og anbefalinger. Titlene på standardene signaliserer at de omtaler løsninger i bygninger, men de berører også løsninger fra parkering/atkomstvei til bygning. En egen standard for [universell utforming av uteområder, NS 11005](#), tar for seg opparbeidete uteområder som parker, badeplasser, friluftsområder og lekeplasser.

Siden NS 11001-1 og NS 11001-2 utgjør første generasjon standarder for universell utforming, inneholder de en del grunnlagsinformasjon for å bidra til økt forståelse for temaene:

- bevegelse
- syn
- hørsel
- orientering
- miljø/overfølsomhet

Standardene er spesielt egnet for prosjekterende og oppdragsorganisasjoner som har ansvar for nybygging, men er også relevant for eiendomsforvaltere.

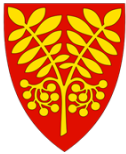
Arbeidsmiljøloven

§ 4-1. *Generelle krav til arbeidsmiljøet* -Arbeidsmiljøet i virksomheten skal være fullt forsvarlig ut fra en enkeltvis og samlet vurdering av faktorer i arbeidsmiljøet som kan innvirke på arbeidstakernes fysiske og psykiske helse og velferd. Standarden for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø skal til enhver tid utvikles og forbedres i samsvar med utviklingen i samfunnet.

Ved planlegging og utforming av arbeidet skal det legges vekt på å forebygge skader og sykdommer. Arbeidets organisering, tilrettelegging og ledelse, arbeidstidsordninger, lønnsystemer, herunder bruk av prestasjonslønn, teknologi mv. skal være slik at arbeidstakerne ikke utsettes for uheldige fysiske eller psykiske belastninger og slik at sikkerhetshensyn ivaretas.

Det skal vurderes om det er særlig risiko knyttet til alenearbeid i virksomheten. Tiltak som er nødvendig for å forebygge og redusere eventuell risiko ved alenearbeid skal iverksettes, slik at lovens krav til et fullt forsvarlig arbeidsmiljø ivaretas.

Virksomheten skal innrettes for arbeidstakere av begge kjønn.



Atkomstveier, sanitæranlegg, arbeidsutstyr mv. skal så langt det er mulig og rimelig være utformet og innrettet slik at arbeidstakere med nedsatt funksjonsevne kan arbeide i virksomheten.

Departementet kan gi forskrift om begrensning i adgangen til å sysselsette visse grupper arbeidstakere som i særlig grad kan være utsatt for ulykkes- eller helsefare og om omplassering av slike arbeidstakere.

Departementet kan gi forskrift som pålegger bruk av HMS-kort for arbeidstakere innenfor bransjer der det er nødvendig eller hensiktsmessig for å ivareta arbeidstakernes helse, miljø og sikkerhet og om oversiktslister over hvem som til enhver tid er sysselsatt på arbeidsplassen. Etter pålegg fra departementet plikter offentlige myndigheter uten hinder av taushetsplikt å gi utsteder av HMS-kort alle opplysninger fra offentlige registre som er nødvendige for utstedelse av HMS-kort.

Når hensynet til helse, miljø og sikkerhet tilsier det, kan departementet i forskrift gi bestemmelser om at virksomheter som tilbyr renholdstjenester må godkjennes av Arbeidstilsynet, og om det nærmere innholdet i en slik godkjenningsordning. Når det stilles krav om slik godkjenning, vil det være ulovlig å benytte tjenester fra virksomheter uten godkjenning.

Kravspesifikasjon

Byggene skal utformes etter følgende veiledere, beskrivelser og sjekklister:

1. Husbankens veileder
 - a) "Rom for trygghet og omsorg" om utforming av omsorgsboliger og sykehjem.
2. Norges Handikapforbund, NHF
 - a) Universell utforming og likestilling, Toalett og bad, Detaljer som teller.
 - b) Tilgjengelige boliger, Tilpasning av eksisterende boliger.
3. Nav Hjelpemiddelsentral
 - a) Sjekkliste ved bygging av nye omsorgsboliger (eks. versjon 25.04.2017).

Nyeste versjon av disse skal benyttes som grunnlag i prosjektet. Ved avvik fra ønsket standard skal dette diskuteres med byggherren før valg av løsning. Nedenfor er det videre listet opp momenter kommunen ønsker fokus på.

Omsorgsboligene skal:

- være universelt utformet i henhold til NS 11001.
- oppfylle kravene som stilles til risikoklasse 6 iht. branntekniske krav, og det skal installeres sprinkelanlegg.
- tilfredsstillende kravene i arbeidsmiljøloven.
- være tilrettelagt for tilkobling og montering av elektroniske hjelpemidler, kommunikasjons- og varslingssystem og annen velferdsteknologi.
- tilfredsstillende kravene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.
- ivareta miljøhensyn.



1. Atkomst

- Jevnt og flatt samt sklisikkert underlag med maks stigning 1:20. Varmekabel for snø og isfri atkomst.
- Det skal være trinnfri og om mulig terskelfri atkomst til bygningen/-e herunder ytterdører samt balkongdører. Ved terskel skal den være avfaset og maks 1,5 cm høy. Innvendig dører i bygget skal det være terskelfrie.
- Viktig med god belysning og kontrastmerking av hovedinngangsdør og dør leilighet.
- Automatisk døråpnere på alle ytterdører, leilighetsdører (muliges som opsjon), korridordører og fellesromdør inkl. tilhørende RWC samt balkongdør fellesrom. Etablere spikerslag/skrufeste og stikkontakt over innvendig to-fløyet entrédør samt balkongdør leilighet samt leilighetsdør om ikke opsjon benyttes.
- Elektronisk nøkkelsystem (kort med kode) på alle dører inkl. brannør ut i hver ende av bygget med unntak av innvendige leilighetsdører, skyvedører, balkongdører og korridordører. Boddører som opsjon. Nye låse/nøkkelsystemer skal være kompatible med de som kommunen allerede benytter. Bygget må kunne kobles opp i samme system.

2. Hovedinngang bygg

- Porttelefon; Universell utforming sine retningslinjer følges samt eks. Blindeforbundet.
- Større oppslagstavle for alle ved hovedinngang. Eks. plastlommer der oppslag kan legges opp i eller enkle rammer som kan åpnes. Store søppelbøtter ved hovedinnganger.

3. Entre

- Garderobeskap med skyvedører og uttrekkbare trådkurver. Kontrast dører og håndtak.
- Innvendig entredør to fløyet skal være uten dørpumpe.
- Stikkontakter evt. el-bokser med lokk ved dør for plassering av eks. infoskjerm.
- Veggfeste til evt. ettermontering av klappsete med håndtak.

4. Bad

- Det skal klargjøres for ettermontering av hjelpemidler. Herunder spiker-/skrufeste (skunking) i vegg og tak samt tilstrekkelig antall strømpunkter for å betjene blant annet ladeplass for takmontert personløfter (takheis), hev- og senkbar servant samt strøm og vann til mulig skyll/tørktoalett. Det skal tas hensyn til dette ved installasjon av ventilasjon, lys og sprinkleranlegg.
- Behov for ytterligere spikerslag for feste andre hjelpemidler (anbefalt bruk av vannfast kryssfiner (25 mm) på reisverk av tre, i stedet for gipsplate.
- Min. to strømmuttak ved vaskemaskin og evt. tørketrommel og 4 stikk like ved vask med speil plassert i rullestolhøyde.
- Gulv skal ha belegget tilpasset våtrom og det må være spesielt sklisikkert i dusjnise.
- Dusj skal utformes som s. 6 i NHFs detaljer som teller. Dusjnise må være uten kanter og med fall. Dusj skal ha klapp-sete med håndtak. Håndtak og sete må



kunne heves og bli stående inn mot vegg. Ikke dører som brettes inn eller ut i dusjen.

- Dusjarmatur må være så enkelt at de klarer seg selv. Enkel betjening, begrensning vanntemperatur (sikring), ikke for mye fancy knapper osv.

Noen av leilighetene skal ha plass til badekar.

- Bad skal leveres med lange støttehåndtak på vegg både i dusj og ved vask.
- Gulv-montert (skrudd fast) HC-toalett. Håndtak festet i toalett som kan felles opp mot vegg hver for seg og i lag etter behov. Toaletttrull på håndtak. Toalettet må ha godkjent støtte ut fra Husbankens kriterier.
- Servant trenger ikke være egen HC-servant så lenge det er minst 50 cm fra vegg for plass til stol/føtter og at den passer til formålet dvs. ikke ha skap under. Monteres med ekstra forsterkning i vegg.
- Høy-skap på siden med fortrinnsvis uttrekkbare skuffer og evt. grunne hyller slik at man kommer til fra rullestol. Skapfronter kan gjerne være trefarget i front og hvite sider / skilledele evt. omvendt.

5. Soverom

- 4 stikkontakter ved hodegjerdene enkeltseng, dobbelt for par dvs. 4 på hver side av dobbeltseng.
- Vindu må kunne åpnes og være tilgjengelig for rullestolbruker.
- Forsterkning tak jf. mulig personløfter i taket mellom bad og soverom jf. kulepunkt 1 under pkt. 4 Bad. Stikkontakter i tak til evt. takheis.
- Inventar: Tilgjengelig for rullestolbruker. Garderobeskap med skyvedører og uttrekkbare (tråd)kurver. Kontrastfarge dør eks. grå og hvitt håndtak. Hvit (bomull), matt. Håndtak på fronter tilpasset svaksynte.

6. Kjøkken

- Kjøkken utformes med utgangspunkt i s. 28 i NHFs Tilgjengelige boliger. Konsulent lager arbeidstegning som godkjennes av kommunen.
- Kjøkken skal gjøres egnet for både stående og sittende dvs. åpent under deler av kjøkkenbenk. Må komme til oppvaskmaskin fra begge sider. Arbeidsbenk på min. bredde 80 cm og skuffeseksjon på hjul. Kjøkken leveres med oppvaskmaskin, platetopp integrert i benk og komfyr plassert i høyskap som kan nås fra sittehøyde.
- Kjøkken må ha standardmål slik at man får plass til min. 60 cm hvitevarer som kjøleskap (kombiskap) og mikrobølgeovn. Sistnevnte må kunne nås fra sittehøyde og kjøleskap kan plasseres i ende av kjøkkeninnredning.
- Stikk ved kjøkkenbenk og -bord samt sofa til eks. ladding tlf./Pad m.m. i sittehøyde.
- Enkel betjening armatur/batteri, uttrekkbart, begrensning vanntemperatur, ikke for mye fancy knapper osv.
- Kontrastfarge håndtak fronter innredning.

7. Stue



- Ledlys i tak som kan dimmes. Må være knyttet til stikkontakt.
- Diverse kontakter i veggen for tv/internett m.m. (se pkt. 14 og 15).
- Lavt monterte vinduer slik at rullestolbrukere og andre som sitter mye, kan se ut. Blir det vinduer helt til gulv kan man montere film med farge nederst etter behov.
- Balkongdør skal være slagdør med vanlig ytterdørskvalitet og helst terskelfri. Evt. dørterskel må være så lav som mulig med skrålist på begge sider, slik at den kan forseres med rullestol. Låsene til balkongdørene bør plasseres oppe på veggen for å hindre at personer med kognitiv svikt går ut uten å vite hva de gjør.

8. Bod/lager/renhold (innvendig)

- 2 stikk i rullestolhøyde og ledlys tak knyttet til kontakt.
- Hyller på ene langsiden (bredde ca. 40 cm).

9. Bemanningsarealer

- Alle interne skyvedører skal ha låsemulighet.
- Kontorene skal inngå med et skrivebord, stol og bokhylle.
- HWC med dusj utformes som i leiligheter og fellesareal. Her skal sittebenk, høyskap, vaskemaskin og tørketrommel inngå.
- Garderobe til 10 personer: Låsbare metallskap med lufting. Knagger, hyller og sittebenk.
- Pauserom med kjøkken: Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kombikjøleskap samt bestikk og dekketøy til 12 personer. Sofa 3-seter og spisebord med 6 stoler.
- Arbeidstilsynets krav til arbeidsplasser skal følges.

10. Fellesrom

- Kjøkken skal kunne brukes av både sittende og stående, se øvrige kommentarer under kjøkken leilighet. Stor kjøkkenbenk (øy) som kan benyttes fra begge sider.
- Fellesrom skal leveres med følgende inventar og hvitevarer: Spisebord med stoler (må kunne stables/må kunne tørkes av/være slitesterk) med plass til alle beboerne med personell, hjørnesofa med bord, flatskjerm på vegg, kjøkken skal ha kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og mikrobølgeovn samt komplett startpakke (bestikk, redskaper, kasseroller og dekketøy) til kjøkken for 30 personer.
- Rommet må være godt lydisolert mot tilstøtende arealer.

11. Renhold

- 2 stikk i rullestolhøyde og ledlys tak knyttet til kontakt.
- Hyller på ene kortsiden (bredde ca. 40 cm).
- Skal være med moppevaskemaskin og komplett utstyrt tralle. Kommunen kommer tilbake med spesifisering til konsulent på hva som ønskes levert her.



12. Uteareal/anlegg

- Sansehagen skal leveres med ferdige grunnarbeider. Opsjon på opparbeiding komplett sansehage: enkel gapahuk, enkelt amfi, asfalt gangveier, gjerde med port, kjente blomster og planter samt urter. Konsulent utarbeider utomhusplan som godkjennes av kommunen jf. vedlegg 6. Det må ikke legges opp til en utforming som krever spesialkompetanse.
- Parkering skal ivareta beboer-, ansatte- og besøkendeparkering. Grunnlag for dimensjonering avklares med kommunen når det gjelder tilstrekkelig antall p-plasser for forflytningshemmede og sykkelparkering.
- Avfallshåndtering: Plassering av mulig søppelskur er ikke avklart og konsulent ser på dette i samråd med kommunen. Vurderer en «rundkjøring» med postkasser baksiden av skuret. Alternativ plassering postkasser er vegg ved inngangsparti mot parkering.
- Rekkverk på balkongen leiligheter og fellesrom bør være av glass slik at de som sitter inne kan nyte utsikten. Fargefilm etter behov.
- Balkonger skal ha terskelfri og evt. trinnfri atkomst til sansehagen.
- Mulig utvidelse av parkering trekkes inn i reguleringsplan. Men kan også bli aktuelt å legge opparbeiding av denne som opsjon i totalentreprisen. Det avsettes da plass til parkering for flere HC-biler (rampe bak eller på siden, opphøyd tak og heis) og egnet carport. Ledlys på kontakt samt et dobbelt stikk i hver.

13. Farger og kontraster

- Veggfarge som på ferdigmalte lister: bomull. Lag kontraster på detaljer som farge dører, trykknapper m.m.
- Det skal også være kontraster dører/håndtak, fronter skap/skuffer samt håndtak eks. skuffer i trefarge og omramming i hvit/matt.

14. Generelt

- Innvendige skyvedører skal ha lysåpning på minimum 1 m.
- Alle vinduer må kunne åpnes med unntak av store vinduer på stue leilighet, fellesrom og i korridor. I bod, lager og ladeplass er det tilstrekkelig med 1 åpningsvindu.
- Gulv skal ha sklisikkert gulvbelegg, slitesterkt og lett å kjøre på med hjul (ikke synke ned) samt tåle belastningen over tid.
- Viktig at vannkraner og dusj har en løsning som gjør at man ikke justerer vannet på for høy temperatur. Må være mulig og enkelt for vaktmester å justere makstemperatur i den enkelte leilighet. Viktig med tette skjøter slik at mugg (flekker) oppstår.
- Tiltak for å begrense innvendig støy mellom leilighetene, støy mellom gangarealer og leilighetene.
- Valg av materialer i leilighet og uteområde må være solide. Hjørneforsterkere.
- Bygg skal oppfylle kravene som stilles til risikoklasse 6 iht. branntekniske krav. Det skal installeres sprinkelanlegg.



- Hver leilighet skal ha postkasse i samme farge som leilighetens kontrastvegg. Postkassene skal være plassert rett utenfor inngangspartiet, under tak.
- Hver leilighet skal ha takoverbygg som rekker minst 2 meter ut fra verandadør/vinduer.

15. Velferdsteknologi

- Det legges opp til trådløst nett og det forutsettes god kvalitet på dette i alle rom.
- Det skal legges fiberkabel (internett/tv) med minimum 2 uttak i alle rom i samtlige leiligheter, fellesrom, disponibel leilighet og bemanningsareal.
- I tillegg skal det være 1 dobbelt (opsjon på 1 ekstra dobbelt) datapunkt i hvert rom, datakabling, Cat 6.
- Min. 1 tomt trekkør til fremtidige behov frem til alle rom. Opsjon på 1 ekstra til stue, soverom, bad, fellesrom og bemanningsrom.
- Sikringsskap skal være tilrettelagt for IKT-løsninger, dette bør inneholde Patche-skap.
- Forbindelseskabel (fiber) av god kvalitet fra omsorgsbolig til vaktrom for ettermontering av alarmsentral.

16. Elektriske installasjoner og omgivelseskontroll

- Bygget skal ha energieffektive løsninger.
- Ønskelig at alle taklys i himling er led og knyttet til stikkontakt for enkel utskiftning.
- I alle oppholdsrom er det behov for tilstrekkelig med strømuttak og lysbrytere i rekkehøyde (mellom 90-120 cm over gulvet). Konsulent definerer hva som er tilstrekkelig i samråd kommunen før anbudsrunder.
- I tillegg skal det være 2 dobbeltstikk langs gulv på minst 2 veggflater i hvert rom.
- Med tanke på framtidig mulig montering av omgivelseskontroll bør strømpunkter installeres over dører og vinduer for nærhet til utstyret.
- Ekstra trekkerør fra sikringsskap til punkt ved dør.
- Viktig at det er strøm og plassering av denne kan nyttes til eks. bevegelsessensor for lys bad for de med nedsatt syn (bryter/timer).
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Vurderer varmepumpe i hver leilighet, fellesrom og bemanningsrom. Mulighet og løsning sees på i samråd med konsulent.
- Varme i alle gulv i leilighet, fellesrom, disponibel leilighet, bemanningsrom samt renhold og parkeringsplass hjelpemidler (de to sistnevnte også med sluk i gulv). Beboer må ha mulighet eksempel gulv soverom etter behov.

17. Noen mulige opsjoner

- Strømuttak i rullestolhøyde; dvs. et visst antall stikk på 4 veggflater i hvert rom og et visst antall bokser med lokk i alle rom slik at stikk enkelt kan etableres i etterkant. Konsulent ser på dette i samråd med kommunen.
- Automatikk som styrer blant annet åpning og lukking av dører og vinduer, styring av



porttelefonlegg, styring av elektrisk lys og sol-/lysskjerming. Antas at beboere også vil styre evt. solskjerming selv (enkel bryter).

- Alle strømpunkter og lyspunkter bør kunne styres (f.eks. KNX).

Romprogram

Romplanen og arealberegningen er basert på gjennomgang av dagens behov (se vedlegg 1), befaringer i nabokommuner og tanker om fremtidig bruksverdi.

For dimensjoneringen er det for omsorgsboligene i begge alternativene, tatt utgangspunkt i 24 leiligheter inkludert de fellesarealene som kreves. Dimensjoneringen på totalt 24 omsorgsboliger er basert på behovsvurderinger og informasjon fra grunnlagsarbeidet til ny Helse, omsorgs og sosialplan 2020-2030.

Totalbehov

- 24 heldøgns omsorgsboliger med gang, kjøkken, stue (kan være åpen løsning), ett soverom, bad og bod.
- Det er behov for to leiligheter med røykerom.
- Det er behov for fire leiligheter med to soverom der to beboere kan bo sammen, for eksempel ektepar.
- De øvrige leilighetene bør ha ulik størrelse mellom 45-50 m².
- Alle leilighetene må ha bod i nærheten, med plass til ladding av rullestol (og lignende utstyr), fryseboks og lagring.
- Leilighetene skal ha egen uteområde (sitteplass).

Alternativ 1: To bygninger i Røklandsområdet (8) og på Vensmoen (16)

Dette alternativet er todelt: det bygges 8 nye omsorgsboliger på kommunalt eiet tomt i nærheten av Røklandssenteret/Røkland stasjon(A), og 16 omsorgsbolig+, i Fløyveien på Vensmoen(B).

Dette kan vurderes som et ledd i utviklingen av Røkland sentrum. I dette bør man foreta en vurdering om dette er rett type bygg for en slik utvikling. Dette gjelder spesielt med tanke på hvilken brukergruppe som kan klasseres i omsorgsboligene. Det må også vurderes om personalressurser og energiressurser vil kunne ivaretas på en kostnadseffektiv måte.

Arealfordelingen er kun et forslag

UTBYGGING AV 8+16 OMSORGBOLIGER PÅ RØKLAND/VENSMOEN

- | | |
|--|----------------------------|
| • Omsorgsleiligheter med fellesareal – | totalt1500m ² : |
| • (A) 8 omsorgsboliger á 50m ² inkl. bod med ladesone til hver leilighet | 400 m ² |
| • (B)16 omsorgsbolig+, á 50 m ² inkl. bod med ladesone til hver leilighet | 800m ² |
| • (B) Ekstra areal til 4 stk. spesialleilighete i tilknytn. Til de 16: | 100m ² |



• (A)Fellesareal/gangareal med stue og kjøkken i hus med 8 leil:	125m ²
• (B)Fellesareal/gangareal med stue og kjøkken i hus med 8 leil:	70m ²
<hr/>	
• Rom til personell/administrasjon/ drift:	totalt 423m ²
• (A)Stille skriveplass for ansatte.	15m ²
• (B)Stille skriveplass for ansatte	5m ²
• (A)Rapportrom/vaktrom for ansatte inkl. oppholdssone for minst nattevakter	60m ²
• (B) Rapportrom/vaktrom for ansatte inkl. oppholdssone for minst nattevakter	12m ²
• (A)4 kontor	40m ²
• (B) 1 kontor	10m ²
• (A)To garderober med plass til 8-10 ansatte herrer og damer inkl. WC. Totalt	45m ²
• (B)To garderober med plass til 8-10 ansatte herrer og damer inkl. WC. Totalt	20 m ²
• (A)Vaskerom for beboertøy, med ren og uren sone	12m ²
• (A)Medisinrom med kjøling og avtrekk.	15m ²
• (A)Avtrekksrom med skap for antibiotika og giftoppbevaring.	5m ²
• (A)Lager for medisinsk utstyr.	5m ²
• (A)Lager for plast og papir.	10m ²
• (B) Lager for plast og papir	10m ²
• (A)Aktivitetsrom for fysioterapeut og dagaktivitet.	25m ²
• (A)Teknisk rom.	20m ²
• (B) Teknisk rom	15m ²
• (A)Skiftestue med bad	12m ²
• (A)Kjøkken for mottak av mat og oppvask. Må ha godt med benk plass.	25m ²
• (A)Spiskammers med fryser og kjøleskap til storinnkjøp.	5m ²
• (A)Rom for spyling av rullestoler, reparasjoner –mellom sone mellom ute og inne	20m ²
• (A)Renholdsrom	25m ²
• (B) Renholdsrom	12m ²

Totalt areal for adm.del og omsorgsdel



Utomhus plasser ved omsorgsboligene (veier kommer i tillegg)

Sportsboder beboere

Biloppstilling beboere/besøkende/pårørende med kjøreareal

Sjøpplrom under bakken

Alternativ 2: To bygninger på Vensmoen (12+12)

Opprinnelig alternativet, basert på muligheter for å benytte fjernvarme og bedre ressursutnyttelse. Man ser for seg at det bygges 2 nye omsorgsboliger med 4x8 seksjoner, på kommunalt eiet tomt der det i dag står paviljonger i Fløyveien. Man kan på den måten benytte det etablerte grunnarbeidet og eksisterende infrastruktur.

Arealfordelingen er kun et forslag

UTBYGGING AV 24 OMSORGSBOLIG+ PÅ VENSMOEN

- **Omsorgsleiligheter med fellesareal**
 - 24 omsorgsbolig+, á 50m² inkl. bod med ladesone til hver leilighet 1200 m²
 - Ekstra areal til 4 stk. spesialleiligheter (to soverom) 100m²

 - Fellesareal/gangareal med stue og kjøkken i hus med 8 leil: 200 m²
- totalt 1500 m²**

• Rom til personell/administrasjon/ drift	totalt	339m ²
• (A)Stille skriveplass for ansatte.		15m ²
• (A)Rapportrom/vaktrom for ansatte inkl. oppholdssone for minst nattevakter		60m ²
• (A)4 kontor		40m ²
• (A)To garderober med plass til 8-10 ansatte herrer og damer inkl. WC. Totalt		45m ²
• (A)Vaskerom for beboertøy, med ren og uren sone		12m ²
• (A)Medisinrom med kjøling og avtrekk.		15m ²
• (A)Avtreksrom med skap for antibiotika og giftoppbevaring.		5m ²
• (A)Lager for medisinsk utstyr.		5m ²
• (A)Lager for plast og papir.		10m ²
• (A)Aktivitetsrom for fysioterapeut og dagaktivitet.		25m ²
• (A)Teknisk rom.		20m ²
•		
• (A)Skiftestue med bad		12m ²



- (A)Kjøkken for mottak av mat og oppvask. Må ha godt med benk plass. 25m²
- (A)Spiskammers med fryser og kjøleskap til storinnkjøp. 5m²
- (A)Rom for spyling av rullestoler, reparasjoner – mellom sone mellom ute og inne 20m²
- (A)Renholdsrom 25m²

Totalt areal for adm.del og omsorgsdel**Utomhus plasser ved omsorgsboligene (veier kommer i tillegg)**

Sportsboder beboere

Biloppstilling beboere/besøkende/pårørende med kjøreareal

Søppelrom under bakken

Byggekostnader

Prosjektkostnadene bør kalkuleres ut fra kravspesifikasjon og ut fra romplanene. Det må foretas en arealvurdering ut fra romprogrammene som skal ligge til grunn for omfanget av kalkylen. Det ønskes utført en kalkyle som gir en indikator på prosjektkostnader og der forskjeller alternativene imellom kommer tydelig frem.

Følgende kalkyle av prosjektkostnadene bør minimum fremlegges for begge alternativene. Det ønskes også utredet potensielle besparinger for energi, drift og sambruk av personell.

Vurdering av tomtealternativene

Alternativ 1

Under vises et kartutsnitt av aktuelt område for plassering av boligen med 8 omsorgsleiligheter (figur 1). Disse tomtene ligger sentralt i boligfelt på Røkland. I kartutsnittet under er mulig plassering av 16 omsorgsleiligheter på Vensmoen (figur 2) skravert med lilla.

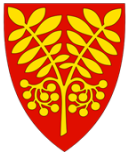
Mulig utbygging av alternativ 1:

Kommunen har tidligere hatt omsorgsboliger på tomt nr. 20/162 (se kartutsnitt nr. 1). Der er det mulig å bygge 4-5 boliger uten videre omregulering. Det er ikke plass til 8 omsorgsboliger uten omregulering. Kommunen eier tomt nr. 20/155 og 20/6. Disse kan søkes omregulert. Det foreligger ikke grunnarbeid eller infrastruktur.

Alternativ 1 er et sentrumsnært alternativ der 1/3-del av prosjektet ligger midt i Røkland sentrum og har kort gangavstand til butikker, jernbanestasjon mm. Dette alternativet kan sees som et ledd i en sentrumsutvikling ved en fornying og fortetting av bygningsmassen på Røkland.

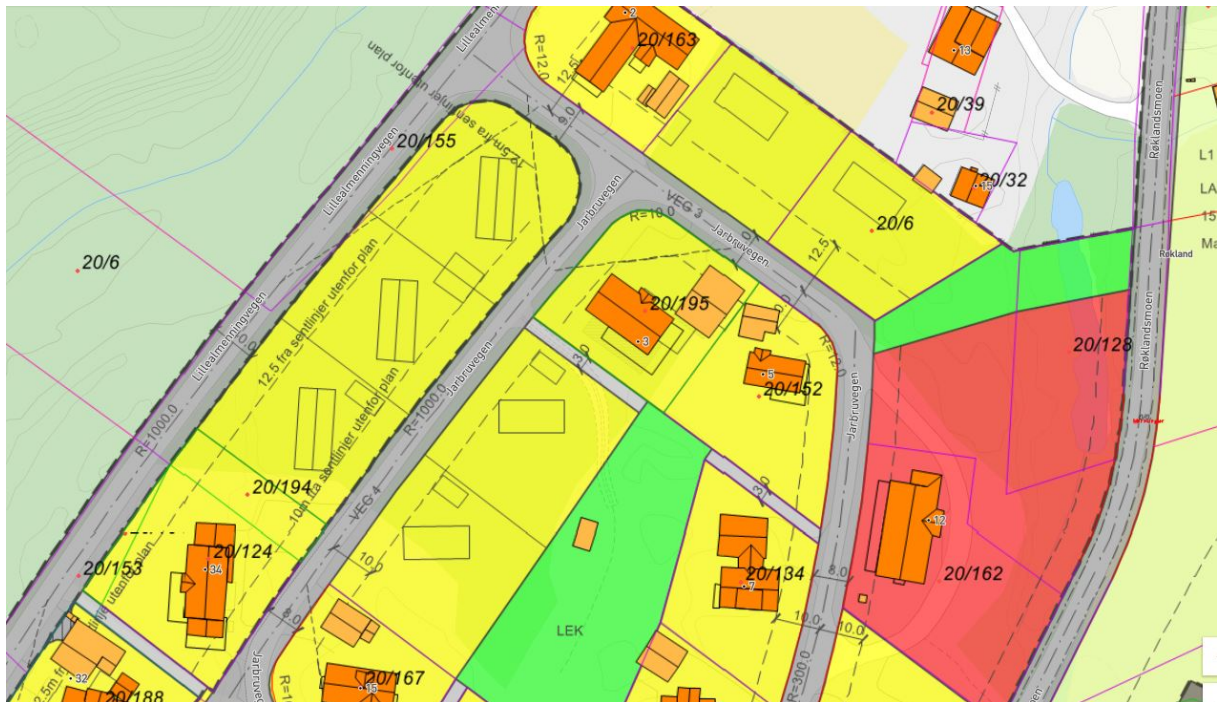
Det gjøres oppmerksom på at det i denne opsjonen, må vurderes om dette er rett type bygg for en slik fortetting. Dette gjelder spesielt med tanke på hvilke brukergrupper som kan plasseres i disse omsorgsboligene, på kortere og lengre sikt.

Grunnforhold, tomtenes beskaffenhet, støv og støyforhold må også vurderes i forprosjektet.

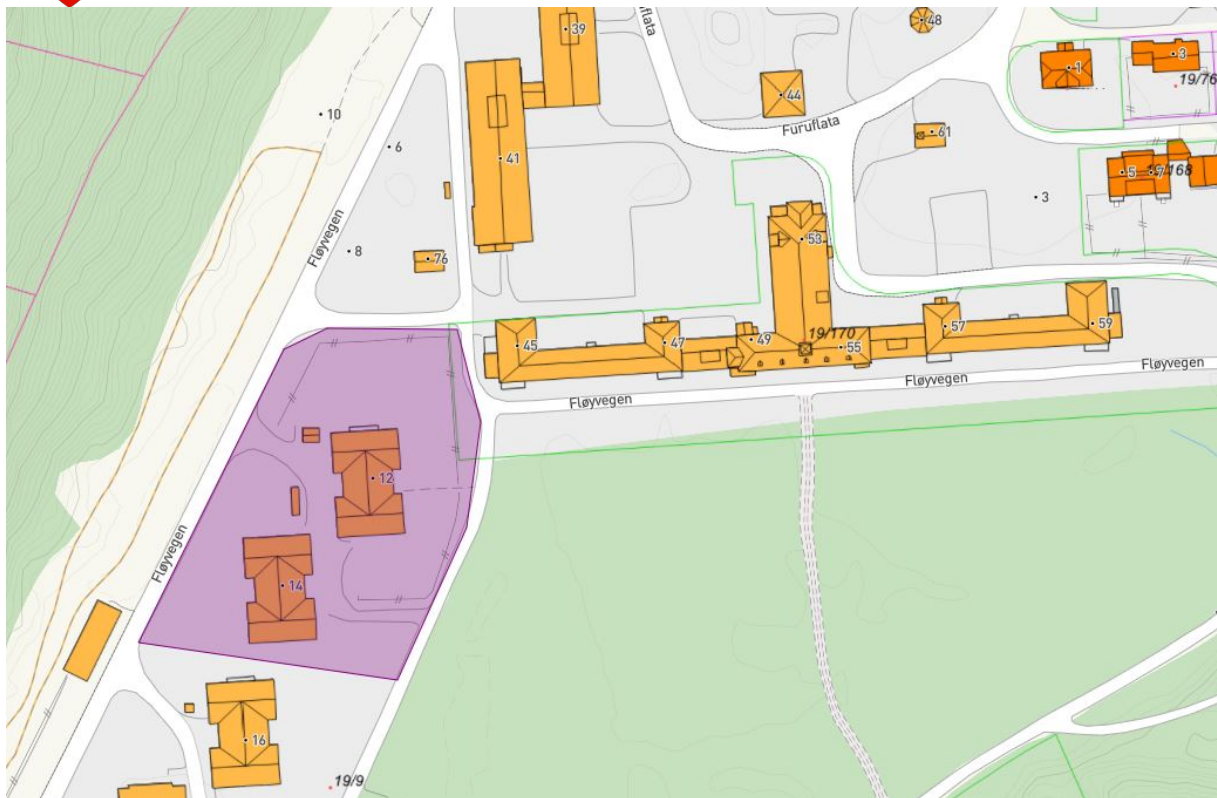


Man må også se på kostnader knyttet til:

- a. etablere tilgang til vann og avløp, samt strømforsyning?
- b. tilgang til oppvarming via fjernvarmeanlegg?
- c. medfører dette at arealet/området må omreguleres/detaljreguleres?
- d. etablering av plass for bygg, parkering og utearealer for beboere?
- e. vil det ta lengre tid å komme i gang med byggingen?



Figur 1



Figur 2

Samdriftsfordeler

Et hovedmoment i forprosjektet skal være å kalkulere potensielle innsparinger på areal- og energieffektivisering. Det er også en bestilling å se på økt ressursutnyttelse av personalet i Fløyveiens paviljonger. Hvilke samdriftsfordeler vil kommunen kunne oppnå gjennom prosjektet?

Investeringsstilskudd

I dette kapittelet skisseres viktige moment knyttet til Husbankens tilskudd.

Formål

Stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger

Hva kan det gis tilskudd til?

Omsorgsboliger jfr. helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7.

Herunder oppføring nye omsorgsboliger med tilhørende fellesarealer i omsorgsboligdelen slik som felles stue og felles kjøkken, Omfang av dette er avhengig av boformen. Boformene for omsorgsboliger er definert i veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem.



Det er noen forskjeller i hva som er tilskudds berettiget av fellesarealer ved rehabilitering og nybygg.

Det er gitt en kort orientering om dette i de 2 påfølgende punktene.

Fellesareal ved rehabilitering

For avklaring ad omfang av fellesarealer som er tilskudds berettiget ved rehabilitering er det gjennomgått veileder for investeringstilskudd, samt innhentet noe informasjon fra saksbehandler Husbanken.

Jfr. tlf. med saksbehandler i Husbanken er følgende tilskudds berettiget:

Stue, kjøkken m.m. dvs. fellesrom for beboere gis det tilskudd til.

Øvrig fellesareal/ansatte fasiliteter eks. kontorer gis det ikke tilskudd til.

For øvrig blir hver enkelt sak behandlet individuelt og grenseganger for hvert enkelt prosjekt avklart

med saksbehandler i søknadsprosessen.

Fellesarealer ved nybygg

Fellesrom beboere gis det tilskudd til som ved rehabilitering.

Det gis også tilskudd til fasiliteter for ansatte når dette defineres som fellesareal og disse ligger under anleggskostnaden.

Hvem kan få tilskudd

Det er kun kommunen som kan søke og få tilskudd.

Utmålingsregler

For omsorgsboliger med fellesareal 45 % av godkjent anleggskostnad, maksimal anleggskostnad pr omsorgsbolig på kr.

Dvs. maksimalt tilskudd kr. pr omsorgsbolig.

For fellesareal tilknyttet eksisterende omsorgsboliger

For å oppnå heldøgns-tjeneste og /eller lokaler for dagaktivitetstilbud gis det 55% tilskudds utmåling.

Dette er primært beregnet på hjemmeboende demente, eldre, utviklingshemmede og andre personer som på grunn av helseproblemer har behov for et slikt tilbud.

Annet

Det er andre tiltak som også er tilskudds berettiget på blant annet rehabilitering. Kriterier for dette er å finne i veileder for investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger



Generelle krav

- Kravet om at prosjektet skal være innarbeidet i kommunens årsbudsjett eller fireårig økonomiplan, er på plass i Saltdal kommunes prosjekt.
- Boligene må tildeles personer med behov for heldøgns tjenester. Dette skal sikres gjennom kommunens Tidelingskontor og kommunale tildelingskriterier.

Saksbehandling

Kommunen skal via forprosjektet sende en forespørsel til Husbanken som beskriver:

- Behovet for boligene.
- Politisk vedtak i saken.
- Innarbeidelsen i årsbudsjett eller økonomiplan.

Referanser:

Husbankens dialogverktøy for planlegging og vurdering av samlokaliserte boliger og fellesskapsboliger (HB 8.E.12).

I Hagen-utvalgets innstilling: NOU 2011:11 «Innovasjon i omsorg», som ble lagt frem i juni 2011.

Veilederen «Rom for trygghet og omsorg», HB 8.F.7, om utforming av omsorgsboliger og sykehjem.

Det henvises spesielt til NOU 2011:11

«Tre trinns utbygging av velferdsteknologi.»
veileder for lokalisering og utforming av omsorgsplasser (tidligere «Rom for trygghet og omsorg»), hvor dette er beskrevet.

Omsorg 2020 – «Regjeringens plan for omsorgsfeltet 2020»

Demensplan 2020 «Et mer demensvennlig samfunn»



Vedlegg

Vedlegg nr. 1: Romprogram omsorgsboliger Vensmoen/Røklandsområdet per 2019.

Fløyveien 12, 14, 18, 24, 26, 51	23 leiligheter	32 beboere (9 som mangler egen bolig)
Fløyveien 20	10 rom	5 langtidsplasser/5 rehabiliteringsplasser
Barneavlastning	2 leiligheter med 4 soverom	6-8 barn (rullerende)
Hesteskoen???	Uavklart om disse skal inkluderes i Helsehuset eller nybygg Vensmoen	
Fremtidige behov	25 leiligheter (inkludert egne boliger til de 9 som deler i dag)	12 beboere (3-5 nye/økt kapasitet)
Totalt behov	60 omsorgsboliger??	

Rombehov ut fra dagens drift:

Bomiljø 3:

Fløyveien 14:	Dagens situasjon:	Fremtidig behov/endret behov:
Antall omsorgsboliger:	3 leiligheter med 5 beboere	Totalt 5 leiligheter
Inngang:	Både fra utsiden og fra fellesområde.	Alle kan ha inngang fra fellesområde (felles gang).
Kjøkken:	Er åpen løsning stue og kjøkken	Kan være åpen løsning mellom stue og kjøkken
Stue:		
Soverom:		
Bad:	Vask, dusj og wc	Har i dag felles vaskerom, man bør vurdere om vaskemaskin/tørketrommel skal stå på bad i leilighet?
Lager/bod:	Har i dag hobbyrom/tørkerom/lager i ekstra rom i hver leilighet	Bør ha bod til private effekter. Det dreier seg om klær, fritidsutstyr, hobbymateriell, koffert, personlig utstyr. Behov for lagring av felles utstyr som wc-papir, tørkerull, såpe etc. (storhushold). Hagemøbler, grill. Hygiene artikler, hjelpemidler.
Felles behov:		
Felles kjøkken	Lukket kjøkken med fullt utstyr. Mangler matlager.	Må være tilgang på kjøkken slik at personalet kan tilberede mat til beboerne. Behov for fullt utstyrt kjøkken. (Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, utslagsvask, mikrobølgeovn,



		arbeidsbenk). Også behov for matlager i ekstra kjøleskap og fryser.
Felles stue/oppholdsrom	Stue som benyttes både for beboere og personell. Sofagruppe (8 pers) og spiseplass (8 pers)	
Vaktrom/lite møterom	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter
Kontor administrasjon		
Skyllerom, vaskerom		Plass til tørking av klær.
Medisinoppbevaring/rom		Kan ha mobilt medisinskap på vaktrom, evt. felles medisinrom
Personal-wc/dusj		
Garderobes herre/damer	Benytter privattøy	Oppbevaring av sko, uteklær ol.
Lager		
Hjelpemiddellagring, ladestasjoner		Må være nær beboerne.
Velferdsteknologi		Kan deles.
Pause- og spiserom		Kan deles.
Stort oppholdsrom	Bruker fellesstuen i dag. Ikke gunstig når man skal drøfte forhold knyttet til beboerne.	Kan deles
Bøttekott		Kan deles
God lydisolering		Veldig viktig
Gode lysforhold		Veldig viktig
Fløyveien 51:	Dagens situasjon:	Fremtidig behov/endret behov:
Særlige hensyn:	Er døv-blinde boliger	Enkelte av beboerne lager mye lyd, andre er blinde/har sterkt nedsatt syn.
Antall omsorgsboliger:	4 leiligheter med 5 beboere	Totalt 5 leiligheter
Inngang:	Både fra utsiden og fra fellesområde.	Alle kan ha inngang fra fellesområde (felles gang).
Kjøkken:	Er åpen løsning stue og kjøkken	Kan være åpen løsning mellom stue og kjøkken
Stue:		
Soverom:		
Bad:	Vask, dusj og wc	Har i dag felles vaskerom, man bør vurdere om vaskemaskin/tørketrommel skal stå på bad i leilighet?
Lager/bod:	Har i dag bod/lager i 2 leiligheter og ekstra soverom i 2 leiligheter	Bør ha bod til private effekter. Det dreier seg om klær, fritidsutstyr, hobbymateriell, koffert, personlig utstyr. Behov for lagring av felles utstyr som wc-papir, tørkerull, såpe etc.



		(storhushold). Hagemøbler, grill. Hygiene artikler, hjelpemidler.
Felles behov:		
Felles kjøkken	Lukket kjøkken med fullt utstyr. Mangler matlager.	Må være tilgang på kjøkken slik at personalet kan tilberede mat til beboerne. Behov for fullt utstyrt kjøkken. (Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, utslagsvask, mikrobølgeovn, arbeidsbenk). Også behov for matlager i ekstra kjøleskap og fryser.
Felles stue/oppholdsrom	Stue som benyttes både for beboere og personell. Sofagruppe (8 pers) og spiseplass (8 pers)	
Vaktrom/lite møterom	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter
Kontor administrasjon		
Skyllerom, vaskerom		Plass til tørking av klær.
Medisinoppbevaring/rom		Kan ha mobilt medisinskapp på vaktrom, evt. felles medisinrom
Personal-wc/dusj		
Garderobes herre/damer	Benytter privattøy	Oppbevaring av sko, uteklær ol.
Lager		
Hjelpemiddellagring, ladestasjoner		Må være nær beboerne.
Velferdsteknologi		Kan deles.
Pause- og spiserom		Kan deles.
Stort oppholdsrom	Bruker fellesstuen i dag. Ikke gunstig når man skal drøfte forhold knyttet til beboerne.	Kan deles
Bøttekott		Kan deles
God lydisolering		Veldig viktig
Gode lysforhold		Veldig viktig
Bomiljø 4:	Bør være tilrettelagt med sanser-hage, fremkommelighet for døve/blinde.	
Fløyveien 16:	Dagens situasjon:	Fremtidig behov/endret behov:
Særlige forhold:	Rullestolbrukere som krever mer plass enn normalt. Leilighetene må være ekstra romslige.	Viktig med gode arbeidsforhold knyttet til forflytning og stell.
Antall omsorgsboliger:	4 leiligheter med 8 beboere	Totalt 8 leiligheter
Inngang:	Kun fra fellesområde.	Alle kan ha inngang fra fellesområde (felles gang).



Kjøkken:	Er åpen løsning stue og kjøkken	Kan være åpen løsning mellom stue og kjøkken
Stue:		
Soverom:	Sykeseng	Bør være plass til å jobbe rundt sykeseng, og tilgang til vask på soverom.
Bad:	Vask, dusj og wc	Har i dag felles vaskerom, man bør vurdere om vaskemaskin/tørketrommel skal stå på bad i leilighet?
Lager/bod:	Har i dag hobbyrom/tørkerom/lager i ekstra rom i hver leilighet	Bør ha bod til private effekter. Det dreier seg om klær, fritidsutstyr, hobbymateriell, koffert, personlig utstyr. Behov for lagring av felles utstyr som wc-papir, tørkerull, såpe etc. (storhushold). Hagemøbler, grill. Hygiene artikler, hjelpemidler.
Felles behov:		
Felles kjøkken	Lukket kjøkken med fullt utstyr. Mangler matlager.	Må være tilgang på kjøkken slik at personalet kan tilberede mat til beboerne. Behov for fullt utstyrt kjøkken. (Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, utslagsvask, mikrobølgeovn, arbeidsbenk). Også behov for matlager i ekstra kjøleskap og fryser.
Felles stue/oppholdsrom	Stue som benyttes både for beboere og personell. Sofagruppe (8 pers) og spise plass (8 pers)	
Vaktrom/lite møterom	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter
Kontor administrasjon		
Skyllerom, vaskerom		Plass til tørking av klær.
Medisinoppbevaring/rom		Kan ha mobilt medisinsk utrustning på vaktrom, evt. felles medisinerom
Personal-wc/dusj		
Garderobe herre/damer	Benytter arbeidstøy	Oppbevaring av sko, uteklær ol.
Lager	Bruker vaskeritjenester til arbeidstøy, sengetøy mm. Trenger lagring for rent og urent knyttet til dette.	
Hjelpemiddellagring, ladestasjoner		Må være nær beboerne.
Velferdsteknologi		Kan deles.
Pause- og spiserom		Kan deles.



Stort oppholdsrom	Bruker fellesstuen i dag. Ikke gunstig når man skal drøfte forhold knyttet til beboerne.	Kan deles
Bøttekott		Kan deles
God lydisolering		Veldig viktig
Fløyveien 20:	Dagens situasjon:	Fremtidig behov/endret behov:
Særlige forhold:	Rehabiliteringsavdeling. Enkelte rullestolbrukere som krever mer plass enn normalt. Leilighetene må være ekstra romslige.	Viktig med gode arbeidsforhold knyttet til forflytning og stell.
Antall omsorgsboliger:	10 rom. 5 av rommene er store og 5 mindre. To og to av rommene deler bad.	Totalt 10 leiligheter
Inngang:	Kun fra fellesareal.	Alle kan ha inngang fra fellesområde (felles gang).
Stue:	Avdelingen har 3 små stuer og en større fellesstue. Stue som benyttes både for beboere og personell. Den største stuen har sofagruppe (8 pers) og spise plass (8 pers)	
Soverom:	Sykeseng.	Bør være plass til å jobbe rundt sykeseng, og tilgang til vask på soverom. Rommene bør være større enn i dag og ha egne bad. Vurdere kjøkken ut fra hva som blir fremtidig bruk. For eksempel ved rehabilitering/ kort-tidsopphold.
Bad:	Bad med vask, dusj og WC. Ett stort bad har badeseng/tralle.	
Lager/bod:		Bør ha bod til private effekter. Det dreier seg om klær, fritidsutstyr, hobbymateriell, koffert, personlig utstyr. Behov for lagring av felles utstyr som wc-papir, tørkerull, såpe etc. (storhushold). Hagemøbler, grill. Hygiene artikler, hjelpemidler.
Skiftestue:	Skiftestue med plass til småkirurgi, prøvetakning og sårstell etc.	



Felles kjøkken	Det er lukket kjøkken i tilknytning til den største stuen. Kjøkkenet er fullt utstyrt. Mangler matlager.	Må være tilgang på kjøkken slik at personalet kan tilberede mat til beboerne. Behov for fullt utstyrt kjøkken. (Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, utslagsvask, mikrobølgeovn, arbeidsbenk). Også behov for matlager i ekstra kjøleskap og fryser.
Vaktrom/lite møterom	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter
Kontor administrasjon	Avdelingsleder har kontor i avdelingen.	Behov for kontor til både avdelingsleder og driftsleder.
Skyllerom, vaskerom		Plass til tørking av klær.
Medisinoppbevaring/rom		Kan ha mobilt medisinskapp på vaktrom, evt. felles medisinerom
Personal-wc/dusj		
Garderobes herre/damer	Benytter arbeidstøy. Mangler herregarderobe.	Oppbevaring av sko, uteklær ol.
Lager	Bruker vaskeritjenester til arbeidstøy, sengetøy mm. Trenger lagring for rent og urent knyttet til dette.	
Hjelpemiddellagring, ladestasjoner		Må være nær beboerne.
Velferdsteknologi		Kan deles.
Pause- og spiserom		Kan deles.
Stort oppholdsrom	Bruker fellesstuen i dag. Ikke gunstig når man skal drøfte forhold knyttet til beboerne.	Kan deles
Bøttekott		Kan deles
God lydisolering		Veldig viktig
Fløyveien 26:	Dagens situasjon:	Fremtidig behov/endret behov:
Særlige forhold:	Beboere med behov for noe skjerming. Personell må alltid følge med, i fellesareal. Også beboere som ikke alltid kan benytte fellesareal.	Beboere med behov for noe skjerming. Personell må alltid følge med, i fellesareal. Også beboere som ikke alltid kan benytte fellesareal. Behov for forflyttingsheis.
Antall omsorgsboliger:	4 leiligheter med 4 beboere	Totalt 4 leiligheter
Inngang:	Har egen inngang til alle leilighetene	Alle kan ha inngang fra fellesområde (felles gang).
Kjøkken:	Er åpen løsning stue og kjøkken	Kan være åpen løsning mellom stue og kjøkken
Stue:	Stue som benyttes av brukere og personell. Spiseplass for 8 stykker.	Stue som benyttes av brukere og personell. Spiseplass for 8 stykker.



Soverom:	Sykeseng	Bør være plass til å jobbe rundt sykeseng, og tilgang til vask på soverom.
Bad:	Vask, dusj og wc	To av badene må ha badeseng/tralle.
Lager/bod:	Har i dag hobbyrom/tørkerom/lager i ekstra rom i hver leilighet	Bør ha bod til private effekter. Det dreier seg om klær, fritidsutstyr, hobbymateriell, koffertter, personlig utstyr. Behov for lagring av felles utstyr som wc-papir, tørkerull, såpe etc. (storhushold). Hagemøbler, grill. Hygiene artikler, hjelpemidler.
Felles behov:		
Felles kjøkken	Lukket kjøkken med fullt utstyr. Mangler matlager.	Må være tilgang på kjøkken slik at personalet kan tilberede mat til beboerne. Behov for fullt utstyrt kjøkken. (Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, utslagsvask, mikrobølgeovn, arbeidsbenk). Også behov for matlager i ekstra kjøleskap og fryser.
Felles stue/oppholdsrom	Stue som benyttes både for beboere og personell. Sofagruppe (8 pers) og spise plass (8 pers)	
Vaktrom/lite møterom	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter
Kontor administrasjon		
Skyllerom, vaskerom		Plass til tørking av klær.
Medisinoppbevaring/rom		Kan ha mobilt medisinskapp på vaktrom, evt. felles medisinrom
Personal-wc/dusj		
Garderobes herre/damer	Benytter privat tøy.	Oppbevaring av sko, uteklær ol. Kan deles med andre
Hjelpemiddellagring, ladestasjoner		Må være nær beboerne.
Velferdsteknologi		Kan deles.
Pause- og spiserom		Kan deles.
Stort oppholdsrom	Bruker fellesstuen i dag. Ikke gunstig når man skal drøfte forhold knyttet til beboerne.	Kan deles
Bøttekott		Kan deles
God lydisolering		Veldig viktig
Lager/bod:	Lagring av utstyr foregår per i dag i kjeller. Det dreier seg om klær, fritidsutstyr,	Behov for lagring av felles utstyr som wc-papir, tørkerull, såpe etc. (storhushold). Hagemøbler, grill.



	hobbymateriell, koffertar, personlig utstyr. Felles utstyr som wc-papir, tørkerull, såpe etc. (storhushold). Hagemøbler, grill. Hygiene artikler, hjelpemidler.	Hygiene artikler, hjelpemidler. Mye medisinsk utstyr.
Bøttekott		Kan deles
God lydisolering		Veldig viktig
Bomiljø5:		
Fløyveien 12:		
Antall omsorgsboliger:	3 leiligheter med 6 beboere	Totalt 6 leiligheter
Inngang:	Både fra utsiden og fellesområde.	Alle kan ha inngang fra fellesområde (felles gang)
Kjøkken:	Er åpen løsning stue og kjøkken	Kan være åpen løsning mellom stue og kjøkken
Stue:		
Soverom:		
Bad:	Vask, dusj og wc	Har i dag felles vaskerom, man bør vurdere om vaskemaskin/tørketrommel skal stå på bad i leilighet?
Lager/bod:	Benytter vaskeri, trenger derfor lagring av rent og urent tøy knyttet til dette	Behov for lagring av felles utstyr som wc-papir, tørkerull. Såpe etc. (storhushold). Hagemøbler, grill. Hygiene artikler, hjelpemidler. Mye medisinsk utstyr.
Felles behov:	Lukket kjøkken med fullt utstyr. Mangler matlager.	Må være tilgang til kjøkken slik at personalet kan tilberede mat til beboerne. Behov for fullt utstyrt kjøkken. (Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, utslagsvask, mikrobølgeovn, arbeidsbenk). Også behov for matlager med ekstra kjøleskap og fryser.
Felles stue/oppholdsrom	Stue som benyttes både av beboere og personell. Sofagruppe (8 pers) spiseplass (8 pers)	
Vaktrom/lite møterom	Arbeidsbenk med pc-stasjon, små møter	Arbeidsbenk med pc-stasjon, små møter.
Kontor, administrasjon		
legekontor	Plass til pasientkonsultasjoner og undersøkelsesbenk	
Skyllerom, vaskerom		Plass til å tørke klær.
Medisinoppbevaring/lite møterom		Kan ha mobilt medisinskapp på vaktrom, evt. felles medisinerom



Personal-wc/dusj		
Garderobe herre/damer	Benytter privattøy	Oppbevaring av sko, uteklær ol.
Lager		
Hjelpemiddellagring, ladestasjon		Må være nær beboerne.
Velferdsteknologi		Kan deles.
Pause- spiserom		Kan deles.
Stort oppholdsrom	Bruker fellesstuen i dag. Ikke gunstig når man skal drøfteforhold knyttet til beboere.	Kan deles.
Lager/bod:	Benytter vaskeri, trenger derfor lagring av rent og skittent tøy.	Behov for lagring av felles utstyr som wc-papir, tørkerull, såpe etc. (storhushold). Hagemøbler, grill. Hygiene artikler, hjelpemidler. Mye medisinsk utstyr.
Bøttekott		Kan deles.
God lydisolering		Veldig viktig.
Fløyveien 18/ROP:	Dagens situasjon:	Fremtidig behov/endret behov:
Antall omsorgsboliger:	4 leiligheter med 4 beboere	Totalt 4 leiligheter
Inngang:	Fra utsiden. Låsbar dør fra fellesområdet.	Alle bør ha egen inngang fra uteområde.
Kjøkken:	Er åpen løsning stue og kjøkken	Kan være åpen løsning mellom stue og kjøkken
Stue:		
Soverom:		
Røykerom:	Alle har eget røykerom, med eget ventilasjonssystem	Må ha egne røykerom med ventilasjon. Ekstra god brannsikring/røykvarsling/sprinkling.
Bad:	Vask, dusj og wc	Har i dag felles vaskerom, man bør vurdere om vaskemaskin/ tørketrommel skal stå på bad i leilighet?
Felles behov:		
Felles kjøkken	Lukket kjøkken med fullt utstyr. Mangler matlager.	Må være tilgang på kjøkken slik at personalet kan tilberede mat til beboerne. Behov for fullt utstyrt kjøkken. (Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, utslagsvask, mikrobølgeovn, arbeidsbenk). Også behov for matlager i ekstra kjøleskap og fryser.
Felles stue/oppholdsrom	Stue som benyttes både for beboere og personell. Sofagruppe (8 pers) og spise plass (8 pers)	



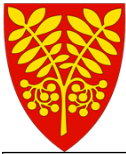
Vaktrom/lite møterom	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter
Kontor administrasjon		
Skyllerom, vaskerom		Plass til tørking av klær.
Medisinoppbevaring/rom		Kan ha mobilt medisinskapp på vaktrom, evt. felles medisinrom
Personal-wc/dusj		
Garderober herre/damer	Benytter privattøy	Oppbevaring av sko, uteklær ol.
Lager		
Hjelpemiddellagring, ladestasjoner		Må være nær beboerne.
Velferdsteknologi		Kan deles.
Pause- og spiserom		Kan deles.
Stort oppholdsrom	Bruker fellesstuen i dag. Ikke gunstig når man skal drøfte forhold knyttet til beboerne.	Kan deles
Bøttekott		Kan deles
God lydisolering		Veldig viktig
Fløyveien 24:	Dagens situasjon:	Fremtidig behov/endret behov:
Særlige forhold:	Leilighetene er av lik utforming, med ett unntak. En beboer må ha «vandalsikker» bolig. Noen beboere blir utrygge hvis det blir for store forhold. Noen av beboerne må ha kontinuerlig tilsyn.	Vurdere behov for to «vandalsikre» leiligheter.
Antall omsorgsboliger:	4 leiligheter med 4 beboere	Totalt 4 leiligheter
Inngang:	Både fra utsiden og fra fellesområde. To av beboerne må ha egen inngang fra utsiden. To av beboerne kan ha inngang fra felles adkomst.	to kan ha inngang fra fellesområde (felles gang). To må ha egen inngang.
Kjøkken:	Er åpen løsning stue og kjøkken	Kan være åpen løsning mellom stue og kjøkken
Stue:		
Soverom:		
Bad:	Vask, dusj og wc. Ett bad har badekar	Har i dag felles vaskerom, man må vurdere om vaskemaskin/tørketrommel skal stå på bad i leilighet? I den ene leiligheten må klesvasking/-tørk foregå utenfor leiligheten
Lager/bod:	Har i dag hobbyrom/tørkerom/lager i ekstra rom i hver leilighet	Bør ha bod til private effekter. Det dreier seg om klær, fritidsutstyr, hobbymateriell, koffert, personlig utstyr.



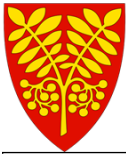
		Behov for lagring av felles utstyr som wc-papir, tørkerull, såpe etc. (storhushold). Hagemøbler, grill. Hygiene artikler, hjelpemidler.
Felles behov:		
Felles kjøkken	Lukket kjøkken med fullt utstyr. Mangler matlager.	Må være tilgang på kjøkken slik at personalet kan tilberede mat til beboerne. Behov for fullt utstyrt kjøkken. (Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, utslagsvask, mikrobølgeovn, arbeidsbenk). Også behov for matlager i ekstra kjøleskap og fryser.
Felles stue/oppholdsrom	Stue som benyttes primært av personell. Sofagruppe (9 pers) og spiseplass (9 pers)	
Vaktrom/lite møterom	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter	Arbeidsbenk med pc-stasjoner, små møter
Kontor administrasjon		
Skyllerom, vaskerom		Plass til tørking av klær.
Medisinoppbevaring/rom		Kan ha mobilt medisinskapp på vaktrom, evt. felles medisinnrom
Personal-wc/dusj		
Garderobes herre/damer	Benytter privattøy	Oppbevaring av sko, uteklær ol.
Lager		
Hjelpemiddellagring, ladestasjoner		Må være nær beboerne.
Velferdsteknologi		Kan deles.
Pause- og spiserom		Kan deles.
Stort oppholdsrom	Bruker fellesstuen i dag. Ikke gunstig når man skal drøfte forhold knyttet til beboerne.	Kan deles
Bøttekott		Kan deles
God lydisolering		Veldig viktig
Gode lysforhold		Veldig viktig

Generelle forhold:

<u>Om velferdsteknologi:</u>		<ul style="list-style-type: none"> - omsorgsboligene bør ha takheis, gjennomgående i hele boligen. - alarmsystem. - sykesignalanlegg. - digitalt nattilsyn. - Etter individuell vurdering
------------------------------	--	--



		<ul style="list-style-type: none">- Lys med sensorstyring. Både ute og inne.- renholdsløsninger.
<u>Felles behov:</u>		<p>Skyllerom, i hver seksjon Felles vaskerom, i hver seksjon Søppel, det må være praktiske løsninger knyttet til avfall. Nærhet. (Sjakter?) Felleskjøkken må ha plass til lagring av mat, ekstra kjøleskap, fryser mm. Parkering/garasje. Må være tilstrekkelig med plasser og car-port/garasjer. mange beboere har egne biler. 15 biler er i daglig bruk. I tillegg kommer bilene til de ansatte. Ca. 37 biler på dagtid. I tillegg kommer biler til besøkende og andre ansatte. Treningsrom. Administrasjon, kontorer. Bør være i nærhet av drift.</p>
<u>Vurderinger rundt utforming:</u>		<ul style="list-style-type: none">- Må man rive det eksisterende?- Kan man renovere noe?- Kan noe av det eksisterende bygges sammen?- Kan man selge noe?- Hvordan unngå institusjonspreg?- Solskjerming- Temperaturregulering
<u>Ideer til utforming:</u>		<ul style="list-style-type: none">- <u>Ønske om tre hus:</u>- Beholde Fløyveien 20 og bygge på inntil 22 plasser.- To nye hus, med 12 og 15 plasser.- Man er opptatt av å ivareta utearealet, samtidig som man også ser på behov hos de enkelte beboerne.



		<ul style="list-style-type: none"> - Man vurderer at fremtidig behov dreier seg om ca. 60 plasser. Avhenger av hvem som inkluderes i prosjektet og om alle får egen bolig. - Omsorgsboliger, rus- og psykiatri og demensomsorg. Barneavlastning- bolig samt unge som ikke kan bo på egen hånd? - Positivt å plassere husene mot sørsiden. Vakker utsikt. Mer kveldssol.
<u>Byggefasen:</u>		<ul style="list-style-type: none"> - Man bør bygge deler av det nye før man begynner å flytte beboere. Mange av beboerne er svært avhengige av sine private soner, og sårbare for forandringer. Man må også ha klare planer for hvem som bør bo i nærheten av hverandre.

2019

Vedlegg 2: Oppsummering av befaring i omsorgsboliger

Sted	Beiarn	Sørfold	Buen
Tidsrom	2015-2017	2016-2019	Mars 2017 ferdig 2019
Antall	2 (puh/ en av disse «sterk» leil.)+ 7 omsorgsboliger	3 doble omsorgsboliger(ektepar)+7 for en person	10 rom 2 KAD
Bruksområde	omsorgsboliger	omsorgsboliger	Først planlagt som omsorgsboliger, deretter sykehjem, endte opp som dobbeltrom for korttids plass, KAD
Enterprise	Total/overtok selv slutføringen	total	total
Arkitekt	ISB laget tegningene	Nord Consult	Fauskebygg



Byggherre	Moldjord vant anbudet. Indre-Salten boligbyggerlag (deler av prosessen/langsom fremgang førte til at kommunen overtok selv) Fikk ikke tilskudd.	Salten Bygg v/Viggo Andreassen	
Husbanken	Tidlig inn	Tidlig inn (etter arkitekt)	Tidlig inn
Rørlegger		Nilson Rør	
Elektrisitet		ISA	
Størrelse	50 m2. Kan bytte soverom og stue for å få pleiesirkel på tre sider av seng ved behov. Oppvarmede korridorer. Areal inkl. fellesareal va 70%	1200 m2 (doble: 70 m2, enkle 40-50 m2)	26-34 m2 rom (uegnet for demente, for store rom) Uten kjøkken.
Tilskudd		Husbanken maks tilskudd	
Husleie		Dobbel 10 500,-, enkel 9000,-	
Ansvarlige i kommunen	Ørjan Kristensen og en prosjektleder til. (Ved siden av annet ordinært arbeid) Lisbeth Movik. Lage kommunal kravspesifikasjon	Rita Helen Berg ingeniør bygg. Arbeidsgruppe med leder hjemmebaserte tjenester og ergoterapeut Utarbeidet detaljert kravspesifikasjon. (se vedlegg)	Elisabeth Larsen, overtok ferdigstillelsen.
Forarbeid	Devold rapporten Gjennomgang helse og omsorg Tjenestenivå kartlegging Dyre sykehjemsplasser La ned liten sykehjemsavdeling Raust tilbud i hjemmetjenesten	Egen liste med funksjonskrav (5 sider)	
Involvering	Tøff omstilling, mye motstand fra ansatte. Månedlige møter med tillitsvalgte. Viktig med mye informasjon		Hjelp fra Kløveråsen. Tips om verandadører uten lås på døra. Lås på veggen ved siden av.
Negativt	-Glemte postkasser -høye dørstokker -Uegnet heis Gulvbelegg som løsner, sprekker, tungt å flytte utstyr som står oppå. Tungt renhold	Takoverbygg, ønsker mer.	-Lang korridor -For få parkeringsplasser for ansatte Mangler parkering for elektriske rullestoler og lignende.



	<p>- Feil med farta dørene lukkes i. For rask lukking. Takpapp-ønsket seg heller stentak. Husk oppbevaring og strøm til rullestoler.</p>		<p>For lite plass til personalet. 2 små kontorer, det ene er pauserom for personalet. Ikke plass til dokumentering. Lite lagringsplass For lite bøttekott. Langt mellom personalbruksrom. Burde vært sammen med hjemmetjenesten. Utfordrende med totalentreprise: kan ikke ønske noe utstyr foran andre. Fliselagte bad=uhygienisk. Måtte bytte toalett, fordi spyletoalettene ikke ble godkjent av husbanken (var for korte seter)</p>
Positivt	<p>Gulvvarme, luft til vann. Termostater i alle rom. Ventilasjon. Krav om felles hage.</p>	<p>God og detaljert kravspesifikasjon</p>	<p>Fint uteområde</p>
Råd	<p>Vurdere hvor mye fiberkabel som legges inn. Nå blir mer trådløst. Vurder nøddaggregat. Unngå vedovn Varmetråder for å lede overflatevann fra taknedløp. Unngå at takrenner fryser.</p>	<p>Ladspark Disponibelt rom/leilighet</p>	<p>Ha en prosjektleder som forstår helsebygg. Ha med kommunens IT-avdeling. Viktig med kunnskap om innkjøp. Opplæringsrom. Ha nok lagringsplass Ha nok plass til teknisk rom Ha rom for oksygenlagring Ha nok strømuttak Ha nok telefonuttak Ha nok datauttak Skyllerom med ren og skitten sone Medisinrom med vask</p>
Velferdsteknologi	<p>Settes inn etter behov via hjelpemiddelsentralen. Phoniro e-lås.</p>	<p>Settes inn etter behov via hjelpemiddelsentralen</p>	<p>Roommate Dørstyring Mobilt vaktrom Husk kostnader til lisenser.</p>
Hjelpemidler	<p>Kubbet imellom i tak for senere bruk av heis og lign.</p>	<p>Sterk involvering av ergoterapeut. Mobil kjøkkenbenk.</p>	



		Lys ved seng som styrer all belysning. Hustelefon Kubbet imellom i tak for senere bruk av heis og lign.	
Lager			Skal i gang med «aktiv forsyning»
Materialvalg	Unngå institusjonspreg Tapet i fellesareal med motiv fra kommunen Uheldig valg av gulvbelegg Egne farger til hver enhet Valgt sterkere gips.	Egne farger til hver enhet	Uhygienisk med fliser på bad
Varme	Solcelle, energiøkonomisk bygg.		
Ventilasjon			
Lys			
Bad	Bano-statlig anbefalt av staten ca. 60-70 000,- Obs bredde på badskapet.	Arkitekttegnet	Misfornøyd med fliselagt bad, problem med spyletoalett.
Kjøkken	Ikke hev og senk, bygger om ved behov via hjelpemiddelsentralen.	Flyttbare moduler i underskap (på hjul) Beboerne må ha med eget kjøleskap	
Stue	Vegg med kontrastfarge som er unik for den enkelte leilighet.		
Soverom	Kan byttes om med stue ved behov for mer plass.		
Bod/lager	Rett utenfor leiligheten. Mye lagringsplass. strømuttak	Rett utenfor leiligheten. Mye lagringsplass. strømuttak	For lite lagringsplass.
Balkong/uteplass	Egen balkong til hver leilighet	Egen uteplass/flat balkong til hver leilighet	Utgangsdør fra rom. Unngå lås på dør (egen bryter på vegg) med tanke på pasienter med kognitive utfordringer
Uteplass	Stort grøntareal med beplantning	Stort grøntareal uten beplantning. Ligger ved elv.	Stort grøntareal med beplantning og brosteinsplatt.
Fellesareal	Stue med kjøkken-åpen løsning, skillevegg som seksjonerer to deler	Stort fellesareal med veldig høyde under taket. Spisemøblement med plass til 19 og sofa med plass til ca 8. Vil ikke ha TV	Stort stue/kjøkken åpen løsning med tv. Vindu mot uteareal.
Trappegang			
Korridor	Vinduer i leiligheten inn i korridor.	Alle beboerne har egen farge på veggen ved sin	Rekkverk langs korridor



	Alle beboerne har egen farge på sitt skilt Ønsker at de hadde bygd inn uformelle møteplasser i korridor	leilighet. Samme farge på postkasse. Runde refleks i gulvet for å orientere seg etter Hvileoner/møteplasser med møbler i korridoren Rekkverk langs korridor	
Utemiljø	Sansehage via gartner Grusbelagte veier (ville heller valgt asfalt i ettertid Fornøyd med mye takutbygg, ville hatt enda mer.)	Kuttet ut sansehage, skal ha plen og blomsterkasser Asfalterte veier Utemøbler Ville hatt mer takutbygg Fint med lys utenfor som skinner inn.	Brosteinsområde plen
Miljø/trivsel	Ville bygd nærmere naturlige aktiviteter som barnehage og lignende. Lysthus Fin hage Røyking forbudt inne i huset. Kan røyke ute på egen balkong.	Satser på samarbeid med barnehage og helsestasjon som kommer skal benytte fellesområdet.	
Vaskerom			
Renhold		Husk stort nok bøttekott og plass til renholdere Hjemmehjelper gjør rent i boligene. Renholder vasker fellesareal	
Kontor/vaktrom			
Pårørenderom		Liten leilighet som kan benyttes av på	
Medisinrom			Lite medisinrom
Skyllerom rent/urent			Har to rom vegg i vegg til dette, med decontaminator.
Overgang fra ute til inne		Eget rom for å spyle, vedlikeholde og ladde kjøretøy og rengjøre utstyr som skal inn i huset.	
Bemannig	Overførte årsverk fra sykehjemmet 1 våken og 1 hvilende nattevakt (knyttet opp mot de to puh leilighetene)	Serves av hjemmetjenesten Ikke nattevakt	Flyttet eksisterende korttidsavdeling