Dokumentnamn: Göteborgs stads Ramprogram för inhyrning av Bostad med särskild service i flerbostadshus			
Beslutad av: Chefen för lokalsekretariatet	Gäller för: BmSS i flerbostadshus	Diarienummer: Se BmSS egenproduktion	Datum och paragraf för beslutet: Se BmSS egenproduktion
Dokumentsort: Ramprogram	Giltighetstid: Från 2019-12-04	Senast reviderad: 2019-12-04	Dokumentansvarig: Chefen för lokalsekretariatet
Bilagor: Inga			

RAMPROGRAM INHYRNING AV
BOSTAD MED SÄRSKILD SERVICE
- I FLERBOSTADSHUS

ANVÄNDNING AV RAMPROGRAMMET
Ramprogrammet skall vara ett stöd till fastighetsägare, enhetschefer/representanter från verksamheten, arkitekter, projektörer, projektledare, byggherrar, entreprenörer med flera vid planering av nya Bostäder med särskild service (BmSS) i flerbostadshus.

Förutom ramprogrammet regleras byggnationen via Lokalförvaltningens tekniska krav och anvisningar (TKA).
Länk till TKA och Ramprogram:
https://goteborg.se/wps/portal/enhetssida/tekniska-krav-och-anvisningar-for-dig-som-bygger-lokaler-at-goteborgs-stad/ovriga-mallar-och-ramprogram/!ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziTYzcDQy9TAy9DcwD3AwcQxwtPP1NfAxcLEz1wwkpiAJKG-AAjgb6BbmhigAchVE8/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/

Det upprättas även ett planeringsunderlag för varje specifik BmSS.

Vill du veta mer kontakta boendeplanering funktionshinder i Örgryte-Härlanda, resursnämndsuppdrag för Göteborgs stad.

SYFTE

Ramprogrammet vänder sig till alla inblandade i förstudie, projektering och byggande av bostad med särskild service (BmSS) i flerbostadshus. Programmet är ett inriktningsdokument och syftar till att vägleda vid planering av BmSS samt ge en bredare förståelse för den verksamhet som bedrivs. Detta tar sig uttryck i olika fysiska och tekniska lösningar i såväl lägenheter, som i gemensamma utrymmen och i utemiljön. En BmSS är också en arbetsplats som ska planeras så att personal får bästa möjliga förutsättningar att utföra sitt arbete enligt verksamhetens riktlinjer och gällande lagstiftning.

Det som presenteras är krav på byggnationen och förslag på tekniska lösningar utöver de generella byggbestämmelser som gäller fullvärdiga bostäder i allmänhet. För varje objekt upprättas även ett specifikt planeringsunderlag.

ARBETSSÄTT

Programmet är framtaget i samverkan mellan boendeplanering funktionshinder (BoPlan FH), lokalförvaltningen (LF), fastighetskontoret (FK) samt lokalsekretariatet (LS).

Programmet är en bearbetning av ”Ramprogram Bostad med särskild service i egenproduktion” och har anpassats för byggande av bostad med särskild service i flerbostadshus.

BOSTÄDER TILL PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING

Mål för bostad med särskild service

Att personer med funktionsnedsättning ges möjligheten att leva som andra är en viktig princip i vårt samhälle. I lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) framgår tydligt att personer med funktionsnedsättning ska kunna leva ett så självständigt liv som möjligt. I detta ingår principer som jämlikhet, valfrihet, delaktighet och personlig integritet. Även FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning utgår från allmänna principer om individuellt självbestämmande samt deltagande och inkludering i samhället. [1]

BmSS skall planeras för att tillgodose behoven hos kommande hyresgäster oavsett funktionsnedsättning, kön, könsidentitet/könsuttryck, ålder, religion eller annan trosuppfattning, etnicitet eller sexuell läggning.

Personer med funktionsnedsättning är en heterogen grupp med unika personligheter, behov och intressen. Förmågor och svårigheter till följd av funktionsnedsättning ser olika ut och därmed varierar också behovet av samhällets stöd.

Personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva och bo i en fullvärdig bostad som är den enskildes privata och permanenta hem och som inte har en institutionell prägel.

Kommunens skyldighet att tillhandahålla BmSS regleras i Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och i Socialtjänstlagen (SoL).

Målgrupper

En person som ansöker och får beslut om insatsen BmSS kan exempelvis ha en intellektuell funktionsnedsättning, autism, förvärvad hjärnskada neurologisk funktionsnedsättning, demens, neuropsykiatrisk funktionsnedsättning eller psykisk funktionsnedsättning samt kombinationer av dessa. Några kan också ha fysiska funktionsnedsättningar.

Planeringsprocessen

Det finns ett flertal aktörer med olika ansvarsområden som är involverade i processen med att planera en BmSS.

1 Konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning (ICRPD). Se www.fn.se.

Fastighetsnämnden ansvarar för stadens bostadsförsörjning och är tillika stadens markägare. När fastighetsnämnden anvisar mark till exploatörer, specificeras även vilken kommunal service som ska ingå. Bland annat kan det vara krav på att kommunen vill hyra en BmSS.

Lokalsekretariatet har ett strategiskt uppdrag för stadens lokalförsörjning, att säkerställa behovet av verksamhetslokaler i detaljplanearbetet samt ansvara för beslut om inhyrning av externa lokaler.

Lokalförvaltningen har ansvar för förvaltning av stadens befintliga verksamhetslokaler och projektleder nybyggnation, upprustning och inhyrning för stadens verksamheter.

Boendeplanering funktionshinder har i uppdrag att förmedla, samordna och planera bostäder för personer med funktionsnedsättning i Göteborg.

Förslag etablering BmSS	Förstudie (inkl projektering)	Byggnation
När FK markanvisar för bostäder inkluderas BmSS efter avstämning med LS. FK redovisar till LS vilka markanvisningar som har krav på BmSS och krav på maxhyra. BoPlan FH har en dialog med stadsdel (SDF) om lokalisering och målgrupp SBK genomför ett detaljplanearbete	SDN genom BoPlan FH beskriver behov och formulerar uppdrag om förstudie av BmSS till LS. LF förhandlar om inhyrning och kvalitetssäkrar med BoPlan FH. LF förhandlar även när fastighetsägaren så kräver, avtal om ansvar för nedlagda kostnader om uppdraget avbryts Fastighetsägaren genomför projekteringen i samverkan med LF, BoPlan FH och berörd stadsdel. I projekteringen detaljplaneras utformningen av lägenheter, personal- och gemensamhetsyta Förstudien resulterar i ett förslag till inhyrning av BmSS och en hyresberäkning enligt bruksvärdessystemet och i vissa fall ett tilläggsavtal för verksamhetsanpassningar. LS skriver ett yttrande som underlag för beslut i SDN SDN beslutar om inhyrning varefter ett hyresavtal kan tecknas	Byggnaden uppförs enligt handlingarna som tagits fram under projekteringen. Under byggtiden hålls regelbundna avstämningsmöten med fastighetsägaren där BoPlan FH och LF säkerställer det man avtalat om. Verksamhetsrepresen-tanter deltar.

Utgångspunkter för utformning av bostad med särskild service

BmSS finns som gruppbostad och servicebostad. I både gruppbostad och servicebostad erbjuds/ges den enskilde stöd dygnet runt utifrån individuella behov. Lägenheterna i bostaden ska vara fullvärdiga och bostaden ska inte ha en institutionell prägel.

Vad som skiljer gruppbostad och servicebostad åt är utformningen av bostaden samt antalet lägenheter.

Gruppbostad

- Färre antal lägenheter (max 6)
- Hyresgäster med omfattande behov av stöd
- Dygnet-runt-stöd utifrån den enskildes behov
- Tillgång till personal i direkt anslutning till lägenheten
- Gemensamma utrymmen i direkt anslutning till lägenheten
- Lägenheterna bör vara samlade på ett våningsplan.

Servicebostad

- Oftast fler antal lägenheter än gruppbostad (vanligtvis 8–12 lägenheter)
- Hyresgäster, många gånger, med mindre omfattande behov av stöd
- Dygnet-runt-stöd utifrån den enskildes behov
- Gemensamma utrymmen i närheten av lägenheterna
- Lägenheterna kan förläggas i ett eller flera våningsplan i samma eller kringliggande hus
- Servicebostad i sammanhållen form innebär ett skalskydd runt lägenheter och gemensamma utrymmen dit endast för verksamheten behöriga personer har åtkomst.

En fullvärdig bostad

En lägenhet i BmSS är den enskildes privata och permanenta bostad. Detta ställer särskilda krav på bostadsstandarden. Huvudregeln är att de generella byggbestämmelser som gäller för bostäder i allmänhet också skall gälla för en lägenhet i BmSS.

Av Boverkets byggregler (BBR) framgår vad som skall finnas i en fullvärdig bostad – rum med inredning och utrustning för personlig hygien, rum eller avskiljbar del av rum för samvaro och sömn och vila, rum eller del av rum för matlagning etc.

UTFORMNING AV HYRESGÄSTENS EGEN LÄGENHET

Allmänt

Materialval i lägenheten ska om inget annat sägs följa den standard som gäller för övriga hyresgäster.

Det finns en typlägenhet framtagen som är funktionell för de flesta målgrupper som har behov av BmSS (se bilaga 1). Typlägenhetens planlösning kan ge vägledning till hur lägenheterna kan utformas. Lägenheten ska vara ca 40–45 kvm för att vara tillgänglig och tillgodose olika behov över tid.

Utformning av enskilda lägenheter görs med utgångspunkt i två typlägenheter. En lägenhet med normal tillgänglighet som är funktionell för flertalet målgrupper som har behov av BmSS (bilaga 1) samt en lägenhet med förhöjd tillgänglighet (bilaga 2). I vissa fall måste speciell anpassning ske med hänsyn till målgrupp eller enskild hyresgäst.

Lägenhetens storlek och utformning har också betydelse för personalens möjligheter att arbeta tillsammans med hyresgästen i lägenheten. Det ska finnas tillräckligt utrymme för att kunna stödja hyresgästen med t.ex. personlig hygien, och matlagning. Utformningen är därmed viktig såväl för hyresgästens enskilda behov som ur arbetsmiljöperspektiv.

Nybyggda lägenheter ska utformas enligt föreskrifterna i BBR och uppfylla normal eller förhöjd tillgänglighet enligt svensk standard (SIS-Swedish standards institute) utom i ett fall där undantag har gjorts.

Ingång till lägenhet via egen entré

Entré till lägenhet sker antingen från fastighetens utemiljö eller inifrån en intern korridor. Ingången till lägenheten ska ges känslan av att vara en privat bostad. Utformningen av hus-/lägenhetsnummer, ljussättning, namnskyltar, ringklockor och brevlådor ska göras enligt lägenhetsstandard i ordinär bostadsproduktion.

Hall

Det ska finnas förvaringsutrymme i form av garderob samt möjlighet att hänga av ytterkläder. Från hallen ska man inte kunna se rakt in mot sovutrymmet.

Allrum

Rummet ska användas för måltid och umgänge. Det ska finnas utrymme för matbord med plats för sällskap, umgängesutrymme med t.ex. soffa samt plats för TV. Allrummet kan vara i kombination med kök och/eller sovalkov. Det är viktigt att rummet går att möblera på flera sätt.

Kök

Ett fullutrustat kök är enligt ordinär bostadsstandard en plats där hyresgästen ska kunna förvara och laga all mat till sig själv och gäster. I kök/allrum ska finnas utrymme för att möblera med bord och stolar.

Köksskåp bör monteras upp mot tak och fast belysning bör finnas i köksdel. Spisar och ugnar ska ha spisvakt. Spis och alla eluttag kring köksbänk förses med timer.

Plats för mikrovågsugn ska integreras i köksinredning. På ett funktionellt ställe, som inte är beredningsyta, ska det kunna stå en kaffebryggare eller vattenkokare och/eller brödrost. Eluttaget för dessa ska ha timer även uttag i bänkbelysning. Köken ska vara förberedda för diskmaskin.

Sovrum/-alkov

Sovplatsen ska ligga i lägenhetens lugna del och den ska gå att mörklägga. Sovplatsen ska inte synas direkt från hallen.

Det ska finnas plats för personal på båda sidor om sängen. För att ge hyresgästen möjlighet till en flexibel möblering säkerhetsmonteras garderob/linneskåp i väggen i sovrummet efter instruktioner från verksamheten, i vissa fall först i samband med slutbesiktning/inflyttning.

Hygienutrymme

Toalettstolen ska placeras så att det är enkelt för en hyresgäst att förflytta sig mellan eventuell rullstol och toalett. Det ska vara möjligt att stödja personen från båda sidorna och toalettstol placeras därför med utrymme 80 cm på var sida. Hållare för toalettpapper ska placeras så att den är enkel att nå.

Det bör vara en halkfri våtrumsmatta samt matt kakel på väggar som inte ger reflexer är att föredra.

Vissa hyresgäster har eller förvärvar fysiska funktionsnedsättningar som innebär behov av stödhandtag för toalettstolen. Toalettstolarna ska därför klara av att få armstöd monterade direkt på stolen. I vissa fall kan det vara nödvändigt att redan vid produktionen montera väggfasta stödhandtag.
Över handfatet ska det finnas en spegel med ett badrumsskåp vid sidan om. En hylla, ca 10–12 cm djup bör finnas för ex desinfektionsmedel. Toalettstol bör kontrastmarkeras med avvikande färg på väggen. Duschutrymme med stödhandtag på väggen är den vanligaste lösningen. Skena för duschdraperi ska finnas.

I hygienutrymmet ska hyresgästen kunna förvara sina hygienartiklar, förbrukningsmaterial och handdukar på ett bra sätt. Hängare ska finnas för både morgonrock/kläder och för handdukar. En stång för handduk bör också innefattas i badrumsinredningen.

Hygienutrymmet ska förses med fast strömbrytarstyrd belysning.

Förvaring

Det behövs förvaringsutrymme i lägenheten i form av garderober och skåp. Garderobsinredning ska innehålla en variation av trådbackar, fasta hyllplan samt stänger.

I varje lägenhet ska det finnas ett särskilt låsbart medicinskåp. Skåpet ska rymma både medicin och en A4-pärm för noteringar. Placering och skåpstyp (nyckellås, kodlås eller tag-system) bestäms under projektering i samråd med verksamheten och placeras med fördel i hall. Skåpen bör inte placeras för högt då detta kan innebära en risk ur arbetsmiljöperspektiv. Medicinskåpet ska aldrig placeras i ett våtutrymme eller i direkt solljus.

Separat förvaring utanför lägenheten

Till varje lägenhet ska det finnas ett separat lägenhetsförråd.

Uteplats/balkong

I största möjliga utsträckning ska lägenheterna förses med uteplats eller balkong med insynsskyddad avgränsning till granne. Den ska vara möjlig att öppna och stänga/låsa på ett enkelt sätt på insidan. Övergången till och från uteplatsen/balkongen till lägenheten ska ha minsta möjliga höjdskillnad.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Det stora flertalet människor har behov av socialt umgänge. Hyresgäster i BmSS har ibland färre kontakter eller har svårare för att skapa kontakter än andra. Därför behövs ett utrymme utanför den egna lägenheten där det går att skapa sociala kontakter på ett otvunget sätt. De gemensamma utrymmena såväl inomhus som utomhus ska inbjuda till umgänge.

De gemensamma utrymmena inomhus bör placeras så att de kan fungera som den samlande punkten för de boende. De bör ligga i nära eller direkt anslutning till de enskilda lägenheterna och vara lätta att nå. Ytorna bör vara så dimensionerade att alla som bor i bostaden kan delta samtidigt i olika aktiviteter.
Till gemensamma utrymmen räknas kök, allrum, matplats, korridorer och tvättstuga. Ytterligare funktioner såsom samtalsrum och/eller aktivitetsrum kan vara nödvändiga i en del verksamheter men specificeras i så fall under projekteringstiden.

Samma centrala funktion har även den gemensamma uteplatsen på gården. Alla boende ska kunna samlas här och de boendes förutsättningar ska beaktas vid utformningen.

Olika hänsyn behöver tas kring utformningen beroende på målgruppsinriktning på boendet. För målgrupper som kräver särskild planering hänvisas till planeringsunderlag för respektive målgrupp.

Gemensam entré till bostaden

Entrén ska vara upplyst och regnskyddad. Det bör även finnas möjlighet att sitta och vila invid entrén. Många som bor i BmSS har svårt att öppna tunga dörrar, därför krävs en automatisk dörröppnare vid entré.

Den enskilda lägenhetens förhållande till gemensamma utrymmen

En gruppbostad bör samlas på ett plan där lägenheterna leder direkt ut i ett gemensamt utrymme, ofta en korridor, och placeras nära det gemensamma allrummet och köket.

I servicebostaden kan gemensamhetsutrymmena var mer avskilda från lägenheterna.

Korridorer

I de fall korridorer krävs bör lägenhetsdörrar vara förskjutna och öppnas mot vägg och inte placeras mittemot annan lägenhetsdörr.
Utifrån målgrupp bestäms bredd, materialval, färg på golv och väggar, ljussättning samt eventuell extrautrustning.

Allrum

Allrummet ska vara lättillgängligt och inbjuda till umgänge. Akustiska hänsyn ska tas till att det tidvis kan vara många människor där och finnas flera ljudkällor. Utrymmet ska vara tillräckligt stort så att alla hyresgäster och personal i tjänst kan vistas där samtidigt. Där ska finnas plats för bland annat sittgrupp, hyllor och tv. Ibland krävs att allrummet utformas så att det är möjligt att dela av i mindre rum.

Köksdel

Integrerat med allrummet eller separat ska det finnas en köksdel med utrustning enligt bostadsstandard innehållande kyl och frys (antal bestäms i samråd med verksamheten), diskmaskin, spis, ugn, mikro, fläktkåpa samt köksskåp. Det kan vara en fördel att samlokalisera allrum och köksdel och därmed spara yta då dessa ytor skall kunna ge plats för samtliga hyresgäster och personal samtidigt. Högskåp ska gå upp till tak för att undvika dammsamling. I vissa fall behöver köket vara ett eget utrymme. Köksdel planeras med möjlighet att gemensamt laga och inta måltider.

Ett separat litet handfat för att tillgodose livsmedelshygieniska krav samt tillräckliga beredningsytor ska ingå i inredningen. I anslutning till handfatet placeras hållare för tvål, handsprit och torkpapper och papperskorg.

Spisar och ugnar ska ha timer och alla eluttag kring köksbänk förses med timer gäller även eventuell bänkbelysning. Spishällar bör vara induktionshällar samt ha frontplacerade vred.

Tvättstuga/tvättmöjligheter

Tvättmöjligheter för BmSS-enheten kan utformas på olika sätt. Antingen via en egen tvättstuga med funktioner enligt bifogad typ-tvättstuga, att det finns egen tvättmaskin i lägenheten eller att man använder för huset gemensamma tvättstuga. Plats för städutrustning förläggs lämpligen i tvättstugan. Det är eftersträvansvärt med två in/utgångar till tvättstugan. (Bilaga 4)

Verksamhetsförråd

Verksamhetsförråd ska finnas. Storlek och funktion varierar beroende på målgrupp och inriktning. Plats för kontors-, hygien- och städmaterial jämte mer skrymmande utrustning såsom liftar, rullstolar utemöbler etc. behöver finnas med i planeringen.

UTEMILJÖ

Utemiljöns betydelse

Hyresgäster i bostad med särskild service är en heterogengrupp med olika intressen och personligheter. Gemensamt för dessa grupper är deras behov av en anpassad utemiljö i närheten av boendet, dit det är lätt och inbjudande att ta sig till och inspirerande att vistas i.

Det bör finnas en gemensam uteplats i anslutning till gemensamhetsdel och vara tillräckligt stor för att rymma alla hyresgäster på en gång.

Uteplatser och balkonger

Lägenheternas uteplatser och balkonger byggs med insynsskyddande avgränsning till grannar. Något slags tak eller skydd mot stark sol på en del av uteplatsen bör ingå. Uteplats och balkong ska ha en belysning som går att styra från lägenheten.

Brevlådor

För varje lägenhet samt en för verksamheten ska det finnas fristående brevlådor med lås alternativt postboxar i anslutning till fastigheten.

UTRYMME FÖR PERSONAL

Personalutrymmen som bidrar till en god arbetsmiljö är en investering för verksamheten. Utrymmet bör vara omkring 40 kvm och ska innehålla kontor, pausutrymme, hygienutrymme samt rum för sovande jour. Dessa behöver inte placeras sammanhållet. Placering av utrymmen ska ske i samråd med verksamheten. All dimensionering av ytor ska utgå ifrån beräknat antal medarbetare för verksamheten. Antalet medarbetare skiftar olika tider på dygnet. Det ska finnas förvaring i form av låsbara klädskåp. Antal skåp beror på hur många medarbetare som är anställda.

Storleken på förvaringsutrymmen bör planeras och anpassas efter verksamhetens inriktning, målgrupp och antal medarbetare. Utrymme för ytterkläder i form av krokar bör planeras.

Då det i personalutrymmen kan avhandlas frågor som är sekretessbelagda är det viktigt att ha en god ljudisolering ut mot gemensamhetsutrymmen.

I dörr till personalutrymmen ska det finnas ett dörröga.

Kontor

Verksamheten behöver ett kontor med två arbetsplatser. I kontoret ska finnas utrymme för skrivbord, datorer, skrivare, nyckelförvaring, kassaskåp, laddning av larm, förvaring av dokumentation och annat som hör en arbetsplats till. Kontoret ska ha anslutning till stadsnätet och telefonnätet. Eventuellt kan det behövas ett fönster till kontoret för ljusinsläpp eller uppsikt mot verksamheten. Detta planeras i samråd med verksamheten. (Bilaga 5)

Pausutrymme

Det ska finnas ett rum där personal har rast och äter sina måltider. I anslutning till detta ska det finnas ett mindre pentry med kyl/frys, diskbänk och mikro. Det bör finnas bänkutrymme för kaffebryggare och vattenkokare samt skåputrymme för förvaring. Eluttag vid bänkyta ska ha timer.

Rum för sovande jour

Personal som arbetar natt ska ha tillgång till ett rum med fönster för sovande jour. Jourrummet ska ligga i anslutning till personalens hygienutrymme samt utföras som en egen brandcell. I jourrummet ska det finnas förvaringsmöjligheter för personalens sängkläder.

Hygienutrymme

Personalutrymmet ska ha ett RWC samt dusch. Om det inte finns en gemensam tvättstuga ska det finnas tvättmaskin och torktumlare. I anslutning till handfatet placeras hållare för tvål, handsprit, torkpapper och papperskorg.

MATERIAL, TEKNIK OCH SÄKERHET

Material

Valet av ytskikt har stor inverkan på vilken atmosfär det blir i lägenheten. Vissa hyresgäster kan reagera i förhållande till olika färger, strukturer, återspeglingar, friliggande rör eller materialutformning. Val av golvmaterial bör tas i samråd med verksamheten.

Lägenheten ska ha goda möjligheter för mörkläggning, skydd för insyn samt solskydd. På väggars hörn som bedöms särskilt utsatta bör hörnskydd monteras för att minska slitage.

Dörrar till personal- och gemensamma utrymmen såsom tvättstuga och förråd i en sammanhållen enhet bör skilja sig visuellt från dörrarna till lägenheterna.

Välfärdsteknik

Välfärdsteknik handlar om nya former av tekniska lösningar som kan bidra till ökad livskvalitet och fler alternativ att tillgodose omsorg, ökad självständighet, aktivitet, delaktighet, nya sociala kontakter, resurs- och kostnadseffektiva arbetssätt samt bättre arbetsmiljö. Göteborgs Stad befinner sig i ett utvecklingsskede gällande välfärdstekniska tjänster. Vid varje planering av BmSS i samband med förstudie/projektering bör teknik, som finns tillgänglig, utredas för eventuell implementering.

Brandskydd

För BmSS krävs anpassning enligt särskilda brandskyddsregler enligt verksamhetsklass 5B i BBR. Exempel på krav som ställs är brandlarm med direktkoppling till räddningstjänsten, sprinkler samt dubbla utrymningsvägar då fönsterutrymning inte godkänns.

Anslutning till räddningstjänsten anmäls av LF när verksamhetsansvarig har angett anläggningsansvarig m.m. Brandlarmscentralen placeras i möjligast mån i anslutning till huvudentrén.

Trygghetslarm

Till trygghetslarmet levereras fyra handenheter. Förutom brandlarm ska det även gå att koppla andra interna larm som t.ex. överfallslarm.

Lås

Låsfunktioner för entré, lägenheter samt för personal- och gemensamhetsutrymmen diskuteras under projektering. Skalskydd utformas alltid med passersystem med tag. Innanför skalskydd kan nycklar alternativt passersystem med tag användas vilket bestäms under projektering i samråd med verksamheten.

TV/Data/Telefoni

Gällande verksamheten: Data och telefoni via fibernät. Uttag för accesspunkter placeras så att det finns täckning för hela enheten, inklusive lägenheterna. Alla abonnemang (TV, telefon, bredband) ska beställas av verksamheten före inflyttning.

Hyreslägenheter: Utbud likt övriga hyresgäster.

Utrymme för teknisk försörjning

Utrymme ska finnas för fastighetens tekniska försörjning. Intraservice måste komma åt stadens nät i låst utrymme, antingen låst skåp eller separat rum.

Ljudkrav

Ljudkrav på grund av sekretess i kontor, personalutrymme och samtalsrum. Väggar utförs i ljudklass 44 decibel, vägg med dörr 40 dB.

Belysning

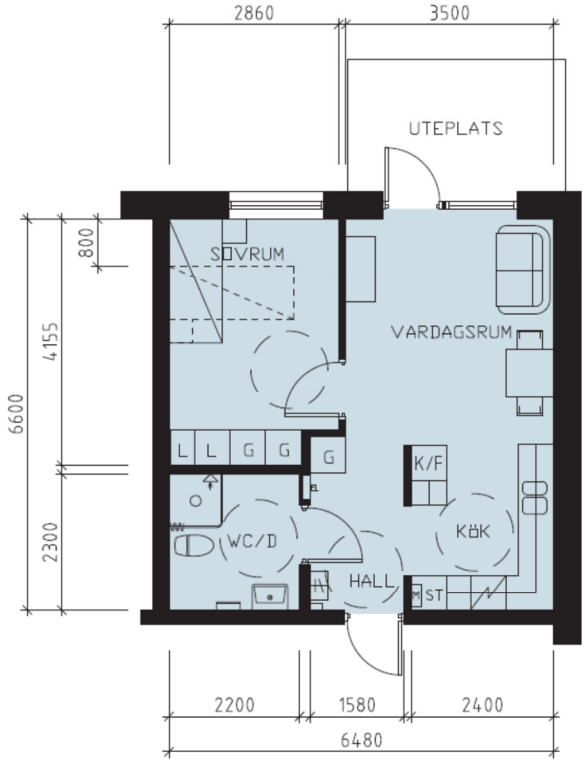
Steglös dimmer och fast takbelysning ska finnas i alla gemensamma utrymmen som allrum, personalutrymmen och korridorer.

Bilaga 1 Typlägenhet normal tillgänglighet

Typlägenhet

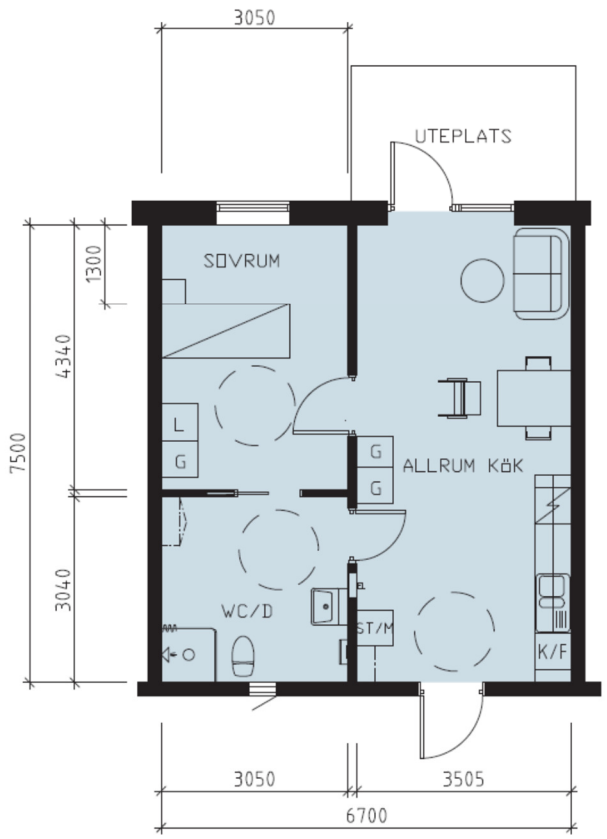
Vanlig tillgänglighet utan schakt

BOA: 42,8 kvm



Skala 1:100

Bilaga 2 Typlägenhet förhöjd tillgänglighet



Typlägenhet

Förhöjd tillgänglighet
BOA: 50,3 kvm

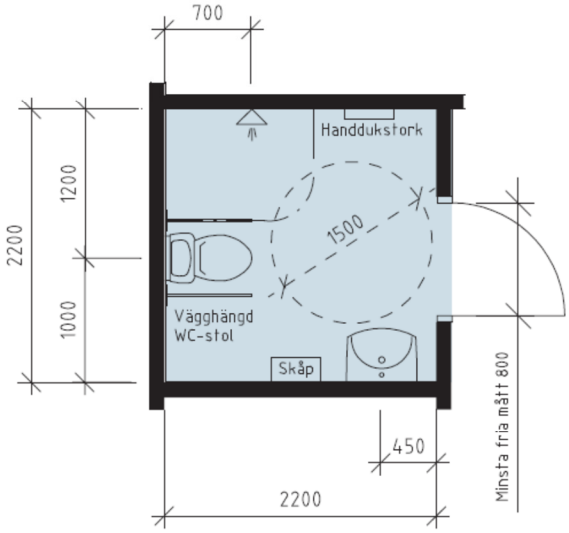
Skala 1:100

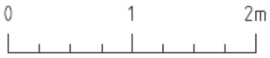
Bilaga 3 Typ WC

Typ WC

Grundläggande tillgänglighet.

WC-stol ska placeras centrerad 120 cm fritt från vägg mot dusch och 100 cm från den andra väggen på grund av arbetsmiljökrav.

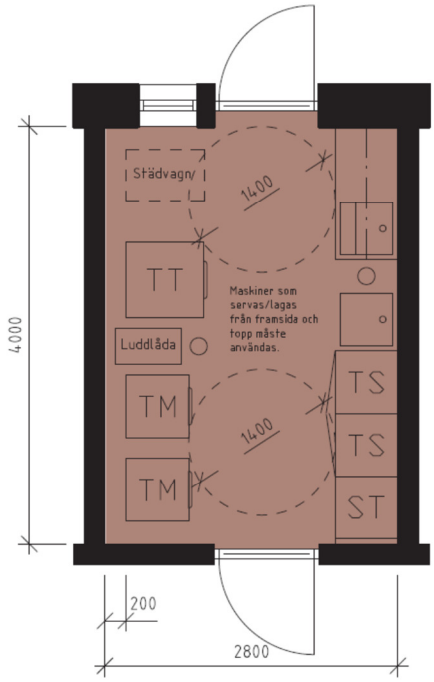




Skala 1:50

Bilaga 4 Typ Tvättstuga

Typ Tvättstuga

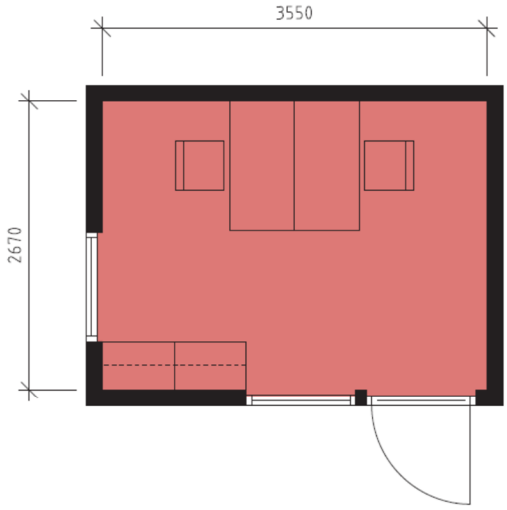


Skala 1:50

Bilaga 5 Typ Kontor

Kontor

Exempel på möblerat kontor med två arbetsplatser



Skala 1:50

Bilaga 6 Förklaring förkortningar

BmSS, Bostad med särskild service

TKA, Tekniska krav och anvisningar

BoPlan FH, Boendeplanering funktionshinder

LS, Lokalsekretariatet

LF, Lokalförvaltningen

FK, Fastighetskontoret

SBK, Stadsbyggnadskontoret

SDF, Stadsdelsförvaltning

SDN, Stadsdelsnämnd

LSS, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

SoL, Socialtjänstlagen

BBR, Boverkets byggregler

SIS, Swedish standards institute

Andra viktiga dokument:

Tillämpliga delar av Västra Götalandsregionens senaste utgåva av ”Riktlinjer och standarder för fysisk tillgänglighet (förnärvarande version 3.1–2018)” samt myndigheten för delaktighets guide ”Riktlinjer för tillgänglighet – Riv hindren”. Vid inhyrning ska minst gul nivå följas om inte annat anges i detta dokument. Grön nivå eftersträvas där det är rimligt. Avsteg från gul nivå dokumenteras. Länk