



| Dokumentnamn: Ramprogram Bostad med särskild service - egenproduktion |   |                                 |   |
|---|---|---------------------------------|---|
| Beslutad av:<br>Kommunstyrelsen                                       | Gäller för:<br>Bostad med särskild<br>service, egenproduktion | Diarienummer:<br>1900/17        | Datum och paragraf för<br>beslutet:<br>2018-06-13 § 556 |
| Dokumentsort:<br>Ramprogram   | Giltighetstid:<br>Tillsviare                                  | Senast reviderad:<br>2018-05-04 | Dokumentansvarig:<br>SLK planering och analys           |
| Bilagor:<br>[Bilagor]   |   |                                 |   |

# RAMPROGRAM BOSTAD MED SÄRSKILD SERVICE

## EGENPRODUKTION

### Syftet med denna anvisning

Ramprogrammet skall vara ett stöd till enhetschefer/representanter från verksamheten, arkitekter, projektörer, projektledare, byggherrar, entreprenörer med flera vid planering av nya bostäder med särskild service (BmSS) i egenproduktion

### Koppling till andra styrande dokument

Förutom ramprogrammet regleras byggnationen via Lokalförvaltningens tekniska krav och anvisningar (TKA).

### Stödande dokument

Det upprättas även ett planeringsunderlag för varje specifik BmSS

# Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>EGENPRODUKTION</b> .....   | <b>1</b>  |
| Syftet med denna anvisning .....  | 1         |
| Koppling till andra styrande dokument .....                             | 1         |
| Stödjande dokument .....  | 1         |
| <b>SYFTE</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>ARBETSSÄTT</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>BOSTÄDER FÖR PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING</b> .....             | <b>5</b>  |
| 3.1 Mål för bostad med särskild service .....                           | 5         |
| 3.2 Målgrupper .....  | 5         |
| 3.3 Planeringsprocessen .....   | 5         |
| 3.4 Utgångspunkter för utformning av bostad med särskild service .....  | 6         |
| 3.4.1 Gruppbofastad .....   | 7         |
| 3.4.2 Servicebostad .....   | 7         |
| 3.5 En fullvärdig bostad .....  | 7         |
| <b>UTFORMNING AV HYRESGÄSTENS LÄGENHET</b> .....                        | <b>8</b>  |
| 4.1 Allmänt .....   | 8         |
| 4.2 Ingång till lägenhet via egen entré .....                           | 8         |
| 4.3 Hall .....  | 8         |
| 4.4 Allrum .....  | 8         |
| 4.5 Kök .....   | 9         |
| 4.6 Sovrum/-alkov .....   | 9         |
| 4.7 Hygienutrymme .....   | 9         |
| 4.8 Förvaring .....   | 10        |
| 4.9 Separat förvaring utanför lägenheten .....                          | 10        |
| 4.10 Uteplats och balkong .....   | 10        |
| <b>GEMENSAMMA UTRYMMEN</b> .....  | <b>11</b> |
| 5.1 Gemensam entré till bostaden .....                                  | 11        |
| 5.2 Den enskilda lägenhetens förhållande till gemensamma utrymmen ..... | 11        |
| 5.3 Korridorer .....  | 11        |
| 5.4 Allrum .....  | 11        |
| 5.5 Köksdel .....   | 11        |
| 5.6 Tvättstuga/tvättmöjligheter .....                                   | 12        |
| 5.7 Verksamhetsförråd .....   | 12        |
| 5.8 Återvinningshus .....   | 12        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>UTEMILJÖ .....</b>                                  | <b>13</b> |
| <b>UTRYMME FÖR PERSONAL .....</b>                      | <b>14</b> |
| 7.1 Kontor .....                                       | 14        |
| 7.2 Pausutrymme.....                                   | 14        |
| 7.3 Rum för sovande jour.....                          | 14        |
| 7.4 Hygienutrymme.....                                 | 14        |
| <b>MATERIAL, TEKNIK OCH SÄKERHET .....</b>             | <b>15</b> |
| 8.1 Material.....                                      | 15        |
| 8.2 Valfärdsteknik .....                               | 15        |
| 8.3 Brandskydd.....                                    | 15        |
| 8.4 Lås.....   | 15        |
| 8.5 TV/Data/Telefoni .....                             | 16        |
| 8.6 Utrymme för teknisk försörjning.....               | 16        |
| 8.7 Ljudkrav .....                                     | 16        |
| 8.8 Belysning .....                                    | 16        |
| <b>Bilagor.....</b>                                    | <b>17</b> |
| 9.1 Bilaga 1, typlägenhet normal tillgänglighet .....  | 17        |
| 9.2 Bilaga 2, typlägenhet förhöjd tillgänglighet ..... | 18        |
| 9.3 Bilaga 3, typ WC.....                              | 19        |
| 9.4 Bilaga 4, typ Tvättstuga.....                      | 20        |
| 9.5 Bilaga 5, typ Kontor.....                          | 21        |
| 9.6 Bilaga 6, förklaring förkortningar .....           | 22        |
| Andra viktiga dokument: .....                          | 22        |

## SYFTE

Ramprogrammet vänder sig till alla inblandade i förstudie, projektering och byggande av bostad med särskild service (BmSS) i egenproduktion. Programmet är ett inriktningsdokument och syftar till att vägleda vid planeringen 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 har varit på tjänstemannaremiss i stadsdelarna och samverkats i centrala samverkansgruppen samt i centrala funktionshinderrådet.

Ramprogrammet har fastställts av kommunstyrelsen den 2018 som ett vägledande dokument vid planering av BmSS.

# BOSTÄDER FÖR PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING

## 3.1 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.<sup>1</sup>

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).

## 3.2 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.

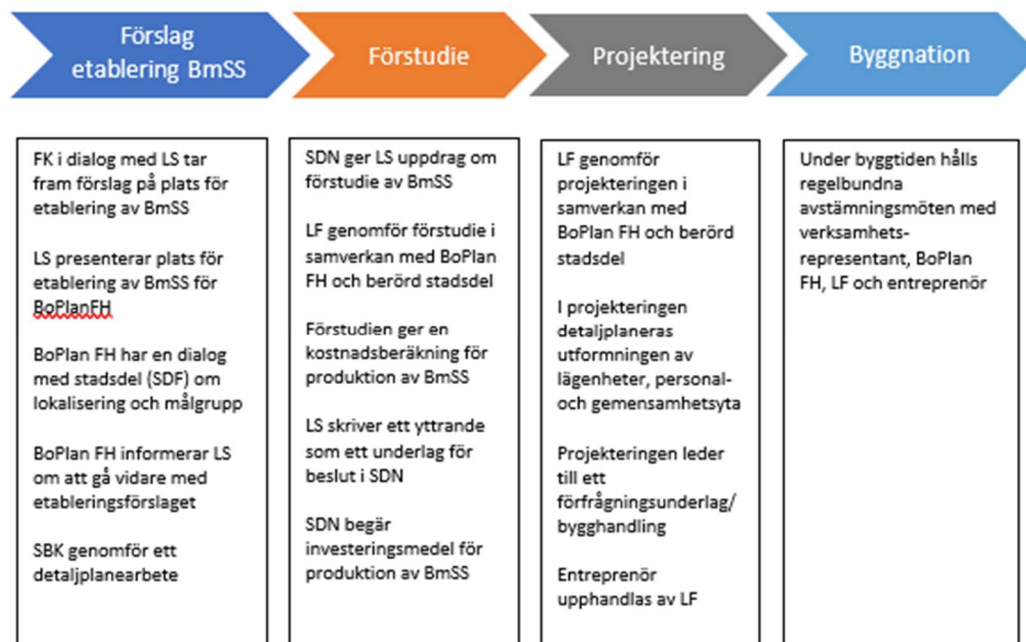
## 3.3 Planeringsprocessen

Det finns ett flertal aktörer med olika ansvarsområden som är involverade i processen med att planera en BmSS. Fastighetsnämnden ansvarar för stadens bostadsförsörjning och är tillika stadens markägare. Lokalsekretariatet har ett strategiskt uppdrag för stadens lokalförsörjning, att säkerställa behovet av verksamhetslokaler i detaljplanearbetet samt ansvara för beslut om inhyrning av externa lokaler. Lokalsekretariatet och fastighetskontoret ger tillsammans förutsättningarna för produktion av BmSS i egen regi.

---

<sup>1</sup> Konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning (ICRPD). Se [www.fn.se](http://www.fn.se).

Lokalförvaltningen har ansvar för nybyggnation, upprustning och för inhyrning i stadens verksamheter. Boendeplanering funktionshinder har ett uppdrag att förmedla, samordna och planera bostäder för personer med funktionsnedsättning i Göteborg.



Figur 1 Byggprocessen ur ett hyresgästperspektiv

### 3.4 Utgångspunkter för utformning av bostad med särskild service

BmSS finns som gruppboende och serviceboende. I både gruppboende och serviceboende 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 gruppboende och serviceboende åt är utformningen av bostaden samt antalet lägenheter. Gruppboendet består av ett mindre antal lägenheter där hyresgästerna har direkt närhet till gemensamma utrymmen. Enligt Socialstyrelsens mening bör det i regel endast vara tre till fem personer som bor i gruppboendet. Ytterligare någon boende bör kunna accepteras men endast under förutsättning att samtliga personer som bor i gruppboendet tillförsäkras goda levnadsvillkor.

En serviceboende består ofta av fler lägenheter. Utrymmen för gemenskap och personal behöver inte ligga i direkt anslutning till lägenheterna.

En serviceboende kan vara utformad på olika sätt. Serviceboende i sammanhållen form innebär ett skalskydd runt lägenheter och gemensamma utrymmen dit endast för verksamheten behöriga personer har åtkomst.

### **3.4.1 Gruppbofastad**

- 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.

### **3.4.2 Servicebofastad**

- Oftast fler antal lägenheter än gruppbofastad (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

## **3.5 En fullvärdig bofastad**

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

Av Boverkets byggregler (BBR) framgår vad som skall finnas i en fullvärdig bofastad – 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 LÄGENHET

## 4.1 Allmänt

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. Undantaget gäller att toalettstol inte placeras centriskt i hygienrummet. Det ställer krav på funktionsmått för rullstol och plats för möblering med mera. Tillgänglighet innebär även att höjdskillnader i golv, vid ytterdörr eller balkongdörr max ska vara 2 cm. Eftersom lägenheterna också är arbetsplatser utformas hygienrummen alltid med förhöjd tillgänglighet (se Bilaga 3 TypWC).

## 4.2 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. Lägenhetsdörrar ska förses med ett dörröga.

## 4.3 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.

## 4.4 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.



## 4.5 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. Spishällar bör vara induktionshällar samt ha frontplacerade vred.

Kyl-/frys-skåp ska vara dimensionerat 60/40. 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. Bänkarmatur installeras utan eluttag. Köken ska vara förberedda för diskmaskin.

## 4.6 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.

I bostäder på högst 55 m<sup>2</sup> men större än 35 m<sup>2</sup> är det tillräckligt att antingen rummet för sömn och vila eller rummet med inredning och utrustning för matlagning är en avskiljbar del av ett rum.

## 4.7 Hygienutrymme

Toalettstolen ska vara golvstående och 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. Hållare för toalettpapper ska placeras så att den är enkel att nå.

Låsning av toalettdörr bör göras med vanligt vred. En halkfri våtrumsmatta samt matt kakel på väggar som inte ger reflexer är att föredra.

Vissa hyresgäster har eller förvärvat 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. Om spegeln ska monteras med clips eller vara infälld i kaklet samt hur långt ned den ska sitta bestäms under projekteringen. Handfat respektive 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.

## 4.8 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. 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.

## 4.9 Separat förvaring utanför lägenheten

Till varje lägenhet ska det finnas ett separat lägenhetsförråd som ska vara frostfritt.

Förrådsytan bör vara en till två kvadratmeter. Förråden ska belysas på utsidan när det är mörkt t.ex. med rörelsevakt.

## 4.10 Uteplats och balkong

Lägenheterna ska förses med uteplats eller balkong med insynsskyddad avgränsning till granne. Dörren till uteplatsen blir samtidigt en extra utrymningsväg. 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

De gemensamma utrymmena 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.

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

## 5.1 Gemensam entré till bostaden

Entrén ska vara upplyst och regnskyddad. Många som bor i BmSS har svårt att öppna tunga dörrar, därför behövs en automatisk dörröppnare vid entré. Husnummer placeras på fasad.

## 5.2 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.

## 5.3 Korridorer

I de fall korridorer krävs bör lägenhetsdörrar vara förskjutna och öppnas mot vägg och inte placeras mitt emot annan lägenhetsdörr.

Utifrån målgrupp bestäms bredd, materialval, färg på golv och väggar, ljussättning samt eventuell extrautrustning såsom tex. ledstänger.

## 5.4 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.

## 5.5 Köksdel

Integrerat med allrummet eller separat ska det finnas en köksdel med utrustning enligt bostadsstandard innehållande kyl och frys, 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 8–10 personer samtidigt. Högsåp 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.

Spisar och ugnar ska ha spisvakt och alla eluttag kring köksbänk förses med timer. Inga eluttag ska finnas i eventuell bänkbelysning. Spishällar bör vara induktionshällar samt ha frontplacerade vred.

## **5.6 Tvättstuga/tvättmöjligheter**

Vanligtvis har BmSS-enheten en egen tvättstuga som utformas enligt bifogad typ-tvättstuga. Plats för städutrustning förläggs lämpligen i tvättstugan. Det är eftersträvansvärt med två in/utgångar till tvättstugan. (Bilaga 4)

## **5.7 Verksamhetsförråd**

Verksamhetsförråd bör finnas både utomhus och inomhus. 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.

## **5.8 Återvinningshus**

Utrymme ska finnas för olika typer av återvinningskärl. Det finns en typskiss för återvinningshus (Bilaga 5).

# UTEMILJÖ

Lägenheternas uteplatser och balkonger byggs med insynsskyddande avgränsning till grannar. Det kan också vara bra med en avgränsning mellan uteplats och övrig tomtmark i form av häck eller buskar. 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.

Den gemensamma utemiljön ska planeras så att den ger hyresgästerna möjligheter till såväl avkoppling som aktivitet. Utemiljön planeras utifrån målgrupp och anpassas under projektering.

Tomten ska vara lättskött med gräsytor samt med stenbelagda eller asfalterade gångvägar utan snäva vinklar.

Det ska finnas en gemensam uteplats. Den bör vara tillräckligt stor för att rymma alla hyresgäster på en gång. Materialval för uteplats ska vara halkfritt.

Vid val av växter ska hänsyn tas till allergier. Växter som är giftiga, har taggar eller tornar får ej planteras. Buskar med nötter får ej förekomma.

Alla tomter har sina förutsättningar. Hur tomten inramas blir därför beroende av läge och målgrupp. Inramningen kan bestå av olika former av häckar, buskar och träd som tillsammans avgränsar tomten. Ibland kan det behövas ett staket runt tomten och i vissa fall placeras en häck runt omkring så att bara häcken syns efter något eller några år.

För att skapa trygghet för hyresgästerna och personalen ska tomten förses med utebelysning. Uttag för el ska finnas på båda sidor av huset.

Vattenutkastare för trädgårdsskötsel samt för möjlighet att skölja av rullstol ska finnas. Vid behov en på var sida om huset.

Vid entré ska finnas en fast utebänk. Ett cykel-/mopedställ planeras, där fordonen kan låsas fast med kedjor. För verksamheten och besökare behövs en handikapparkering och ytterligare två till tre parkeringsplatser. En plats ska förberedas för en laddningsstation. Tillräcklig belysning vid parkeringen är en trygghetsfråga. Parkeringsplatserna ska förses med skyltar om att platserna är förhyrda.

På tomten ska finnas plats för snöupplag.

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. 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.

## 7.1 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.

## 7.2 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 kaffebyggare och vattenkokare samt skåputrymme för förvaring. Eluttag vid bänkyta ska ha timer. Inga eluttag i bänkbelysning.

## 7.3 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. I jourrummet ska det finnas förvaringsmöjligheter för personalens sängkläder.

## 7.4 Hygienutrymme

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

# MATERIAL, TEKNIK OCH SÄKERHET

## 8.1 Material

Valet av ytskikt har stor inverkan på vilken atmosfär det blir i lägenheten. Vissa hyresgäster kan reagera i förhållande till olika färger, strukturer, återspeglings,

friliggande rör eller materialutformning. Hänsyn tas dessutom till de olika funktions- och underhållskrav som finns för respektive ytskikt.

Hyresgästerna bör ha möjlighet att välja väggfärg och/eller tapeter till lämplig fondvägg. Lägenheten ska ha goda möjligheter för mörkläggnings-, skydd för insyn samt solskydd. På väggars hörn som bedöms särskilt utsatta ska avbärare monteras för att minska slitaget.

Utformningen inne i huset ska präglas av att hyresgästens lägenhet är personens privata bostad. Dörrar till personal- och gemensamma utrymmen såsom tvättstuga och förråd ska skilja sig visuellt från dörrarna till lägenheterna.

## 8.2 Välfärdsteknik

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

## 8.3 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 anslutning till huvudentrén. Till larmet behövs fyra handenheter. Till dessa ska det även gå att koppla andra interna larm som t.ex. överfallslarm och trygghetslarm.

## 8.4 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.

## **8.5 TV/Data/Telefoni**

Gällande verksamheten: Data och telefoni via fibernät.

Hyreslägenheter: Fria TV kanaler via antenn på taket. Data och telefoni via fibernät.

Alla abonnemang (TV, telefon, bredband) ska beställas av verksamheten före inflyttning.

## **8.6 Utrymme för teknisk försörjning**

Utrymme ska finnas för fastighetens tekniska försörjning.

## **8.7 Ljudkrav**

Ljudkrav i BmSS regleras genom lokalförvaltningens tekniska krav och anvisningar för miljö-akustik.

## **8.8 Belysning**

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

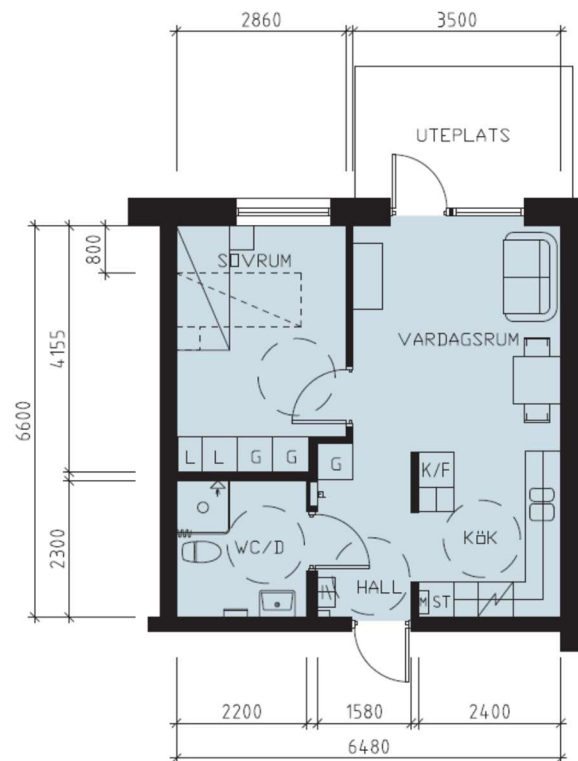


# Bilagor

## 9.1 Bilaga 1, typlägenhet normal tillgänglighet

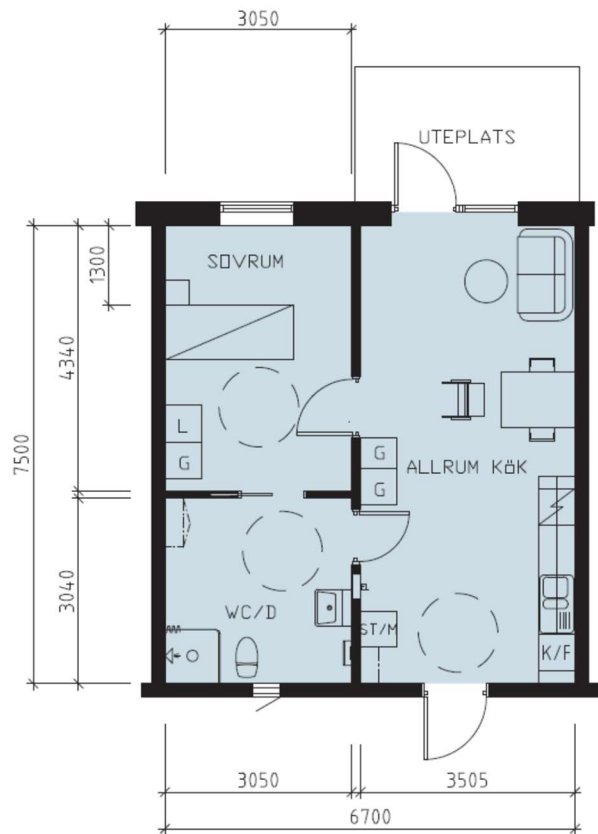
### Typlägenhet

Vanlig tillgänglighet utan schakt  
BOA: 42,8 kvm



Skala 1:100

## 9.2 Bilaga 2, typlägenhet förhöjd tillgänglighet



## Typlägenhet

Förhöjd tillgänglighet  
BOA: 50,3 kvm



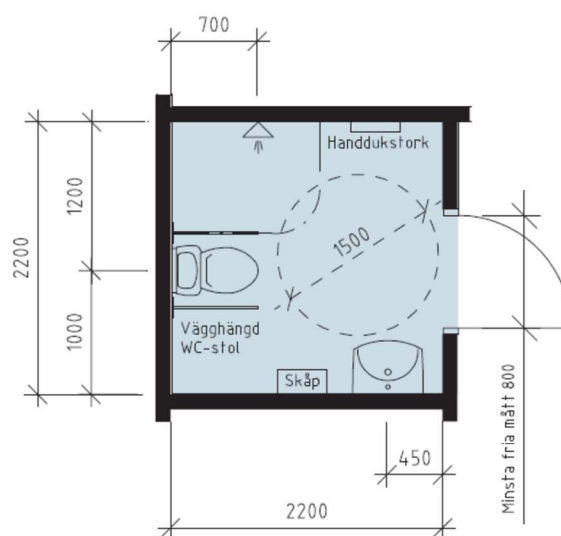
Skala 1:100

### 9.3 Bilaga 3, typ WC

## Typ WC

#### Grundläggande tillgänglighet.

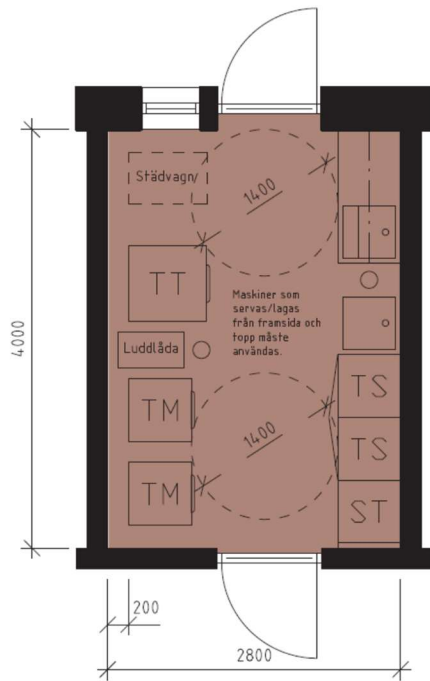
WC-stol ska placeras centrerad 120 cm fritt från vägg mot dusch och 100 cm från den andra väggen på grund av arbetsmiljökrav.



Skala 1:50

## 9.4 Bilaga 4, typ Tvättstuga

### Typ Tvättstuga

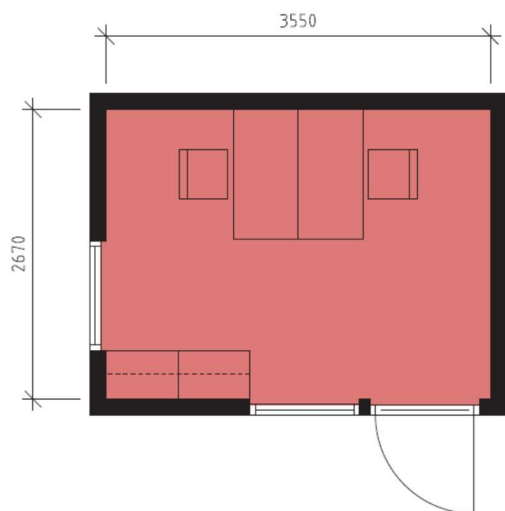


Skala 1:50

## 9.5 Bilaga 5, typ Kontor

### Kontor

Exempel på möblerat kontor  
med två arbetsplatser



Skala 1:50

## 9.6 Bilaga 6, förklaring förkortningar

BBR, Boverkets byggregler

BmSS, Bostad med särskild service

FK, Fastighetskontoret

LF, Lokalförvaltningen

LS, Lokalsekretariatet

LSS, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

PlanSam FH, Planering och samordning inom funktionshinderområdet

SBK, Stadsbyggnadskontoret

SDF, Stadsdelsförvaltning

SDN, Stadsdelsnämnd

SIS, Swedish standards institute

SoL, Socialtjänstlagen

TKA, Tekniska krav och anvisningar

### 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](#)