



Københavns Kommunes

PRINCIP FUNKTIONS- PROGRAM

FOR SOCIALFORVALTNINGENS
BOTILBUD TIL BORGERE MED
HANDICAP

Version 1 – januar 2025

Udarbejdet af Socialforvaltningen og Byggeri København

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. INTRODUKTION.....	6
1.1 Målgrupper.....	7
1.2 Vision	9
2. VÆRDIGRUNDLAG	12
2.1 Indhold.....	12
2.2 Værdier	12
3. PROJEKT	18
3.1 Indhold.....	18
3.2 Byggeriet generelt	18
3.3 Områder og nærhedsprincipper	20
3.4 Rumprogram	21
3.5 Udeareal	32
4. GENERELLE TEKNISKE KRAV	37
4.1 Indhold.....	37
4.2 Indeklima.....	38
4.3 Bygningsdele	40
4.4 Data, IT og telefoni.....	44
5. AREALPARADIGME.....	48
5.1 Indhold.....	48
6. MÅLGRUPPESPECIFIKKE FUNKTIONER.....	52
6.1 Indhold.....	52
6.2 Tilvalg.....	52
6.3 Fravalg	54
7. RUMFUNKTIONSSKEMAER.....	58
7.1 Indhold.....	58
8. BILAGSOVERSIGT	101

1

Introduktion

1. Introduktion

Principfunktionsprogrammet for botilbud er udarbejdet af Socialforvaltningen (SOF) i samarbejde med Byggeri København (ByK). Materialet bygger på Socialforvaltningens "Principper for udformning af nybyggede sociale botilbud til borgere med sindslidelse og udsatte voksne, dateret december 2019" og byggeprogrammer for 12 eksisterende sager samt funktionsprogrammer udarbejdet for botilbud til "Borgere med en Autisme Spektrum Forstyrrelse" og "Udsatte borgere med Alkohol Afhængighed".

Principfunktionsprogrammet er således Socialforvaltningens samlede funktionelle krav, og indeholder de arealer og funktioner, der forventes udført ved etablering af et botilbud samt ved udførelse af nøglefærdigt byggeri for Socialforvaltningen til Borgere med handicap. Principfunktionsprogrammet skal således være medvirkende til at sikre, at kvalitet og funktionalitet lever op til de krav, Socialforvaltningen generelt stiller til botilbud.

Principfunktionsprogrammet henvender sig til de rådgivere og entreprenører, som skal varetage Københavns Kommunes interesser samt Socialforvaltningens brugere, der kan orientere sig heri.

Principfunktionsprogrammet er udarbejdet som et generisk program og tager udgangspunkt i et botilbud med 35 boliger, hvor boligerne er fordelt på boliggrupper af 7 boliger med tilhørende fællesarealer. Programmet forventes at kunne understøtte

90% af Socialforvaltningens botilbud for Borgere med handicap, hvormed størstedelen af rumtyperne i botilbuddene er ens uanset målgruppe. De specifikke steder hvor der er forandringer, er det imidlertid præciseret igennem programmet.

Programmet skal endvidere i forbindelse med et konkret projekt på en konkret matrikel derfor holdes op imod en aktuel målgruppe og suppleres af et projektspecifikt byggeprogram med målgruppespecifikke til- og fravalg, samt gældende myndigheds- og lovkrav såsom krav i bygningsreglement, lokalplan mm.

Programmet indeholder således udelukkende Københavns Kommunes og Socialforvaltningens gældende normkrav samt skærper ift. myndigheds- og lovkrav.

Principfunktionsprogrammet er opdelt i 8 kapitler:

- Kapitel 1 beskriver formålet samt målgruppebeskrivelser og den overordnede vision
- Kapitel 2 beskriver de overordnede rammer for et botilbud samt det gældende værdigrundlag
- Kapitel 3 og 4 beskriver de enkelte funktioner som botilbuddet indeholder samt de generelle tekniske funktionskrav.
- Kapitel 5 angiver et arealparadigme for et botilbud med boliggrupper på 7 boliger.
- Kapitel 6 indeholder de målgruppespecifikke funktioner

- Kapitel 7 indeholder opstilling af specifikke krav i skemaform, til de rum som det forventes, at botilbuddet indeholder
- Kapitel 8 indeholder henvisninger til relevante bilag.

1.1 Målgrupper

Socialforvaltningen opfører botilbud til de tre overordnede målgrupper:

- Borgere med handicap
- Borgere med sindslidelse
- Udsatte voksne

Nærværende program omhandler kun borgere med handicap. Der kan være og er i stigende grad overlap mellem målgrupperne der visiteres til botilbud og borgernes diagnoser kan spænde bredt. Fælles for målgrupperne er, at de i varierende grad har behov for støtte til udvikling, kompenserende støtte og/eller pleje i det daglige. For nogle målgrupper er opholdet i botilbud af midlertidig karakter med fokus på træning og udvikling, hvorefter borgerne overgår til egen bolig med eller uden støtte. For andre målgrupper er opholdet i botilbud længerevarende, måske permanent og hvor støtte og plejebenhov kan udvikle sig over tid med et stigende behov for sundhedsfaglige indsatser og hjælpemidler.

Kravene til udformning og disponering af botilbuddet kan derfor variere alt efter hvilken specifik målgruppe botilbuddet er tiltænkt.

Dog er det grundlæggende udgangspunkt for programmet, at behov for ophold i botilbud skal kunne tilgodeses både under Servicelovens § 107 (midlertidigt ophold) og Servicelovens § 108 (længerevarende ophold).

Der er derfor i udgangspunktet ikke forskel på Socialforvaltningens krav til udformning af boliger efter servicelovens § 107 og servicelovens § 108, men målgruppespecifikke behov vil blive håndteret via de til- og fravalgsmuligheder, der er beskrevet i Principfunktionsprogrammet. Forskellen på ophold efter Servicelovens § 107 eller Servicelovens § 108 er karakteren og omfanget af støttebehov samt tidsperspektivet for at kunne udvikle de nødvendige kompetencer til eventuelt at kunne mestre eget liv i en mere selvstændig boform.

De efterfølgende afsnit er generaliserede beskrivelser af de tre overordnede målgrupper.

Borgere med handicap

Borgere i denne målgruppe spænder fra borgere med udviklingshæmning, og et deraf nedsat fysisk og kognitivt funktionsniveau af varierende omfang, til borgere med autisme spektrum forstyrrelser, spændende fra mennesker med et meget nedsat funktionsniveau uden sprog til mennesker med en normal intelligens. Dog med udviklingsforstyrrelser der betyder, at omverdenen forstås og sanses anderledes, hvilket kan give vanskeligheder i sociale sammenhænge og i forhold til tilrettelæggelse

af dagligdagens aktiviteter samt i forhold til at begå sig på uddannelses- og arbejdsmarkedet uden støtte. En stor del af denne borgergruppe har ligeledes psykiske og psykiatriske udfordringer. For målgruppen borgere med handicap gælder generelt, at de kan have gennemgribende udviklingsforstyrrelser som influerer på samspil med andre, kommunikation og forestillingsevne og de kan opleve forstyrrelser i forhold til sansninger, fx høje lyde, vedvarende og monotone lyde, skarpt lys mm. De kan have svært ved at overskue og planlægge og har behov for overblik, klarhed og overskuelige rammer. Målgruppen der visiteres til botilbud, har i stigende grad en kombination af handicap og psykiatriske diagnoser eller følgetilstande som angst, selvskade, depression, overforbrug af alkohol og/eller stoffer m.fl. Målgruppen bor typisk i botilbud med boliggrupper på 7 boliger.

Borgere med sindslidelse

Borgere i denne målgruppe vil have en psykiatrisk diagnose og periodevis være præget af fx psykose, tvangstanker, angstproblematikker, selvskadende adfærd, udadreagerende adfærd og eventuelt overforbrug af stoffer og/eller alkohol. Målgruppen kan have svært ved at navigere i det sociale samspil og forstå sociale normer samt de uskrevne regler i den sociale interaktion. Det er ikke ualmindeligt, at der med en sindslidelse, følger et misbrug af alkohol, rusmidler eller begge dele og en grad af udsathed. Nogle af beboerne kan også have somatiske udfordringer og/eller fysisk

funktionsnedsættelse. Derfor kan nogle af beboerne over tid udvikle et stigende behov for hjælpemidler i hverdagen. Botilbuddet skal kunne understøtte ophold, hvor formålet kan være en rehabiliterende indsats, der understøtter borgernes recovery proces – støtten bygger på den forudsætning at borgeren kan komme sig, og botilbuddet bliver et skridt på vejen til en mere selvstændig boligform – såvel som ophold, der bliver permanent, fordi borgeren bliver betydeligt mentalt og/eller fysisk dårligere, og derfor får et omfattende behov for pleje- og støtte. Målgruppen bor typisk i botilbud med boliggrupper på 11-12 boliger.

Udsatte voksne

Borgere i denne målgruppe har oftest mange komplekse sociale, fysiske og psykiske problemstillinger inde på livet på én og samme tid. De har oftest et misbrug af alkohol og/eller rusmidler som deres primære udfordring og har blandt andet svært ved at strukturere og mestre en hverdag uden omfattende støtte. Nogle kan desuden have en udadreagerende adfærd. For en stor dels vedkommende, vil målgruppen være præget af et lavt fysisk og psykisk funktionsniveau, når de visiteres til et botilbud. Mange har somatiske udfordringer og/eller fysisk funktionsnedsættelse, som gør at de har behov for hjælpemidler bl.a. at kunne bevæge sig rundt i hverdagen, og andre kan over tid udvikle et behov for hjælpemidler. Botilbuddet skal kunne understøtte en rehabiliterende indsats, der hjælper borgerne på vej i deres recovery proces. På botilbuddet

vil borgerne blive støttet i at komme sig helt eller delvist af en psykisk lidelse, social udsathed og en problemfyldt social situation for at kunne leve et mere selvstændigt liv på egne præmisser med en større kobling til almensamfundet. Eller, som det ofte ses, at botilbuddet sørger for at borgerne får en anstændig sidste tid i livet. Målgruppen bor typisk i botilbud med boliggrupper på 11-12 boliger.

Opsamling

Målgrupperne og programmets krav spænder således bredt, og de skitserede målgrupper har ligesom alle andre mennesker forskellige behov og udfordringer. De specifikke bygningsfysiske krav der skal understøtte den aktuelle målgruppe skal derfor fastlægges endeligt i forbindelse med udarbejdelsen af et projektspecifikt byggeprogram.

Sengeliggende borgere er en særskilt målgruppe. Målgruppen er ikke en del af nærværende program, da deres krav i høj grad afviger fra den bygningsfysiske standard i programmet. Kravene omfatter de oplistede emner herunder og skal specificeres særskilt i samarbejde med Socialforvaltningen:

- Bårebadning
- Bredere gangarealer
- Bredere døre
- Ekstra areal i rum hvor borgerne har adgang
- Elevator størrelse og antal

1.2 Vision

Den overordnede vision for botilbud i Københavns Kommune er, at de skal understøtte følgende principper for beboeren og for de ansatte:

- At beboerne kan leve meningsfulde og selvstændige hverdagsliv og være en del af et fællesskab.
- At beboerne kan få det bedre og opnå et mere selvstændigt liv i egen bolig med støtte.
- At der er mulighed for at indgå i fællesskaber og aktiviteter, som giver mening for den enkelte.
- At beboerne bliver en del af det omgivende samfund.
- At beboerne får et aktivt liv, også uden for botilbuddet.
- At beboerne trives og føler tryghed.
- At det er en god og sikker arbejdsplads for de ansatte.

2

Værdigrundlag

2. Værdigrundlag

2.1 Indhold

Kapitlet indeholder Socialforvaltningens grundlæggende værdier for programmering og etablering af botilbud.

2.2 Værdier



Hjemlighed og tryghed

I hjemlighed og hjemmefølelse indgår elementer som tryghed, nærhed og veltilpassede rum, som spiller en central rolle i forhold til menneskets oplevelse af "hjem". Det er et sted, hvor man, for en kortere eller længere periode, kan finde og skabe sig et hjem, som man føler et tilhørsforhold til. For at skabe et velfungerende og trygt byggeri skal der være særligt fokus på følgende:

- Rummelighed, form og funktionalitet som understøtter psykisk velvære, tryghed samt mindsker stress og aggressioner
- Åbenhed og transparens, der skaber overskuelighed for beboere og personale, hvor man fornemmer liv i huset uden at føle sig overvåget

- Hjemlighed og let aflæselige, genkendelige rammer er vigtige for at målgruppen føler sig tryk
- Rum og rumforløb som giver mulighed for at vælge fællesskabet til samt muligheden for at trække sig tilbage
- Sansepåvirkninger fra lys, lyd, luft, duft, farver og materialer, der er tilpasset målgruppens behov

Boligen skal indrettes med mindst muligt institutionelt præg, og skal tænkes som et privat hjem med en høj grad af selvbestemmelse, tryghed og værdighed for beboeren.

Det er ligeledes vigtigt at tilvejebringe et roligt og trygt miljø i og omkring boligerne ved at organisere botilbuddet i let overskuelige enheder.



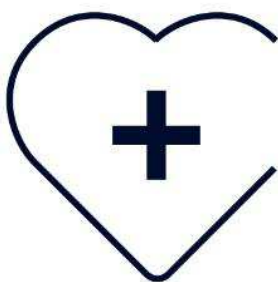
Fællesskab og ensomhed

Fælles for målgrupperne er, at de på forskellig vis kan have svært ved at begå sig i sociale sammenhæng og dermed indgå i sociale relationer med andre. Beboerne har derfor brug for den støtte og den rummelighed, som et botilbud kan tilbyde. Placeringen, såvel som indretningen af botilbuddet, skal derfor understøtte muligheden for et aktivt liv i

mindre fællesskaber, men også med mulighed for at iagttage på afstand.

Fællesområderne skal give mulighed for at beboerne kan indgå i fællesskaber og aktiviteter, og det er derfor særligt vigtigt at akustikken og belysning i fællesområderne understøtter et roligt miljø. Fællesområderne skal balancere et hjemligt, behageligt miljø med en vis robusthed i materialevalg, uden det bliver klinisk og upersonligt.

Et aktivt liv i og udenfor tilbuddet indebærer også, at botilbuddet indgår i og opleves som en del af det omkringliggende samfund og ikke lukker sig om sig selv. For at opnå dette, skal det være muligt for beboeren, at forskellige hverdagsaktiviteter kan tilgås inden for en kort afstand, og at der er mulighed for fællesskaber i lokalmiljøet, som beboerne kan deltage i.



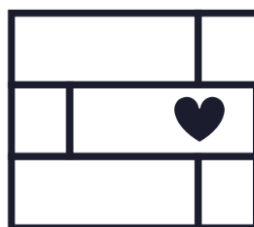
Akustik og indeklima

Generelt skal byggeriet så vidt muligt udformes, så det er muligt at trække dagslys ind i bygningens centrale dele. Der skal arbejdes med lyset og måden, så det bliver en kvalitet i bygningen og for målgruppen.

Ligeledes skal indeklimaet og i særdeleshed akustikken være i fokus, da målgrupperne kan være både lyd-følsomme og til tider meget højlydte. Det betyder, at den enkelte bolig skal have et godt akustisk miljø, hvor der samtidig skal være en god, lydmæssig afskærmning fra de omkringliggende og tilstødende boliger.

Der skal derfor være særligt fokus på:

- *Dagslys såvel som elektrisk lys* som giver byggeriet en kvalitet
- *Akustiske og lyddæmpende foranstaltninger* som forhindrer pludselige højlydthed og lydvandring mellem rum
- *Luftrensning* på og ved beboernes egne arealer, hvor der ikke kan fastholdes rygeforbud.



Arkitektur og wayfinding

Arkitektur omfatter begreberne rumlighed, form, funktionalitet, konstruktion og teknik, både som et samlet hele og ned i detaljen. Det er derfor et samspil mellem mange komplekse faktorer, og de mennesker, der skal bruge rammerne, der skaber den gode arkitektur og her det gode botilbud.

I et botilbud kan et gennemtænkt design være med til at øge livskvaliteten hos beboerne,

ligesom tilbuddets arkitektoniske rammer kan være med til at løfte kvaliteten af det socialfaglige arbejde. Samspillet mellem materialer, lyssætning, farver, rummets udformning og rumligt overblik, grænsedragning mellem det fælles og det private samt tilbuddets orientering mod det omkringliggende samfund er alle elementer, der skal tages højde for, når botilbuddet designs.



Betegnelsen "wayfinding" dækker over, hvordan man designer bygninger og områder, så de er

nemme at finde rundt og orientere sig i, hvilket er med til at skabe tryghed og ro. Særligt farvesætning eller specifikke kendetegn kan bruges til at øge læsbarheden af en bygningsflow og sammenhænge, og samtidig har kendetegn og farvers signalværdi samt sansepåvirkning stor betydning for oplevelsen af de rum, vi opholder os i. Farver kan med andre ord både guide, nudge og skabe en oplevelse af sammenhæng. Kendetegn og farvesætning af rum skal laves ud fra en helhedsbetragtning, hvor der tages højde for målgruppen. Fx for svagtseende og blinde, kan kontrastfarver og markeringer i gulve eller vægge medvirke til at det bliver muligt at fungere så selvhjulpent som muligt i botilbuddet.

Udover ovennævnte, er den bygningsmæssige kvalitet yderst vigtigt i udformningen af botilbuddene. Bygningen skal være robust og

kunne holde til sliddet fra mange daglige brugere.

Byggeriet skal desuden være enkelt at vedligeholde og rengøre, samt være konstruktivt og funktionelt fleksibelt, så det kan tilgodese og imødekomme løbende ændringer i de socialpædagogiske og sundhedsfaglige tendenser, teknologiske tiltag og praksisformer.

Sikkerhed og arbejdsmiljø

Personalegruppen består af forskellige faggrupper, hvis primære opgave er, at støtte og motivere beboerne i det omfang, de har behov for det. Det er vigtigt, både at skabe en god og sikker arbejdsplads for personalet og samtidig skabe rammer, der afspejler, at der er tale om et hjem for beboerne. Botilbuddene skal derfor i mindst mulig udstrækning bære præg af 'institution'. Et minimalt institutionspræg kan i sig selv bidrage til et lavere konfliktniveau og forebygge konflikter helt ind i den enkelte bolig.

Generelt skal der være opmærksomhed på en god og hensigtsmæssig organisering som sikrer mulighed for god visuel og auditiv kontakt imellem personalet således at de kan

støtte hinanden i tilspidsede situationer og minimere konflikter.

Særligt fem punkter bør efterstræbes i det perspektiv:

- At rummene er organiseret, så der er størst muligt overblik og ingen "gemmesteder"
- At der skal være to udgange fra de rum og gange, hvor beboerne har adgang
- At personalet hurtigt kan komme en kollega til undsætning
- At en god akustik, lydisolering og belysning er vigtig
- At boligen og badeværelset har en størrelse, så der kan være plads til den selvhjulpne kørestolsbruger og at én medarbejder om nødvendigt kan hjælpe beboeren, herunder anvende de nødvendige arbejdsredskaber og hjælpemidler som der kan være behov for.

Transparens og overblik gør det muligt at navigere mere frit og sikkert sammen med beboerne, og skal sikre et attraktivt og sikkert arbejdsmiljø, hvor personalet altid har en flugtvej, og samtidig kan være 'tæt på', samt overskue og følge med i, hvad der foregår i og omkring botilbuddet uden at beboerne skal føle sig overvåget.

Generelt skal der undgås trange og fortættede arealer med mørke kroge. Ligeledes skal de omkringliggende arealer disponeres, så man ikke er tvunget til at gå tæt forbi hinanden. Sikkerheden løses derfor så vidt muligt i udformningen af rummene, og kan derved

danne fundament for en god relation mellem personale og beboer, samt i beboernes indbyrdes relation. Dette opnås blandt andet ved, at der skabes fysiske rammer som er let overskuelige, bygningsfysisk såvel som ved hjælp af tekniske sikkerhedsforanstaltninger.

Der skal i den forbindelse arbejdes med 'sikkerhed via normalitet', dvs. at tydelige sikkerhedsforanstaltninger placeres så diskret som muligt.

3

Projekt

3. Projekt

3.1 Indhold

Kapitlet *Projekt* indeholder en beskrivelse af en række overordnede designkrav, såvel som beskrivelser af de enkelte områder, rum, mulige disponeringer og deres sammenhænge. Hvert afsnit beskriver indledningsvist de aktiviteter, der foregår i de enkelte områder, og hvilke hensyn der bør tages i disponeringen af områderne.

Efter hver beskrivelse er der oplistet de funktionskrav, som skal efterkommes for de enkelte områder og rum. Specifikke krav til de enkelte rum fremgår af rumfunktionsskemaerne i kap. 7 i nærværende program.

3.2 Byggeriet generelt

Socialforvaltningen har en række overordnede krav til byggeriet som dels omhandler generelle krav til de bygningsfysiske rammer og byggeriets placering, og dels omhandler de specifikke krav til botilbuddets områder og rum.

Krav til placering og de overordnede rammer er herunder beskrevet som en række designprincipper. Designprincipperne kan benyttes, når der skal findes en egnet matrikel, når der skal prioriteres, og når projektmateriale skal granskes under projektering. Krav til funktionernes indbyrdes placering og indhold er beskrevet i det efterfølgende afsnit.

Designprincipperne er opdelt i tre kategorier på baggrund af Københavns Kommunes overordnede værdier og under hensyntagen til målgruppernes diagnoser og karakteristika:

- Omgivelser
- Matrikel
- Bygning

Omgivelser: Botilbuddets optimale placering er i levende men rolige omgivelser, hvor beboeren perifært kan følge med og/eller deltage direkte i aktiviteter i lokalmiljøet, samtidig med at det er muligt at opretholde et privatliv og en ro omkring botilbuddet.

Botilbuddet skal dermed være placeret tæt på byliv, indkøbsmuligheder og offentlig transport.

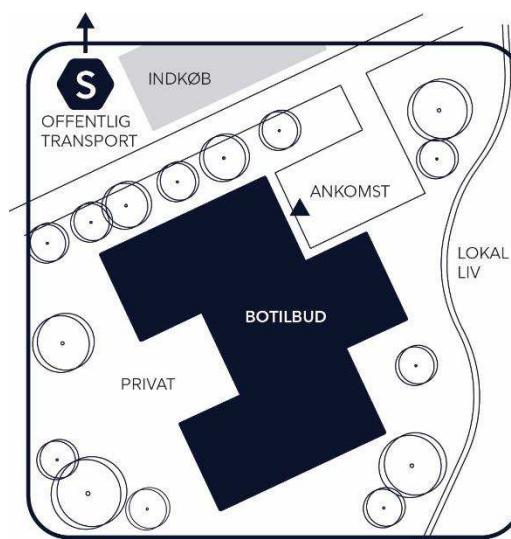


Illustration 1: Illustrationen illustrerer krav til botilbuddets placering i forhold de specifikke omgivelser.

Matrikel: Matriklen skal give mulighed for at etablere opdelte udearealer med en samtidig

mulighed for at etablere afskærmede og private zoner for borgerne. Der skal endvidere kunne etableres bygningsvolumener som indskrives i lokalmiljøet, og det skal være muligt at etablere et ankomstareal indeholdende parkeringsmuligheder til mindre busser, midlertidig parkering til ambulancer og lægebil samt cykelparkering og renovation.

Botilbuddet skal dermed placeres på en matrikel, hvor der kan etableres en tydelig og åben ankomstzone, men samtidig kunne skabes en ro og en *hjemlig* genkendelighed omkring det at ankomme til botilbuddet for beboerne.

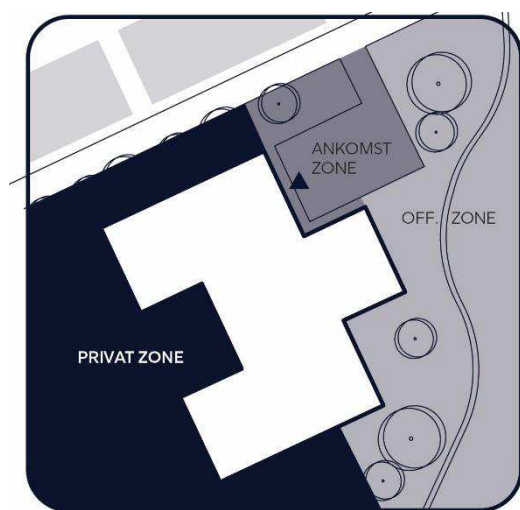


Illustration 2: Illustrationen illustrerer krav til botilbuddets placering på den givne matrikel.

Bygning: Botilbuddet er først og fremmest en bolig og bygningen skal være organiseret med udgangspunkt i boligerne. Bygningen må højst være i 3 etager med fællesfunktioner så vidt muligt beliggende i stue plan og boliger på 1. og 2. plan af hensyn til beboernes

sikkerhed. Botilbud for målgruppen "borgere med handicap" kan etableres med boliger beliggende i stue plan og direkte adgang til udeareal fra boligen.

Der skal kunne etableres tre selvstændige indgange til botilbuddet – en central hovedindgang som ankomst til botilbuddet og to sekundære indgange for hhv. personalet og til vareindlevering. Alle indgange skal være hensigtsmæssigt placeret ift. den daglige brug og eksponerede i forhold til sikkerhed.

Bygningen skal kunne organiseres uden lange gange og skal være disponeret med mulighed for dagslys i alle fællesarealer. Fællesarealerne skal være placeret hensigtsmæssigt og med mulighed for etablering af afskærmede og private udearealer/terrasser i direkte tilknytning til fællesrum. Der ønskes ikke solitært placerede udearealer/terrasser eller udearealer/terrasser som er placeret afsidesliggende fra fællesområder. Boligerne skal etableres med fransk altan men må ikke være placeret eksponeret i forhold til indkig.

Botilbuddet skal dermed være en bygning som har en overskuelig størrelse der gør, at den er *hjemlig* i sin udformning og i sin organisering. Placeres botilbuddet i tilknytning til anden lejer, skal det sikres at botilbuddet etableres som et afgrænset areal med selvstændige indgange og selvstændige arealer inde såvel som ude.

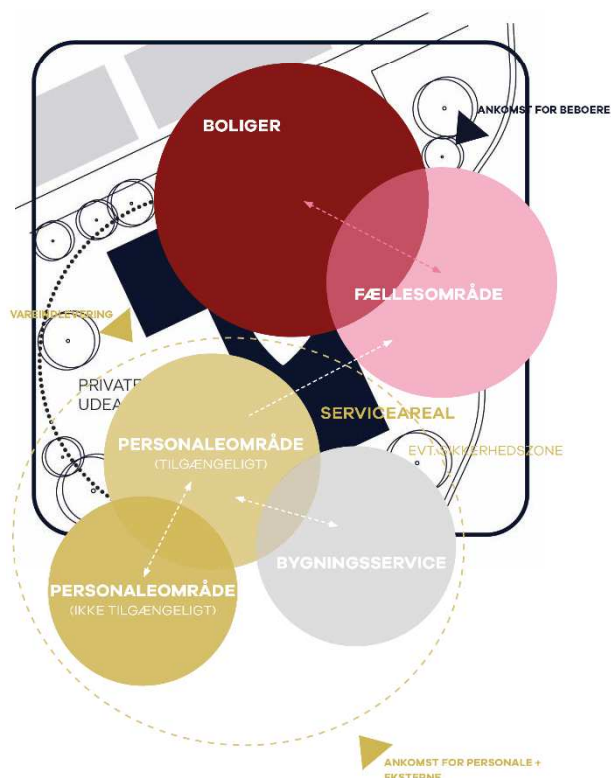


Illustration 3: Illustrationen illustrerer krav til bygningens udstrækning og overordnede indre organisering.

3.3 Områder og nærhedsprincipper

Botilbuddet består overordnet af følgende områder og er illustreret herunder:

- Boliger
- Fællesområde
- Serviceareal
(Personaleområde/Bygningsservice)

- Udearealer

Diagrammet illustrerer nærheder og relationer mellem områderne.

3.3.1 Boliger

Boligområdet er den samlede betegnelse for botilbuddets boliger og tilhørende depot. Boligområdet er det naturlige omdrejningspunkt i botilbuddet og skal betragtes og disponeres som udgangspunkt for botilbuddets samlede disponering.

3.3.2 Fællesområde

Fællesområdet er fællesbetegnelsen for de rum og funktioner, som deles mellem beboerne og som understøtter beboerne i de daglige praktiske gøremål og i at være sammen med andre.

Områderne og rummene skal overordnet kunne disponeres med en variation i indretningen, med en rar belysning og med et *hjemligt* præg. Bygningsfysiske løsninger, aptering, disponering og indretning skal derfor bære tydeligt præg af at det først og fremmest er rum der tilhører beboernes hjem. Fordelingsgange i fællesområderne og ved boligerne, skal endvidere være korte, da korte gange modsat lange, giver mindre præg af institution.

3.3.3 Serviceareal

Servicearealet er fællesbetegnelsen for de rum og funktioner, som personalet primært har adgang til, både i forbindelse med det daglige arbejde, i forbindelse med pauser og

administrativt arbejde, medicinbehandling og i forbindelse med den daglige, bygningsmæssige drift af botilbuddet. Området er efterfølgende i programmet underopdelt i hhv. Personaleområde og Bygningsservice.

3.3.4 Udearealer

Udearealer er fællesbetegnelsen for de områder, som ligger uden for bygningen. Udearealerne skal opdeles i to zoner: en semi-offentlig zone og en privat zone. Den semi-offentlige zone er der hvor man som beboer, pårørende, gæst og medarbejder ankommer til botilbuddet samt område til cykel- og bilparkering og renovation. Den private zone er et afgrænset område som kun er tilgængeligt for beboere og andre med tilknytning til botilbuddet.

Fælles for udearealerne er, at de i lighed med indendørsarealerne skal være tilgængelige for beboerne og placeres så der er adgang fra fællesområdet.

3.4 Rumprogram

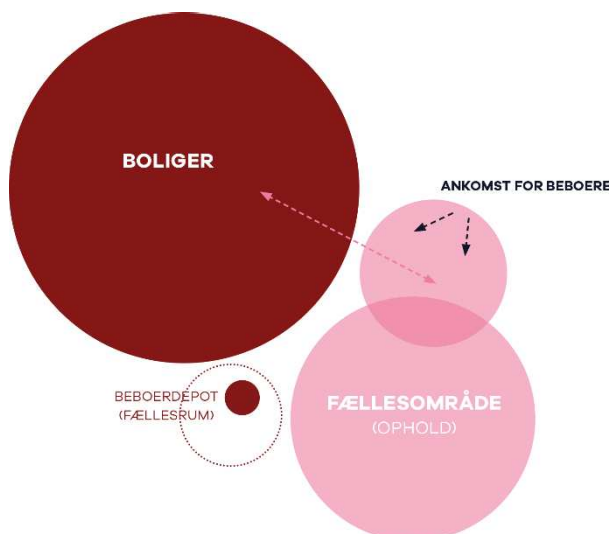
Rumprogrammet er beskrivelser af alle rum og steder i de fire områder. Beskrivelserne indeholder overordnede funktionelle krav og beskrivelser af de enkelte rum. For specifikke krav henvises til rumfunktionsskemaer kap. 7.

3.4.1 Boliger

Området med boliger består af følgende funktioner:

- Bolig

- Beboerdepot



Diagrammet illustrerer nærheder og relationer i området.

3.4.1.1 Bolig

Boligen er grundlaget for botilbuddet og dermed den primære del af byggeriet. Boligen skal fremstå som en selvstændig lejlighed frem for et værelse, hvor entreen fysisk såvel som visuelt, tydeliggør overgangen mellem det fælles rum og det private rum.

Boligen skal være overskuelig og logisk organiseret og kunne bebos af en beboer i kørestol.

Boligerne skal etableres med eget bad og køkken. Stue og soverum skal som udgangspunkt være opdelt af en adskillende væg. Ved behov for ekstra pleje skal det være muligt at fjerne væggen mellem stue og soverum, så boligen består af ét rum med maksimalt frit gulvareal. Entréen skal kunne rumme opbevarings- og garderobepads. Fra soverummet skal der være direkte adgang til bad og toilet.

Boligens loftkonstruktion skal udføres således at det er muligt at etablere en loftlift ved behov i et areal svarende til arealet angivet i diagramskitsen i rumfunktionsskemaet i kap. 7. Boligerne skal, så vidt det er muligt, spejles så bad/toilet og køkken placeres op ad hinanden for at undgå støj i opholds- og soverum mellem boligerne.

Boligen indeholder:

- Entré
- Køkken
- Stue/opholdsrum
- Soverum
- Badeværelse

Boligerne skal fremstå med et hjemligt præg i indretning og materialevalg, og organiseres således, at så meget plads som muligt afsættes til opholdsareal.

Boligen skal så vidt muligt ikke orienteres mod nord eller belyses ensidigt fra nord.

Entré

Entréen er det første man møder, når man kommer ind i boligen, og skal indrettes med integreret garderobe- og opbevaringsmulighed.

Køkken

I forlængelse af entréen skal der etableres et mindre køkken, hvor der kan opbevares mad såvel som tilberedes et måltid.

Køkkenelementerne skal placeres langs væggene, så der skal være god mulighed for, at beboeren kan manøvre rundt.

Stue/opholdsrum

Stue/opholdsrummet er det område beboeren fortrinsvist opholder sig i og benytter i løbet af dagen og aftenen.

Stue/opholdsrummet skal have et hjemligt præg i disponering såvel som materialevalg, godt dagslys og en fransk altan. Døren til den franske altan samt radiator skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til møbleringsmuligheder i rummet.

Stue/opholdsrummet skal kunne disponeres med plads til et mindre sofaarrangement bestående af 2-3 personers sofa, sofabord og lænestol, tv, reol/hylder og hensigtsmæssig manøvreplads omkring møblerne for en beboer i kørestol.

Soverum

Soverummet skal disponeres, så det er muligt at indrette hensigtsmæssigt samtidig med, at der er nem og direkte adgang til badeværelset. Der skal i soverummet forefindes et indbygget skab til opbevaring af tøj.

Badeværelse

Badeværelset skal arealmæssigt og indretningsmæssigt disponeres som et handicap-badeværelse, indeholdende vask, toilet og brusebad, og skal være forberedt til opsætning af en fritstående vaskesøjle.

Badeværelset skal indrettes hjemligt og skal som udgangspunkt ikke have opsat hjælpemidler. Der skal dog forberedes for at hjælpemidler kan opsættes uden at der skal foretages bygningsmæssige ændringer, fx installation af hæve/sænkefunktioner.

Der må ikke være indkig til badeværelset fra andre rum, gang, gangsti, vej m.v.

3.4.1.2 Beboerdepot

Til hver bolig skal der tilknyttes et depot, hvor beboerne kan opbevare overskydende ejendele som de ikke ønsker i boligen. Depoterne kan etableres væk fra boligerne og som et fællesdepotrum der kan opdeles i mindre enheder. Placering skal afklares under behovsafklaring ifm. et konkret projekt.

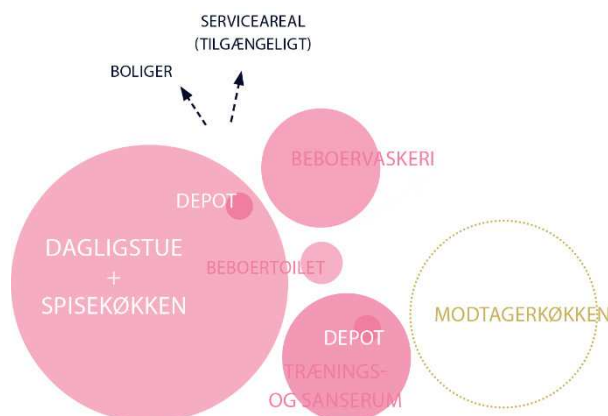
3.4.2 Fællesområde

Fællesområdet er et vigtigt supplement til boligen. Fællesområdet er det område, der primært betjener beboerne i det daglige og danner rammerne omkring socialt samvær, aktiviteter og spising.

Nogle beboere kan have svært ved at indlede og udvikle kontakt til andre. Fællesområdet skal derfor også give mulighed for, at beboerne kan deltage perifært og derigennem opnå en følelse af fællesskab.

Fællesområderne består af følgende funktioner:

- Foyer
- Dagligstue
- Spisekøkken
- Beboer-/gæstetoilet
- Beboervaskeri
- Nærdepot



Diagrammet illustrerer nærheder og relationer i området med udgangspunkt i behov for målgrupper placeret i boliggrupper på 7 boliger.

3.4.2.1 Foyer

Der skal etableres en fælles foyer til botilbuddet for beboerne. Foyeren skal markere overgangen mellem ude og inde og regulere indeklima for at undgå trækgener i huset.

Foyeren skal have et hjemligt og genkendeligt præg med mulighed for opsætning af oversigtstavle med beboernes navne og lejlighedsnummer samt postkasser. Der skal endvidere være mulighed for at placere en bänk, loungemøbler eller anden opholdsmulighed.

Foyeren skal lede naturligt videre til både boliger og de fælles borgerrettede funktioner i fællesområdet.

3.4.2.2 Dagligstue

På hver etage, svarende til ét rum pr. boliggruppe for 7 boliger, skal der etableres en dagligstue. Rummet skal fungere som TV- og dagligstue og indrettes med plads til at alle beboere i boliggruppen kan mødes og slappe

af og se en film siddende i loungeområde med sofa og lænestole eller kørestol.

Rummet skal være hyggeligt og hjemligt med en hensigtsmæssig variation af dagslys og dæmpet belysning. Akustisk skal rummet give beboerne mulighed at føre en samtale, uden at blive unødigt generet af udefrakommende støj eller andres samtaler.

Rummet kan sammenlægges med spisekøkken (se 3.4.2.3) og etableres som en samlet stue med køkken, spiseområde og lounge.



Referencefotoet viser et eksempel på en hyggelig og hjemlig stue understøttet af rummets materialitet, udformning og møbelvalg.

3.4.2.3 Spisekøkken

På hver etage, svarende til ét rum pr. boliggruppe, skal der etableres et spisekøkken. Rummet skal være hyggeligt og hjemligt med

en hensigtsmæssig variation af dagslys og dæmpet belysning. Akustisk skal rummet give beboerne mulighed at føre en samtale, uden at blive unødigt generet af udefrakommende støj eller andres samtaler. Rummet skal fungere som fælles spiserum for borgerne i boliggruppen men skal også indeholde en køkkenfunktion, bestående af et fuldt udstyret køkken hvor måltider transporteres fra det centrale modtagerkøkken og anrettes/tilberedes samt hvor personalet og beboerne i det daglige kan bage en kage eller lave et let måltid mad sammen.

Køkkenfunktionen skal placeres hensigtsmæssigt ift. ind/udgange både af sikkerhedsmæssige hensyn for personalet og af praktiske hensyn ift. mad som transporteres fra modtagerkøkkenet.

Rummet kan sammenlægges med dagligstue (se 3.4.2.2) og etableres som en samlet stue med køkken, spiseområde og lounge.

3.4.2.4 Trænings-/sanseum

Der skal etableres et rum til brug for fysisk behandling af beboerne. Afhængig af målgruppen skal rummet kunne indrettes som træningsrum med maskiner, som sanseum eller til anden fysisk aktivitet. Rummet skal, såfremt det benyttes som træningslokale, kunne indeholde træningsmaskiner og have et frit gulvareal til brug ved stående øvelser eller gulvøvelser. Såfremt rummet indrettes som sanseum skal rummet kunne indeholde mulighed for opsætning af særlig belysning regulering af dagslys, lydanlæg og mulighed

for indretning med fx kugleseng og andre sansestimulerende møbler.

Rummet skal placeres hensigtsmæssigt ift. boligernes placering og beboernes færden i huset.

Da beboere har adgang til træningsrummet, skal der etableres flugtvej imellem rummet, en tilstødende personalefunktion eller til det fri.

3.4.2.5 Depot til Trænings-/sanserum

I tilknytning til trænings-/sanserummet skal der etableres et depotrum. Depotet skal indrettes med reoler egnet til opbevaring af redskaber til træning mm. på alle rummets vægge. Depotet kan etableres som en aflåst depotvæg med tilsvarende depotmængde som et aflukket depotrum.

3.4.2.6 Beboer-/gæstetoilet

I tilknytning til træningsrummet skal der etableres et beboer-/gæstetoilet. Toilettet skal være nemt genkendeligt og synligt for beboerne og etableres som et handicaptoilet, men med et hjemligt præg ift. materialevalg, farvesætning mm.

3.4.2.7 Beboervaskeri

Der skal etableres to beboervaskerier for beboerne. Vaskerierne skal kunne benyttes af alle beboerne såvel som af personalet og skal placeres på boligetagerne, så de er nemt tilgængeligt for alle. Vaskerierne må pga. støjgener ikke placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Vaskerierne skal bestå af vaskemaskiner og tørretumblere, en håndvask samt en udslagsvask til brug ved rengøring på etagen. Rummet skal derudover kunne indeholde et højdejusterbart sammenlægningsbord og fire tøjkurve på gulvet, som også kan tilgås af kørestolsbrugere.

Da beboere har adgang til rummet, skal der etableres to flugtveje fra rummet.

3.4.2.8 Nærdepot

På hver etage, svarende til 1 rum pr. boliggruppe skal der etableres et mindre depot til fx midlertidig opbevaring af affald fra etagen eller til opbevaring af fx ekstra service til brug ifm. mindre spisearrangementer i boliggrupperne.

Depotet skal placeres hensigtsmæssigt på etagen, så det er nemt tilgængeligt for personalet.

3.4.3 Serviceareal / Personaleområde

Personaleområdet er området hvor personalet har deres kontor- og personalerum.

Personaleområdet skal placeres på en måde, så det er synligt og tilgængeligt for beboerne og så personalet opleves som nærværende og tilstedeværende. Dog uden at det for beboerne opleves som overvågning og uden at beboerne har adgang til de enkelte rum i området. For enkelte målgrupper er der behov for at området er placeret som ét samlet område og sikkerhedsmæssigt er aflukket og aflåst. Dette skal afklares under behovsaflæringen ifm. et konkret projekt.

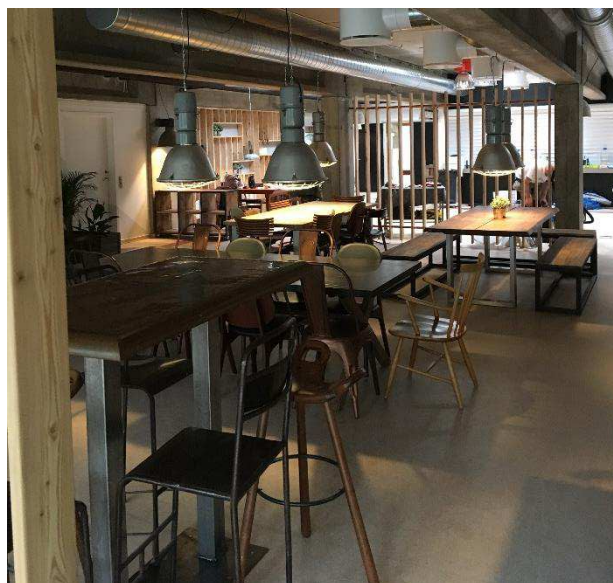
Personalegruppen på et botilbud består af plejepersonalet (fx ledelse og medarbejdere), servicemedarbejdere (fx rengøringspersonale) samt eksterne (fx læge fra Regionen) og består af i alt 26-49 personer fordelt på følgende grupper og antal:

- Botilbudsleder: 1
- Øvrige ledere: 1-3
- Medarbejdere: 20-35
- Nattevagter: 1-3
- Servicemedarbejdere: 1-2
- Eksterne: 1-2
- Studerende/praktikanter: 1-3

Personalet vil ikke alle være til stede på samme tid men fordele sig over døgnet med flest til stede i løbet af dagen samt på særlige dagvagter, hvor størstedelen af personalegruppen vil være til stede. Funktionerne i personaleområdet skal understøtte personalets forskellige

arbejdsbehov herunder individuelt arbejde såvel som teamsamarbejde og vidensdeling samt samtaler med beboere, pårørende og eksterne samarbejdspartnere.

Personaleområdet består af rum som primært



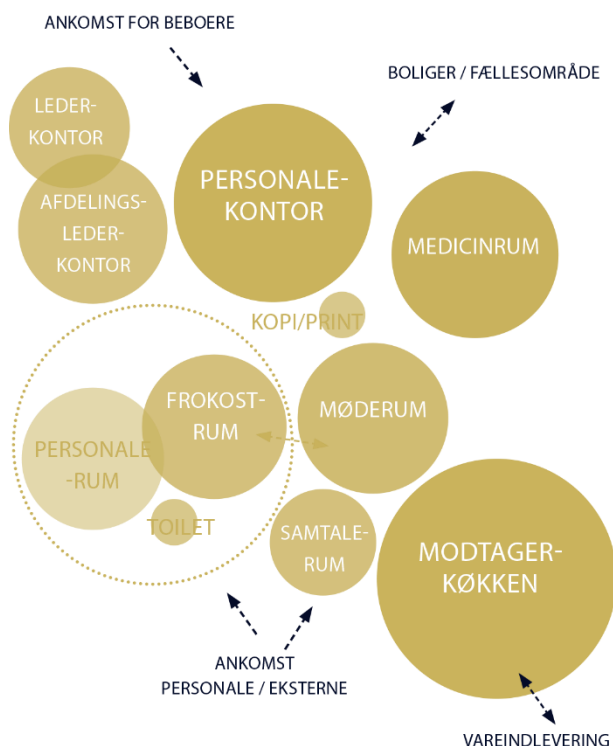
personalet har adgang til, og det er derfor vigtigt, at der skabes den rette balance mellem muligheden for ro og fordybelse samtidig med, at personalet skal være tilgængeligt og kunne yde omsorg og tryghed for beboerne.

Referencefotoet fra et eksisterende botilbud viser et rart miljø for personalet, hvor der kan afholdes møder af formel og uformel karakter og hvor der er nem visuel adgang på tværs af rummet/områderne.

Personaleområde består af følgende funktioner:

- Lederkontor
- Afdelingslederkontor
- Personalekontor
- Samtalerum
- Medicinrum
- Kopi/printrum
- Møderum

- Frokosttrum
- Modtagerkøkken
- Personalegarderobe
- Personaletolietter



Diagrammet illustrerer nærheder og relationer i området samt relationer til øvrige områder i botilbuddet.

3.4.3.1 Lederkontor

Der skal etableres et kontor til brug for lederen af botilbuddet. Lederkontoret skal kunne rumme én fast arbejdsplads, arkiv samt mødefacilitet for 4 personer.

Da beboere kan have adgang til kontoret og fungerer tæt på kontoret, skal der etableres flugtvej imellem kontoret og andre tilstødende personalefunktioner eller til det fri.

3.4.3.2 Afdelingslederkontor

Der skal etableres kontorer med faste arbejdspladser til 1-3 afdelingsledere. Afhængig af tilbuddets organisering kan kontorerne etableres som enkeltkontorer eller delekontorer med 2-3 faste arbejdspladser samt mindre mødebord.

Da beboere kan have adgang til kontoret og fungerer tæt på kontoret, skal der etableres flugtvej imellem kontoret og andre tilstødende personalefunktioner eller til det fri.

3.4.3.3 Personalekontor

Der skal etableres to personalekontorer for botilbuddets personale. Personalekontorerne skal hver især kunne rumme to faste arbejdspladser, personalearkiv, medicinskabe til beboerne, et rullebord til transport af medicin samt en mindre mødefacilitet eller lounge for 3-4 personer.

Afhængig af personalegruppens behov skal arealet til de to kontorer kunne sammenlægges til ét fælleskontor. Da beboere kan have adgang til fælleskontorerne, skal der etableres to flugtveje.

3.4.3.4 Samtalerum

Der skal etableres samtalerum til samtaler mellem beboer og personale ifm. behandlinger og som et ekstra møderum eller stillerum for personalet. Ved målgrupper hvor borgeren benytter kørestol skal der tages højde for at rummet har det nødvendige manøvreareal.



Referencefotoet fra et etableret botilbud viser en indretning som understøtter en uformel og hyggelig mødefacilitet.

Samtalerummene skal hver især kunne indrettes med en mindre, fast arbejdsplads, arkiv og mødebord evt. plads til lænestole eller anden hyggelig møblering.

Samtalerummene skal placeres hensigtsmæssigt ift. boligernes placering og beboernes færden i huset.

Da beboere har adgang til samtalerummene, skal der etableres to flugtveje.

3.4.3.5 Medicinrum

Der skal etableres et medicinrum til opbevaring, dosering og håndtering af medicin. Rummet skal have en hygiejnemæssig høj standard ift. overflader og materialer, og være indrettet til opbevaring og håndtering af lægemidler. Rummet skal være temperaturstabilt, være aflåst og skal kun kunne tilgås af personalet. Det må derfor ikke være et gennemgangsrum for hverken personale eller beboere.

Rummet skal indeholde en-to faste arbejdspladser.

Rummet skal placeres i nærhed til botilbuddets ankomst for indlevering af medicin fra apotek, og i nærhed til elevator.

3.4.3.6 Kopi-/printrum

Der skal etableres et kopi-/print-rum. Rummet skal kunne indeholde en større print-/kopimaskine samt hyldeopbevaringsplads til kopipapir og kontorartikler.

Rummet skal placeres i nærhed til et af personalets kontorer og medicinrummet generelt placeres hensigtsmæssigt for personalet i det daglige og uden adgang for borgerne.

3.4.3.7 Møderum

Der skal etableres et møderum, hvor det daglige personale kan samles. Møderummet er således til personalets egne møder og skal kunne rumme et mødebord til 20 personer.

Møderum skal kunne indrettes fleksibelt med mulighed for, at man kan afholde møder med både det maksimale antal deltagere såvel som et mindre antal. Der skal kunne anvendes skærm og vises digitale præsentationer.

Møderummet ønskes placeret i direkte tilknytning til frokostrummet med mulighed for at de to rum kan sammenlægges, således at de kan benyttes i sammenhæng til større personalemøder for ca. 30-35 personer. Mødedeltagerne skal kunne placeres så alle kan følge med i præsentationer på digital skærm.

3.4.3.8 Frokosttrum

Der skal etableres et mindre frokosttrum med tekøkken til personalegruppen, hvor mad kan opbevares såvel som opvarmes og personalet kan lave en kop te eller kaffe. Rummet skal kunne benyttes til frokostspisning, uformelle møder og pauser og skal kunne indrettes med spisebord og stole til 6-8 personer samt en lounge med sofaarrangement og lænestole. Frokostrummet skal ligge hensigtsmæssigt ift. botilbuddets organisering således, at der ikke er langt for personalet i forbindelse med det daglige arbejde. Samtidig skal det placeres, så der er mulighed for at personalet kan "trække stikket" og tage en pause.

Frokostrummet skal placeres i direkte tilknytning til mødelokalet med mulighed for at de to rum kan sammenlægges, således at de kan benyttes i sammenhæng til større personalemøder for ca. 30-35 personer.

3.4.3.9 Modtagerkøkken

Der skal etableres et modtagerkøkken til botilbuddet. Modtagerkøkkenet bruges i det daglige til midlertidig opbevaring af mad udefra (køl og frys) og til midlertidig opbevaring af ren og beskidt service. Der er ikke nogen egentlig produktion i modtagerkøkkenet, men det fungerer mere som en fordelingscentral af den mad der skal ud i afdelingerne. Tilberedning af mad samt opvask foregår i spisekøkkener på etagerne, og der skal derfor disponeres plads til rulle vogne i modtagerkøkkenet, således at maden kan transporteres hensigtsmæssigt til spisekøkkenerne. Derudover skal

modtagerkøkkenet rumme god plads til affaldssortering.

Modtagerkøkkenet skal placeres i umiddelbar nærhed til en vareindlevering/udgang således at mad udefra kan komme direkte ind til køkkenet uden at skulle igennem huset.

Derudover skal køkkenet placeres i nærhed til en elevator for transport til spisekøkkenerne og



i nærhed til renovationsområdet udenfor.

Referencefotoet viser et køkken etableret på et botilbud. Køkkenet er etableret i eksisterende rammer og rummer - trods funktionen - en hjemlighed i valg af materialer.

3.4.3.10 Personalegarderobe

I nærhed til personaleindgangen skal der etableres personale- og omklædningsfaciliteter. Rummet skal kunne rumme op til 40 aflåselige skabe (25x30x50 cm), stanggarderobe til 20 medarbejdere iht. AT-krav samt orienteringstavle (white board/opslagstavle), mulighed for opladning af mobiltelefoner og alarmer, en omklædningsbænk og et gulv-til-loft spejl. Der skal etableres et aflukket bruserum med mulighed for fralægning af tørt tøj, håndklæde mm., samt et toiletrum indeholdende toilet og vask.

Personalegarderobe deles mellem alle medarbejdere (interne og eksterne) med tilknytning til botilbuddet.

Der må ikke være indkig til personalegarderoben fra andre rum, gang, gangsti, vej m.v.

3.4.3.11 Personaletolletter

Der skal etableres personaletolletter iht. AT-krav og minimum 3 stk. iht. forventet antal medarbejdere.

3.4.4 Serviceareal / Bygningsservice

Bygningsservice er fællesbetegnelsen for de rum og funktioner, som understøtter bygningsdriften og består af funktioner som primært driftspersonalet (internt og eksternt rengørings- og servicepersonale) tilgår på daglig basis.

Området skal placeres, så det er nemt tilgængeligt for personalet såvel som eksterne og dermed være placeret hensigtsmæssigt ift. servicering og daglig rengøring af botilbuddet og i direkte tilknytning til en elevator.

Servicearealet består af følgende funktioner:

- Rengøringsrum/vaskeri (SOF/KEID)
- Værksted/kontor (KEID/Gårdmandskorps)
- Depotrum (KEID/Gårdmandskorps)
- Depotrum

3.4.4.1 Rengøringsrum/vaskeri (SOF/KEID)

Der skal etableres et centralt rengøringsrum/vaskeri til personalet på botilbuddet samt det tekniske driftspersonale, KEID. Rummet skal til SOF indeholde gulvplads til en rengøringsvogn, opbevaring af rengøringsmidler, en udslagsvask samt en vaskesøjle med industrivaskemaskine og industri tørretumbler. Til KEID skal rummet kunne indeholde gulvplads til en gulvvaskemaskine, to rengøringsvogne, en vaskesøjle med industrivaskemaskine og industri tørretumbler, en udslagsvask samt opbevaring af rengøringsmidler.

Rummet skal placeres hensigtsmæssigt ift. håndtering af rengøring af hele huset, herunder i nærheden af elevator som betjener alle etager.

3.4.4.2 Værksted / kontor (KEID/Gårdmandskorps)

Til det tekniske driftspersonale skal der etableres et rum som kan benyttes som værksted og kontor for 1-2 personer samt til pauser. Rummet skal kunne indeholde et område med arbejdsbord og en lagerplads til opbevaring af værktøj, materialer mm. samt en udslagsvask. Derudover skal rummet indeholde en fast arbejdsplads, møbler egnet til pause/lille møde samt mulighed for at kunne lave en kop kaffe eller the og opbevare medbragt mad.

Rummet skal placeres hensigtsmæssigt ift. håndtering af reparationer i huset og i nærhed til en elevator.

3.4.4.3 Depotrum (KEID/Gårdmandskorps)

Der skal etableres et depot til opbevaring af diverse til brug ved bygningsdrift. Rummet skal kunne indrettes med dybe opbevaringsreoler og kræver ikke dagslys.

3.4.4.4 Depotrum

Der skal etableres to depotrum til opbevaring af botilbuddets hjælpemidler samt værnemidler og sygeplejeartikler.

Rummene skal disponeres med disponibelt gulvareal som muligt således at det er muligt at opbevare hospitalssenge, kørestole og mobillifte. Rummene skal ligeledes disponeres med så mange frie vægflader som muligt, så der kan opstilles arkivreoler langs vægge. Rummene kræver ikke dagslys.

Rummene skal placeres hensigtsmæssigt ift. elevatoradgang til boligerne.

3.5 Udeareal

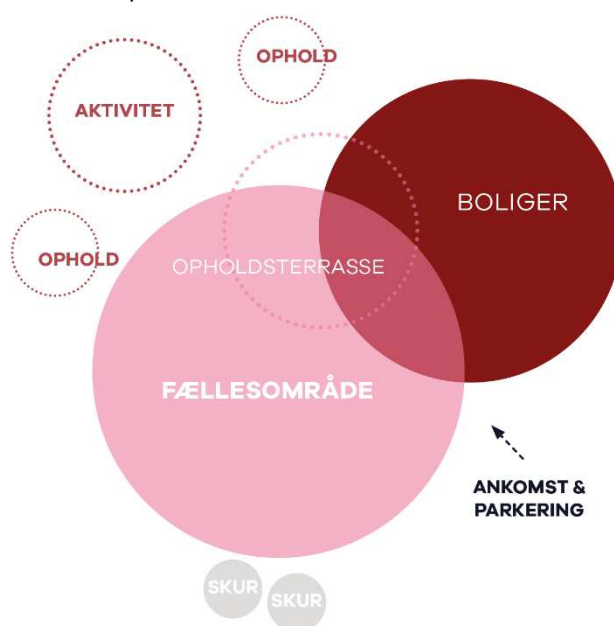
Botilbuddets udeareal defineres ud fra målgruppernes behov såvel som de faktuelle myndighedskrav ift. størrelse og indhold. Botilbud placeret indenbys skal forventeligt bestå af et samlet udeareal indeholdende et friareal på min. 20% af botilbuddets bruttoetageareal samt areal til parkering og tilkørsel af biler.

Parkeringsarealet skal indeholde parkeringsareal iht. kommuneplan samt én handicapparkeringsplads, parkeringsplads til handicapbus samt en holdeplads til en lægebil. Derudover skal som en del af friarealet være cykelparkering til beboere og personale svarende til parkering af 40 cykler, herunder pladskrævende cykler.

Udearealet ønskes disponeret som to zoner som samlet set består af følgende områder og funktioner:

- Ankomstområde
- Parkering
- Renovation/skure
- Rekreativt, grønt område

- Opholdsområde



Diagrammet illustrerer nærheder og relationer i området samt relationer til boligerne og fællesområdet i botilbuddet.

Udearealerne er en vigtig del af botilbuddet og skal være et naturligt omdrejningspunkt for beboernes hverdag. Der skal så vidt muligt etableres to zoner – en en semi-offentlig zone og en privat zone – som giver beboerne en høj grad af valgfrihed, og som kan imødekomme beboernes forskellige behov for enten ro, fællesskab eller bevægelse. Udearealer skal så vidt muligt placeres i terræn såvel som i form af terrasser ud for fællesrum.

Udformning og placering af bebyggelsen skal ses i sammenhæng med grundarealets udformning og orientering i forhold til verdenshjørnerne, således at:

- Der opnås det størst mulige samlede, sammenhængende udendørs opholdsareal
- Udendørs opholdsareal placeres i sammenhæng med fælles opholdsrum

- Udearealer skal være afskærmet fra trafikstøj
- Der skabes sikre adgangs- og tilkørselsforhold.

Alle grønne arealer og belægninger skal være nemme at vedligeholde, og alle arealer skal kunne tilgås af kørestolsbrugere og svagt gående og belysning skal bestå af gadelamper som sikrer god tilgængelighed og mulighed for ansigtsgenkendelse for svagtseende.

3.5.1 Semi-offentlig zone

Den semi-offentlige zone skal svare til ca. 1/3 del af det samlede udeareal. Den semi-offentlige zone er den del af matriklen, hvor beboeren og medarbejderne ankommer og hvor eksterne, sundhedspersonale såvel som fragtpersonale og renovationsfolk, har adgang. Den semi-offentlige zone ska derfor disponeres og udformes hensigtsmæssigt ift. gående, cyklister og bilister såvel som for den daglige renovation og vareindlevering. Område skal endvidere som helhed have en fast belægning egnet for gående såvel som for bil- og varekørsel.

Ankomstområde

Ved ankomsten til botilbuddet skal der etableres et udendørs ankomst- og opholdsområde, som byder beboere og besøgende velkommen, og hvor beboerne kan følge med i livets gang i lokalområdet og indgå på en hensigtsmæssig og balanceret måde med det øvrige civilsamfund.

Botilbud etableret for boliggrupper på 7 boliger for borgere med handicap har behov for ankomstområde til midlertidig parkering af 2-3 handicapbusser/biler til afhentning (morgen) og aflevering (eftermiddag) af beboere som skal til/fra dagtilbud. Det skal sikres, at området placeres hensigtsmæssigt ift. hovedindgang, naboer samt øvrig trafik, da afhentning /afleveringssituationer kan medføre lydgener. Der skal således sikres en hensigtsmæssig differentiering i disponering mellem gående og bil/varebils-trafik så arealet fremstår imødekomende for beboeren og funktionelt og sikkert for botilbuddets medarbejdere og eksterne.

Parkering

Der skal etableres område til cykelparkering såvel som til biler. Antal parkeringspladser for cykler og biler, herunder antal El-ladestander, fastlægges ifm. det konkrete projekt. Botilbuddets behov for 1 parkeringsplads til HC -minibus samt to holdepladser ved hovedindgangen til hhv. varebil og lægebil skal som minimum kunne opfyldes. Det skal endvidere påregnes, at cykelparkeringen skal etableres som overdækket iht. krav til både personalecykler og beboercykler samt åbne, overdækkede cykelstativer til personalet, pårørende og øvrige gæster.

Renovation/skure

Der skal etableres tre skure til hhv. renovation/affald, Elscootere/duo-cykler, opladning af batterier og til driftspersonalet. Skure til Elscootere og til driftspersonalet skal være aflåste, hvorimod skuret til renovation

skal være ulåst og kunne tilgås af beboere som en del af det pædagogiske arbejde ift. optræning. Skurene kan placeres som en del af konstruktion såvel som fritliggende i terræn. Afhængig af målgruppe skal det være muligt at opdele renovationsområdet i to, et med adgang for beboerne, og ét hvor kun personalet har adgang.

Affaldsskuret skal placeres, så det nemt kan tilgås af personale og beboere såvel som renovationsfolk. Skuret skal placeres hensigtsmæssigt ift. tømninger og i umiddelbar tilknytning til botilbuddet og særligt ift. den daglige brug ifm. anretter- og modtagerkøkkenet.

Skuret til Elscootere og duo-cykler er til beboernes køretøjer. Skuret skal rumme mulighed for opladning af Elscootere, og det skal være nemt for beboerne at komme til skure samt manøvre rundt i skuret ved parkering. Afhængig af målgruppen kan der skulle disponeres med plads til overgang fra kørestol til el-scooter.

Skuret til driftspersonalet er til opbevaring af maskiner til brug i udearealet. Skuret skal derfor rumme mulighed for, at der kan opbevares større maskiner som fx plæneklippere og buskryddere.

Afhængig af byggegrundens udformning og bygningsfysiske muligheder kan skure placeres i konstruktion.

3.5.2 Privat zone

Den private zone skal svare til ca. 2/3 dele af det samlede udeareal og er området hvor beboerne kan opholde sig alene og sammen. Her er der ikke adgang for eksterne eller udefrakommende, og her kan beboerne vælge fællesskabet til og fra. Området kan differentieres og kodes ift. specifikke behov fra målgrupperne men skal som minimum indeholde områder til ophold og et grønt, rekreativt område.

Rekreativt, grønt område

Størstedelen af den private zone skal etableres som et rekreativt, grønt område til ophold, fællesspisning, havearbejde, mindre husdyrhold og evt. daglig træning. Området skal være tilgængeligt for dårligt gående og dermed have stier med en fast belægning og en hensigtsmæssig belysning som sikrer ansigtsgenkendelse.

En del af området ønskes bestående af træer, en variation af planter og forskellige muligheder for at sidde sammen i det grønne, sidde alene på en bænk i det grønne område eller gå en tur langs korte stiforløb. Planter og træer skal udvælges så de afspejler årstidens vekslen og fremmer biodiversitet. Der ønskes generelt et særligt fokus på sanselige oplevelser.

Ved plantevalg skal det sikres, at giftige og tornede planter ikke forekommer.

En mindre del af området kan have karakter af køkkenhave/byhave som kan indgå som en

aktivitet for borgerne. Området skal ligesom det øvrige udeareal være tilgængeligt for gangbesværede. En anden del kan have karakter af træning og indrettes med simple ude-fitness redskaber og niveauspring til motoriktræning.

Det skal sikres, at området som helhed opleves sikkert for beboere såvel som personalet, hvormed det ikke skal være muligt at gemme sig bag beplantning. Ej heller skal det ikke være muligt at gemme ting i beplantningen.

Opholdsområde

I forbindelse med botilbuddets fællesrum, centrale såvel som de-centrale, skal der etableres udendørs opholdsområder. Opholdsområderne ønskes således placeres ifm. med fællesområderne i boliggrupperne svarende til at alle beboerne i den pågældende gruppe samt personale kan opholde sig sammen.

Opholdsområderne kan placeres som terrasser på terræn såvel som på tagflader beliggende ved de fælles opholdsområder.

Områderne skal placeres så de er synlige og nemt tilgængelige. De skal kunne indrettes med forskellige typer af opholdsmøbler som borde/bænke-sæt, caféborde og udendørs lounge møblement samt krukker med planter og krydderurter.

Områderne skal tillige kunne rumme et grillområde med flisebelægning til brug ved særlige måltider og arrangementer og skal være delvist afskærmet.

Opholdsområderne skal desuden have et overdækket areal, så det er muligt at benytte terrassen selvom det er regnvejr. Det skal være muligt at etablere et mindre område for rygere under overdækningen som ikke er til gene for spisende i opholdsområdet eller for medarbejdere i botilbuddet samt forbipasserende.

4

Generelle tekniske krav

4. Generelle tekniske krav

4.1 Indhold

Kapitlet Generelle Tekniske Krav indeholder Københavns Kommunes og Socialforvaltningens krav til de byggetekniske forhold, materialer og fast inventar. Kravene er ikke en udtømmende liste af beskrivelser, men nedslag og generelle krav, baseret på tidligere projekter.

Tekniske systemer som ABA-anlæg, brand- og røg-spjæld, vindue og solafskærmning styring, varmecentral, central ventilation, elevatorer mv., skal etableres iht. KK Tekniske Bygherre Standard (TBS).

Grundlæggende skal botilbuddet sikres ift. hærværk og hård brug inde såvel som ude. Det gælder for valg af materialer såvel som tekniske løsninger som skal indbygges på en måde som gør det svært for beboeren at afmontere dem (hærværkssikring) samt ift. disponeringen af botilbuddet mhp. at undgå steder hvor beboerne kan gemme ting og "gemme sig". Endvidere skal krav til generel sikkerhed i botilbuddet for personalet drøftes og konkretiseres ifm. et konkret projekt.

Botilbuddet skal samlet set driftes af Københavns Kommune men opføres som private og selvstændige boliger. Endvidere skal boligen som helhed teknisk fungere hensigtsmæssigt som en 1 rums bolig såvel som en 2 rums bolig.

4.1.1 Tilgængelighed

En stor del af beboerne forventes at kunne bo selvstændigt og dermed have en hverdag i et botilbud, hvor tilgængelighed svarer til tilgængelighedsniveau i øvrige offentlige bygninger dog med undtagelse af botilbuddets boliger og gangforløb. Men da målgruppernes behov varierer, skal det generelt forventes at der skal anvendes kvalitetsniveau C i personaleområdet og serviceområdet mens områder for beboerne skal etableres som A og B. Yderligere skærper (kvalitetsniveau A eller B) skal tilvælges, hvis det vurderes som et krav ift. målgruppen.

Kvalitetsniveauer

SBI – anvisning 222/23 indeholder kvalitetsniveauer C, B og A:

- Kvalitetsniveau C svarer til krav, defineret ved at personer i kørestol har fysisk adgang.
- Kvalitetsniveau B er en højere kvalitet, eksempelvis DS 3028, Dansk Standard 2001.
- Kvalitetsniveau A svarer til behov hos personer med stort plejeb behov.

4.1.2 Velfærdsteknologi

Socialforvaltningen har en vision om, at velfærdsteknologier i fremtiden skal give nye muligheder for borgerne.

Velfærdsteknologi defineres som en ny teknologi, der understøtter og forbedrer beboerens hverdag og medarbejdernes

arbejdsdag, og kan i visse tilfælde gøre borgerne mere selvhjulpne.

Botilbuddets disponering og udformning af de fysiske rammer og føringsveje skal muliggøre implementering af velfærdsteknologiske løsninger som beskrevet herunder:

- Koordinering og kommunikation: Opsætning af infoskærme i fællesarealer og opsætning af e-tavler i frokosttrum.
- Fysisk aflastning for medarbejdere: Alle boliger forberedes til opsætning af skinner til loftlifte i sovezone.

4.2 Indeklima

Indeklima omfatter i nærværende funktionsprogram krav til akustik, støj, lydsmitte, lys og luft.

4.2.1 Akustik, støj og lydsmitte

Akustik og arkitektur skal tænkes sammen helt fra start, hvor akustiske løsninger er en integreret del af udformningen. Man skal ikke få en oplevelse af, at akustikregulering er tilført bygningen efterfølgende. Ved montering af akustiske absorbenter skal der tages hensyn til den efterfølgende indretning af botilbuddet, og der skal tænkes i løsninger som ikke er skæmmende for den arkitektur, der er tænkt ind i botilbuddet eller som hindrer en hensigtsmæssig indretning.

For at sikre og understøtte krav om hjemlighed og for at imødekomme behovet for ro skal der arbejdes med en efterklangstid på 0,6 i

boligerne, i fællesområderne og i gangarealer hvor beboerne er, målt i indflyttet tilstand (uden møbler). Der skal anvendes Klasse A absorbenter i alle lofter (ISO 11654) med undtagelse af anvendelse af træbehov. Ved anvendelse af træbeton skal etableres en klasse A konstruktion.

Støj fra tekniske anlæg i fx køkkener og teknikrum begrænses, lige så vel som at udefrakommende støj skal begrænses. Ligeledes skal det ved disponering af botilbuddet sikres, at rum og funktioner, som forventeligt kan støj, placeres væk fra boligerne og fra fællesrum. Støj fra installationer i boligen skal desuden begrænses.

Følgende krav skal overholdes:

- Der skal ikke planlægges botilbud på matrikler, hvor vejstøjen overstiger 68 dB medmindre der opsættes støjværn eller arbejdes med støjreduktion i facaden.
- Der må ikke være generende støj mellem boliger og mellem boliger og fællesrum. Krav i bygningsreglement ift. luftlydisolation skærpes til klasse B med adgangsdøre beliggende i nærhed til fællesrum i lydklasse på 40 db.
- Døre der etableres som flugtvejsdøre mellem rum skal etableres i lydklasse på 40 db.

- Ved etablering af botilbud i samme bygning som andre offentlige eller private funktioner skal det sikres, at der ikke forekommer generende støj mellem de forskellige funktioner svarende til bygningsreglementets klasse B.
- Ved etablering af botilbud i sammenhæng med et erhvervsområde må der ikke være generende støj ved opholdsområder inde såvel som ude.
- Boliger skal så vidt muligt ikke placeres op ad støjende rum som elevator, trapperum, spisekøkkener og opholdsstuer.
- Generende støj fra varebiler skal begrænses. Erhvervsdrivende i samme bebyggelse skal oplyse om tidsrum, hvor gentagen støj kan forekomme.

Derudover skal lederkontor, samtalerum og mødelokalet lydisoleres, så der kan afholdes fortrolige samtaler med beboere, pårørende og personale og eksterne.

4.2.2 Lys

Lys har generelt en stor påvirkning på menneskers trivsel. Det naturlige lysindfald har en direkte gavnlige effekt, men skal samtidig doseres, så det ikke har en generende effekt ift. mængden af lys, genskin og blænding. Den kunstige belysning skal være en supplerende lyskilde, og der skal generelt anvendes flere typer, som giver en varieret, årstypereguleret og stemningsskabende belysning.

Beboeren skal have mulighed for på en enkel måde at justere belysningen, og det skal generelt sikres, at der ikke anvendes lyskilder som flicker eller afgiver lyd. Det skal endvidere være muligt at etablere stemningsbelysning ved opsætning af pendler i boligerne, fællesrum og i personaleområdet (kontorer, frokosttrum, mødelokaler mm.). I gangarealer skal der etableres pendeludtag pr. 5 meter.

Der er opsummeret følgende krav til dagslys og belysning:

- Manuel styring af lysintensitet
- Overstyring af alle bevægelsessensorer
- Lyskilder bør max. Være 3500 Kelvin.

4.2.3 Luft

Beboernes behov ift. rygning i boliger og på fællesarealer udfordrer personalets trivsel og velfærd. Det skal derfor sikres at der etableres effektivt luftskifte i boliger, i fællesområder samt gangarealer.

4.3 Bygningsdele

Bygningsdele omfatter i nærværende funktionsprogram krav til lofter, vægge, gulve, døre og vinduer.

Generelt er det vigtigt, at der tænkes i kvalitet og robusthed ift. bygningsdele og materialer. Der skal påregnes et væsentligt større slid, større risiko for hærværk og en større belastning end i almindeligt boligbyggeri. Det betyder bl.a., at installationer mm. så vidt muligt skal være ikke-synlige og ikke-tilgængelige og dermed indgå som en del af arkitekturen og indtænkes ift. bygningsdelene.

Bygningsdelene skal som en del af arkitekturen være medvirkende til at udtrykke hjemlighed. Der ligger en udfordring i at finde den rette balance mellem hjemlige og praktiske materialer. Det skal tilstræbes, at botilbuddet – og i særdeleshed boligerne – opleves som hjemligt, samtidig med at det er funktionelt, sikkert og tilgængeligt.

4.3.1 Lofter

I boligerne samt gangarealer skal der etableres faste lofter som akustikreguleres efter de retningslinjer, der er beskrevet under pkt. 4.4 Indeklima.

I gangarealer, fællesområdet og servicearealet skal lofterne være lydabsorberende loftbeklædninger (klasse A).

Lofternes overflade skal generelt være støv- og smudsafvisende samt lette at rengøre. Hvor der anvendes lydabsorberende loftbeklædninger, skal disse kunne

vedligeholdes ved vask eller aftørring. Lofter kan, i rum som ikke er vådrum eller køkkener, etableres med træbeton.

4.3.2 Vægge

Indvendige skillevægge skal besidde en sådan styrke, at reoler, mindre installationsgenstande og andet inventar frit kan ophænges uden deformation af vægge og uden ekstraordinære foranstaltninger. Ligeledes skal krav til brandmodstandsevne og isolering overholdes.

Glasskillevægge udføres som hærværkssikret og brudsikre sikkerheds-/sikringsglas, med krav for lydreduktion og gældende krav for brandmodstandsevne hvor det er nødvendigt.

Væg mellem opholdsrum og soverum i boligerne skal være let demontérbar, så den kan fjernes let ved skift af målgruppe eller ønske om etablering af 1-rums bolig.

Alle vægoverflader skal være jævne og rengøringsvenlige. Malerbehandlet glasfilt og vandskurede malerbehandlede vægge kan anvendes. I køkkener, boliger og vådrum (vaskeri og rengøringsrum) males med vandafvisende maling.

Vægge omkring vådrum skal udføres i overensstemmelse med SBI-anvisning 252 og i murværk, beton, letbeton eller tilsvarende materiale, med overflader der er modstandsdygtige over for fugt. I badeværelser opsættes fliser på væggene for at understøtte et hjemligt præg.

Vægge i Anretterkøkkenet og Modtagerkøkkenet skal etableres flisebeklædt op til 180 cm. i højden.

Flisestørrelse skal være 30x30 cm. med et minimum af fugemateriale.

4.3.3 Gulve

Typen af gulve i botilbuddet er medvirkende til at sætte stemningen og medvirker til at sikre, at rummene har et hjemligt præg.

Gulve skal generelt opbygges med en underkonstruktion og en belægning, der er tilpasset rummenes anvendelse og der skal ligeledes tages hensyn til det akustiske miljø ved valg af gulve fx i form af trinlydsdæmpende materialer eller konstruktioner. Gulvflader må ikke være glatte eller blive glatte efter rengøring, og der må ikke være åbne fuger i gulvflader eller mellem belægning og vægge.

Gulv i ankomstområdet og på gangarealer skal udføres med en overflade, der tåler en høj grad af slitage og er rengøringsvenligt; fx som epoxy, støbte gulve, gulv med anden fugefri overflade eller hårdt overfladebehandlet trægulv. I områder og rum som benyttes til behandling, træning, fællesspisning og transport, skal der etableres en stærk overflade, der kan modstå intensiv brug og slitage; fx linoleum eller PU-gulv med god gangkomfort. Gulve i vådrum og Anretterkøkkenet skal vådrumssikres og etableres som skrid- hæmmende klinker eller

fliser. Gulvbelægning på eventuelle terrasser skal udføres i et vejrbestandigt skridsikkert materiale.

Der er følgende specifikke krav til gulvtyper:

- Linoleum: Af hensyn til den generelle komfort på gulve skal linoleumsgulve på betondæk lægges med et underlag i f.eks. korkment. Linoleumsgulve udføres med fodpaneler af træ, og der monteres fejelister i træ efter behov. Træet skal være overfladebehandlet. Alle samlinger i linoleum skal være svejste. Linoleum skal være minimum 3,5 mm i tykkelse.
- Trægulve: Trægulve skal være massive, overfladebehandlede og i en hård træsort, eventuelt bambusgulv. Inden beslutning om trægulve skal det undersøges, hvordan det valgte gulv rengøres og vedligeholdes. Trætypen skal kunne tåle gløder fra cigaretter, da der vil være rygere blandt beboerne. Lakerede trægulve på strøer eller limet på betonunderlag.
- Fliser og klinker: Fliser og klinker skal være skridsikre og rengøringsvenlige.

4.3.4 Døre

Indvendige døre udføres uden dørtrin.

Eventuelle skinner under dør, skal være uden kanter og i plan med gulvet. Udvalgte døre skal forsynes med ABDL. Der ønskes generelt soft close på døre.

Skydedøre skal forsynes med bøjlegreb eller lignende.

Af hensyn til målgrupperne skal der være niveaufri adgang mellem alle rum og arealer og så vidt muligt skal alle døre etableres uden bundstykke.

4.3.5 Vinduer

Alle opholdsrum skal have minimum ét oplukkeligt vindue. Højtsiddende vinduer og eventuelt ovenlys skal kunne åbnes mekanisk med mindst mulige driftsomkostninger. Alle vinduer skal være udformet eller placeret, så de kan pudes uden brug af lift eller lignende, og der skal generelt tages højde for dagslyskrav, indkigsgener og indretningsmuligheder i forhold til at indrette boligerne og fællesarealer i udformning af facade og valg af vinduer.

Vinduer i stueetage skal være tyverisikrede.

Der skal monteres sikkerhedsglas, jf. reglerne i bygningsreglement samt DS/INF 119.

4.3.6 Fast inventar

Afsnittet omhandler funktionelle krav til fast inventar såvel som til rumligheder, farver og materialer i forbindelse dermed.

Målsætningen er, at inventaret med en korrekt og hensigtsmæssig placering og udformning kan være medvirkende til understøtte behovet for genkendelighed og tryk.

Ved valg af inventar skal der fokuseres på hjemlighed, enkelhed, robusthed og kvalitet. Inventaret skal være let at bruge og bestå af hensigtsmæssige løsninger ift. placeringer, indretning i skabe såvel som grebsløsninger.

Det er endvidere vigtigt, at der arbejdes med tydelighed i opstilling, således at inventaret placeres mest hensigtsmæssigt i rummet og med en logisk og let afkodelig indretning. Tydeligheden kan fx være i form af glaslåger eller farver, som indikerer et indhold eller en særlig brug. Endelig at inventaret kan omplaceres fleksibelt ved behov og af hensyn til målgruppen.

Inventaret skal være af en robust, men af en æstetisk høj kvalitet og indrettes, så de fremstår hygiejniske, lette at rengøre og samtidig hjemlige. Køkkenelementer i boligen skal nemt og enkelt kunne erstattes med hæve/sænke-elementer til kørestolsbrugere uden at der skal foretages bygningsmæssige ændringer.

Følgende generelle krav skal følges:

- Skabslåger skal generelt være vandfaste, smudsafvisende, stødsikre og udført i et materiale der kræver minimal vedligeholdelse.
- Skabskorpus i hvide melaminbelagte spånplader, som overholder DIN 68 763. Pladerne skal have en minimal tykkelse på 19 mm og fast bagbeklædning på minimum 4 mm. Korpusdelene skal være forsynet med forkantlister i ABS med afrundede kanter. Skabene skal være samlet med lim og dyvler.
- Bordplader skal have en slag- og ridsefast overflade. Kompaktlaminat, laminat- og træbordplader kan

anbefales til køkkenbordplade på etagerne.

- Bordplader i fælleskøkkener i boliggrupperne skal være af stål
- Dør- og skabsgreb skal være hensigtsmæssige placeret, let oplukkelige og handicapvenlige.
- Skuffer skal udføres med metalsider, soft-close og 100% udtræk. Skuffebund og bagstykke i minimum 16 mm hvid melamin. Vægtbegrænsning minimum 40 kg.
- Hængsler skal være forkrøppede hængsler. Hængslet skal være med en åbningsvinkel på 270 grader. Hængslet skal være dokumenteret godkendt til en bæreevne på mindst 150 kg uden nedbøjning, og brud.
- Greb må ikke være af plastic.
- Inventaret skal kunne udskiftes nemt.
- Der skal være fokus på let og intuitiv betjening af hårde hvidevarer; særligt ovne, opvaskemaskiner og andre elementer, som kræver aktiv betjening. Der skal være synlig indikator på disse maskiner, som viser om de er i gang eller ej. Alle hårde hvidevarer skal leve op til Københavns Kommunes generelle krav til energi og støj.

Yderligere krav fremgår af

Rumfunktionsskemaerne i kap. 7.

4.4 Data, IT og telefoni

4.4.1 IT

Der skal etableres trådløst netværk (WIFI) med access points i alle rum og områder i botilbuddet. PDS-stik skal etableres til alle faste arbejdspladser og fremgår af rumfunktionsskemaerne i kap. 7.

4.4.2 Låsesystem og ADK-anlæg

Der skal etableres et fuldt adgangskontrolsystem (ADK) til bygningen.

Systemet skal være et brik-system og skal være et programmerbart, elektronisk system. Yderdøre og døre til medicinrum og personaleområde skal være online. Resterende indvendige døre i botilbuddet kan være enten offline eller Wireless online. Alle hoveddøre skal forsynes med en 3-punkts låsekasse som er kompatibel med et briksystem.

Der skal etableres nøglebokse til følgende servicevirksomheder og myndighed:

- Alarm
- Elevator
- Renovation
- Brand.

Til skabe i omklædningsrum og til skabe i medicinrum skal der etableres låse.

Der skal udføres adgangsanalyse jf. København Kommunes sikringsmanual i forslagsfase.

4.4.3 Dørtelefon

Der skal etableres et dørtelefonanlæg som kan kobles til personaleområdet såvel som forberedes for tilkobling til alle boliger.

Højtalere til dørtelefon skal placeres centralt og må ikke tildækkes af fx en åbentstående dør.

Anlægget skal leveres med skærm, der giver mulighed for visuel identifikation i boligen.

4.4.4 Antenneanlæg og data

Der udføres antenneanlæg for kabel-tv og radio. Der etableres et antennestik i hver bolig, samt i alle fælles opholdsrum og personalerum. Der etableres også et dataudtag til wi-fi i hver bolig.

Som udgangspunkt etableres der frivillig antenneordning.

4.4.5 Personsikringsanlæg

For sikring af personalesikkerhed i botilbuddet skal etableres personsikringsanlæg i henhold til bilag "Implementering og drift af Rammeaftalens personalesikringsalarmer, juni 2022.

Alle medarbejdere ved botilbuddet skal kunne afgive en alarm, som skal kunne distribueres ud til respektive kollegaer ved botilbuddet, og herved komme den medarbejder, som har aktiveret en pågældende alarm, til undsætning. Alarmen går enten til opsatte positionsenheder (display) eller til de øvrige medarbejders mobiltelefoner. Der skal således som udgangspunkt forberedes for

etablering af display på gangarealer (et display pr. boliggruppe) og til frokosttrum. I forbindelse med et konkret projekt med en specifik målgruppe skal behov og endelig løsning afklares.

4.4.6 TVO (TV-overvågning)

Der skal forberedes for overvågning af facade af hensyn til personsikkerhed og som en tryghedsskabende foranstaltning.

Overvågningen skal indtænkes som en del af facadens udformning, og det skal sikres at der udelukkende foretages overvågning af botilbuddet og ikke områder med almindelig offentlig færdsel. Yderligere overvågning (indenfor) skal tilvælges ifm. et konkret projekt og en specifik målgruppe.

4.4.7 Elevatorer

Der skal etableres elevator eller elevatorer, der kan dække samtlige etager og arealer i den samlede bebyggelse.

Elevatorer skal indrettes, så de kan benyttes af beboere med funktionsnedsættelser og personer i kørestol (let betjente trykknapper der kan ses og nås fra en kørestol) samt af blinde (blindskrift på trykknapper og lydangivelse på hver etage). Én elevator som betjener alle etager skal have mulighed for båretransport.

5

Arealparadigme

5. Arealparadigme

5.1 Indhold

Arealparadigmet er en opstilling af nettoarealer for de beskrevne rum i kap. 3. Ved beregning af specifikt projekt skal forventes en brutto/netto-faktor på 1.7.

Arealparadigmet tager udgangspunkt i et botilbud med 35 boliger fordelt på boliggrupper med hver 7 boliger og tilhørende fællesarealer. Hvis botilbuddet etableres med mere end en boliggruppe pr. etage kan de funktioner som er tilknyttet en gruppe på 7 i nogen tilfælde deles. Der kan dog maksimalt deles funktioner mellem to grupper, og det skal ifm. programmeringen af det specifikke projekt sikres, at rummenes arealer skaleres hensigtsmæssigt. Behov ift. antal rum og størrelser kan endvidere variere og skal derfor fastlægges ved programmering af det specifikke projekt - med udgangspunkt i det samlede antal kvadratmeter.

Følgende forudsætninger ligger til grund for arealudregningen og kan benyttes som skaleringsmodel ved botilbud med flere/færre boliger:

5.1.1 Antal:

Boliger, i alt: 35 (§107/§108)

Personale, i alt: 26-49, fordelt på:

- Botilbudsleder: 1
- Øvrige ledere: 1-3
- Kontaktpersoner: 20-35
- Nattevagter: 1-3

- Servicemedarbejdere: 1-2
- Eksterne: 1-2
- Studerende/praktikanter: 1-6

5.1.2 Boliger og Fællesområde:

- Bolig: SOFs arealkrav til en bolig
- Boligdepot: Ét areal pr. bolig
- Dagligstue: Ét rum pr. boliggruppe
- Spisekøkken: Ét rum pr. boliggruppe
- Beboer-/gæstetoilet: Ét pr. botilbud
- Beboervaskeri: Ét rum pr. boligetage

5.1.3 Serviceareal / Personaleområde:

- Kontor (leder): Ét rum pr. botilbud
- Afdelingslederkontor: 1-3 rum pr. botilbud
- Personalekontor: 2 rum pr. botilbud
- Samtalerum: Ét rum pr. boligetage
- Medicinrum: Ét rum pr. botilbud
- Møderum: Ét rum pr. botilbud
- Frokosttrum: Ét rum pr. botilbud
- Modtagerkøkken: Ét rum pr. botilbud
- Garderobe- og omklædningsfaciliteter: 1 toilet/bad + garderobe/skabe til 40 personer
- Personaletogiletter: 1 pr. 15. medarbejder

5.1.4 Serviceareal / Bygningsservice:

Depoter, rengøringsrum, værksted og skure er udregnet pba. beskrivelser i kap. 3 samt krav fra KEID og Gårdmandskorpset. Foyer, Opholdsområde åbent, Teknikrum, skakte, gang- og transportarealer og ankomstarealer medregnes i bruttoarealet.

Pos	Emne	Boliggrupper på 7 (udgangspunkt: 5 grupper)		
		Antal	m2 netto/stk.	m2 netto/i alt
1.0 Boliger				
1.1	Bolig	35	39	1365
1.2	Beboerdepoter	35	2	70
	Total			1.435
2.0 Fællesområde				
2.1	Dagligstue	5	20	100
2.2	Spisekøkken	5	25	125
2.3	Trænings-/sanserum	1	40	40
2.4	Depot til trænings-/sanserum	1	5	5
2.5	Beboer-/gæstetoilet	1	5	5
2.6	Beboervaskeri	2	15	30
2.7	Nærdepot	3	5	15
	Total			320
3.0 Serviceareal				
3.1 Personaleområde				
3.1.1	Kontor (leder)	1	12	12
3.1.2	Afdelingslederkontor	3	9	27
3.1.3	Personalekontor	2	20	40
3.1.4	Samtalerum	2	15	30
3.1.5	Medicinrum	1	22	22
3.1.6	Kopi/print-rum	1	5	5
3.1.7	Møderum (15-20 personer)	1	30	30
3.1.8	Frokostrum	1	20	20
3.1.9	Modtagerkøkken	1	20	20
3.1.10	Personalegarderobe	1	20	20
3.1.11	Personaletoiletter	3	5	15
	Total			241
3.2 Bygningsservice				
3.2.1	Rengøringsrum/vaskeri (SOF/KEID)	1	20	20
3.2.2	Værksted/kontor (KEID/Gårdsmandskorps)	1	15	15
3.2.3	Depot (KEID/Gårdsmandskorps)	1	5	5
3.2.4	Depot til hjælpemidler	1	15	15
3.2.5	Depot til værnemidler og sygeplejeartikler	1	8	8
	Total			63
Total, brugsareal (netto)				2.059

6

Målgruppespecifikke funktioner

6. Målgruppespecifikke funktioner

6.1 Indhold

Principfunktionsprogrammet er udarbejdet som et generisk program. Programmet indeholder derfor et samlet bud på et botilbud for Socialforvaltningen men kan på grund af målgruppernes forskellige behov, matrikulære forhold eller bygningsfysiske forhold reduceres eller øges i størrelse og udformning. Herunder er der beskrevet identificerede til- og fravalg som skal overvejes ifm. et specifikt og konkret projekt.

Ved gennemgang af til- og fravalg i forbindelse med et konkret projekt skal der være fokus på eventuelle konsekvenser i form af naturlige fravalg ved et tilvalg, fx ved tilvalg af produktionskøkken vil anretterkøkken og depot til anretterkøkken være naturlige fravalg. Dernæst skal der være fokus på eventuelle tekniske konsekvenser et tilvalg kan have, fx ved tilvalg af produktionskøkken vil der være et øget teknikareal. Dagtilbud til brug som aktivitets- og samværstilbud etableres som udgangspunkt ikke som en del af et botilbud. Dagtilbud er derfor ikke en del af det generiske program såvel som til- og fravalg.

Rum som ikke fremgår af arealparadigmet, indeholder et positionsnummer (pos) som henviser til det specifikke rumskema i kap. 7 og i skemaet sidst i dette kapitel.

6.2 Tilvalg

Følgende funktioner er identificeret som tilvalg:

- Husholdningsmaskiner i beboervaskerierne. Enkelte målgrupper, som borgere med ASF (Autisme Spektrum Forstyrrelser) har behov for at benytte beboervaskeriet til ADL træning (Almindelig Daglig Levevis) med vaskemaskine og tørretumbler som findes i en almindelig bolig. Et beboervaskeri bestående udelukkende af husholdningsmaskiner udgør 10 m² pr. rum og i alt 20 m² pr. botilbud. Ved tilvalg af dette vaskeri fravælges beboervaskerierne i programmet.
- Ekstra medicinrum. Afhængig af botilbuddets disponering og afhængig af målgruppens fysiske formåen, kan det være hensigtsmæssigt at etablere mere end ét medicinrum. Et medicinrum udgør 22 m².
- Sluse til medicinrum. Såfremt der er behov for udlevering af medicin ved medicinrum, skal der etableres en sluse ved medicinrummet. En sluse udgør 2 m².
- Sove-/hvilerum (pos 5.1). På botilbud med sovende nattevagt er der behov for sove-/hvilerum i tilknytning til hver boligetage. Et hvilerum udgør 7 m² og i alt 14 m² for et botilbud med to boligetager.

- Linneddepot (hhv. rent og urent) (pos 5.2, 5.3). Til vask af linned uden for huset er der behov for et linneddepot til opbevaring af rent linned der kommer ind i botilbuddet og midlertidig opbevaring af urent linned der skal ud af huset. Et linneddepot til rent linned udgør 8 m² og til urent linned udgør 10 m².
- Ekstra depotplads (pos 5.4). Målgrupper, hvor der er større behov for opbevaring kan have behov for at tilvælge ekstra depotplads svarende til 20 m² pr. depotrum.
- Produktionskøkken (pos 5.5). Produktionskøkken kan tilvælges ved udenbys botilbud. Et produktionskøkken etableres i stedet for anretter- og modtagerkøkkenet og udgør 91 m² for botilbud på 35 boliger. Dertil kommer øget teknikareal.
- Etablering af en sikker, aflukket zone for personalet udløser tilvalg som ekstra gangareal, ekstra personalet toilet mm. Krav om sikker zone skal præciseres ifm. valg af tilvalg. Ved tilvalg af sikker zone kan ekstra flugtvejsdør udtages.
- Døgnrytmebelysning. Enkelte målgrupper, som borgere med ASF (Autisme Spektrum Forstyrrelser), har behov for døgnrytmebelysning.
- Forberedelse for loftlift på handicap toilet. Målgrupper, hvor borgeren bliver gradvis fysisk dårlig, vurderes på sigt at have behov for loftlift i boligens badeværelse.
- Bækkenkoger i vaskeriet. Til målgrupper som fx Udsatte Voksne er der behov for installation af bækkenkoger i beboervaskeriet.
- TVO (TV-overvågning) af gangarealer og fællesarealer. På grund af sikkerhed for personalet kan der være et behov for at installere overvågning af de arealer, hvor borgerne færdes.
- Elektriske døråbnere. Til botilbud hvor der er en høj grad af kørestolsbrugere, som borgere med alkoholafhængighed, er der behov for elektriske døråbnere ved døre, hvor borgeren ikke følges med andre.
- Udskiftning af standard køkkenelementer til hæve/sænke-elementer (kørestolsbrugere). I botilbud til fx borgere med Handicap, hvor borgeren er kørestolsbrugere, er der behov for hæve/sænke-elementer i køkkener som benyttes af borgeren.
- Enkelte målgrupper som borgere med ASF (Autisme Spektrum Forstyrrelser) benytter køkkenet i boligen som træningskøkken. Der er derfor behov for udskiftning af løsning med 2 kogeplader til løsning med 4 kogeplader.
- I botilbud kan der være behov øget areal i handicapbadeværelse, så der også er areal til to hjælpere, jf. "Vejledning om indretning af ældreboliger for fysisk plejkrævende m.fl." (Bygge- og Boligstyrelsen, 1997).
- Skærpede krav til loftslifte og bæreevne for loftskonstruktion der overskrider

200 kg. Enkelte målgrupper som Udsatte Voksne der bliver gradvis fysisk dårligere og ender som sengeliggende, er der behov for skærpede krav ift. loftslifte.

- Generelt skærpet tilgængelighed svarende til indretning af botilbud for svært handicappede eller sengeliggende borgere (svarende til niveau A og B).

6.3 Fravalg

Følgende funktioner er identificeret som fravalg:

- Handicapbadeværelse (pos 5.1). Badeværelse indrettet specifikt til brug for handicappede kan fravælges i tilfælde, hvor det ikke vurderes nødvendigt for målgruppen. Et handicapbadeværelse udgør 6,4 m² og i alt for 224 m² for botilbud på 35 boliger. Ved fravalg af handicapbadeværelse skal tilvælges et almindeligt badeværelse svarende til 3 m² og i alt 105 m² for et botilbud på 35 boliger.
- Trænings-/sanseum. Såfremt den specifikke målgruppe, som fx borgere med alkoholafhængighed, ikke har

behov for et rum til træning mm, kan dette fravælges. Et træningsrum inkl. depot udgør i alt 45 m².

- Personalekontor. Personalegruppernes behov varierer alt efter målgruppens behov og hvorvidt opgaver som dokumentation foregår i boligen eller i særskilt samtalerum. Såfremt der ikke er behov for kontorplads svarende til nærværende program, kan personalekontorer fravælges svarende til 20 m² pr. kontor.
- Depoter. Programmet indeholder 2 lukkede depotrum. Målgrupper som ikke har behov for depotrum kan fravælge depotplads svarende til hhv. 8 m² og 20 m² og i alt 28 m².
- Fleksibilitet. Fleksibilitet ift. forberedelse for to-rums bolig, herunder opdeling af tekniske installationer.
- Fransk altan. Af sikkerhedsmæssige årsager kan der være behov for at fravælge fransk altan i boligerne.
- Dørklokke. Dørklokke med display-funktion i alle boliger kan være et fravalg for enkelte målgrupper. I så fald etableres dørklokke til alle boliger uden display-funktion.

Pos	Emne	Boliggrupper på 7 (udgangspunkt: 5 grupper)			Eksempel på til/fravalg (udgangspunkt: 5 grupper)		
		Antal	m2 netto/stk.	m2 netto/i alt	Antal	m2 netto/stk.	m2 netto/i alt
1.0 Boliger							
1.1	Bolig	35	39	1365	35	39	1365
1.2	Beboerdepoter	35	2	70	35	2	70
	Total			1.435			1.435
2.0 Fællesområde							
2.1	Dagligstue	5	20	100	5	20	100
2.2	Spisekøkken	5	25	125	5	25	125
2.3	Trænings-/sanserum	1	40	40	1	40	40
2.4	Depot til trænings-/sanserum	1	5	5	1	5	5
2.5	Beboer-/gæstetoilet	1	5	5	1	5	5
2.6	Beboervaskeri	2	15	30	2	10	20
2.7	Nærdepot	3	5	15	3	5	15
	Total			320			310
3.0 Serviceareal							
3.1 Personaleområde							
3.1.1	Kontor (leder)	1	12	12	1	12	12
3.1.2	Afdelingslederkontor	3	9	27	3	9	27
3.1.3	Personalekontor	2	20	40	2	20	40
3.1.4	Samtalerum	2	15	30	2	15	30
3.1.5	Medicinrum	1	22	22	1	22	22
3.1.6	Kopi/print-rum	1	5	5	1	5	5
3.1.7	Møderum (15-20 personer)	1	30	30	1	30	30
3.1.8	Frokostrum	1	20	20	1	20	20
3.1.9	Modtagerkøkken	1	20	20	1	20	20
3.1.10	Personalegarderobe	1	20	20	1	20	20
3.1.11	Personaletoiletter	3	5	15	3	5	15
	Total			241			241
3.2 Bygningsservice							
3.2.1	Rengøringsrum/vaskeri (SOF/KEID)	1	20	20	1	20	20
3.2.2	Værksted/kontor (KEID/Gårdsmandskorps)	1	15	15	1	15	15
3.2.3	Depot (KEID/Gårdsmandskorps)	1	5	5	1	5	5
3.2.4	Depot til hjælpemidler	1	15	15	1	15	15
3.2.5	Depot til værnemidler og sygeplejeartikler	1	8	8	1	8	8
	Total			63			63
Total, brugsareal (netto)							2.049
4.0 Udearealer							
4.1	Skur (KEID/Gårdmandskorps)	1	15	15	1	15	15
4.2	Skur (Elscootere, duo-cykler)	1	10	10	1	10	10
4.3	Skur (renovation)	1	25	25	1	25	25
5.0 Tilvalg							
	Beboervaskeri m. husholdningsmaskiner (se 2.12)	1	10	10			
	Medicinrum, inkl. sluse på 2 m ² (se 3.1.6)	1	24	24			
5.1	Hvilerum	2	7	14			
5.2	Depot til rent linned	1	12	12			
5.3	Depot til urent linned	1	8	8			
5.4	Ekstra depotrum	1	20	20			
5.5	Produktionskøkken, inkl. depot og sluse	1	91	91			

 Illustreret eksempel på tilvalg som genererer et automatisk areal-fravalg; beboervaskeri med husholdningsmaskiner.



**Rumfunktions-
skemaer**

7. Rumfunktionsskemaer

7.1 Indhold

Rumfunktionsskemaerne er skemaer som indeholder de specifikke krav for hvert rum i botilbuddet. Der er således et skema pr. rum, som kan benyttes til at få et indgående kendskab til de enkelte rums indhold og karakteristika. Skemaerne kan ifm. udarbejdelse af byggeprogram, og dispositionsforslag, for et konkret projekt, udbygges til rumskemaer indeholdende funktionskrav såvel som specifikke tekniske krav til de enkelte rum. Rumfunktionsskemaer til rum som fremgår af tilvalgslisten i kap. 6 er indsat i forlængelse af skemaerne for rumbeskrivelserne i kap. 3.

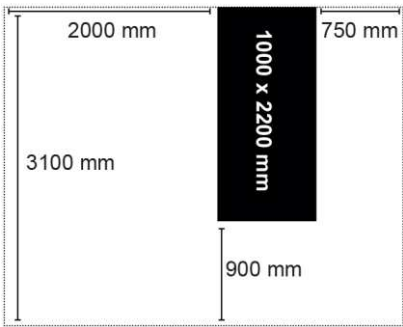
Skemaerne er organiseret og farvekodet ud fra det område de tilhører, og er oplistet i samme rækkefølge som arealparadigmet og Funktionsprogrammets kap. 3.

Botilbuddets gangarealer er indeholdt i bruttoarealet og dermed ikke en del af rumskemaerne som udelukkende er specifikationer af botilbuddets nettoarealer. Gangarealer beskrives derfor ud fra en generel betragtning:

- Gangarealerne skal etableres med en fribredde på 1,8 m dvs. 2 m. inkl. håndlister således, at to kørestole kan passere hinanden og der kan placeres en håndliste på begge sider af gangen.
- Gangarealer der etableres som adgangs- og fordelingsareal for boliger, kan disponeres, så man passerer 2-3 boliger, beliggende på hver side af gangen.
- Gangarealet skal ikke forventes anvendt til personredning af sengeliggende borgere.

Øvrige rum indeholdt i bruttoarealet skal beskrives og specificeres ifm. et konkret og specifikt projekt.

1.0 BOLIGER

1.1 BOLIG	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Boligerne skal i udgangspunkt opføres som 2 rums boliger, hvor der disponeres og planlægges med opsætning af en let demonterbar skillevæg mellem stue/opholdsområde og soveområde. Boligen skal indrettes til borgere med fysisk plejebæhov, hvor der tages højde for pladsbehov for borgeren og hjælpere i soveværelset og i wc/bad. Vendediameter i alle rum skal være min. 1800 mm. Boligen indeholder: • Entré/køkken • Opholdsrum (stue og soverum) • H/C toilet og badeværelse • Fransk altan Opholdsrum: Soveværelset skal forberedes til opsætning af loftlift, dvs. at lofts- eller vægkonstruktioner i soveværelse skal være dimensioneret for opsætning af skinner til loftlift op til 200 kg. I soveværelse skal der kunne indrettes med plads til plejeseng (1000 x 2200 mm.) samt loftlift og mobil personløfter med vendediameter på min. 2000 mm. Der skal kunne tilvejebringes friarealer omkring sengen som angivet på diagramskitsen herunder:  The diagram shows a rectangular room layout. A black rectangle represents a bed with dimensions 1000 mm by 2200 mm. To the left of the bed, there is a clearance of 2000 mm. To the right of the bed, there is a clearance of 750 mm. The total width of the room is 3100 mm. Below the bed, there is a clearance of 900 mm. Manøvrearealet til loftliften skal angives ved et-rumsboliger. Ved to-rumsboliger skal det anskueliggøres, at det er muligt at tilvejebringe manøvrearealet, hvis boligen forandres fra to-rumsbolig til et-rumsbolig. Badeværelse, generelt: Badeværelse skal disponeres, så der er mulighed for plads til kørestolsbruger og plejekrævende beboer og en hjælper. Badeværelse skal derfor opfylde de pladsbehov, der er angivet i "Vejledning om indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl. Bad og toilet disponeres som et H/C bad og væghængt toilet. Der skal som udgangspunkt ikke opsættes hjælpemidler, men forberedes herfor- bl.a. opsætning af armstøtter.

Antal	35 stk.
Vejledende netto areal	39 m ² (min.) pr. bolig.
Adgangsdøre	• Fri åbningsbredde min. 87 cm. (min. 10 M). Til elektrisk kørestol • Adgangsdør til badeværelse skal være skydedør med lysningsmål på 107 cm • Adgangsdør med lyddæmpning 35dB, hvis døren er en indvendig dør • Adgangsdøren skal etableres med dørspion, eller sideparti med lamineret glas (skal besluttes på byggeudvalgsmøde)
Inventar	Entre • Skabsvæg i entré, 2 stk. 600 x 600 mm højskabe (teknik skabe skal etableres særskilt uden adgang for beboerne) • Dørlåse skal kunne åbnes udefra med specialnøgle/skruetrækker Køkken • Bordplade mindst 80-120 cm sammenhængende arbejdsplads • Fraktioner til affaldssortering • Antal skabe svarende til 5 moduler med under- overskabe og evt højskabe, hvoraf et skal være et skuffemodul • Køleskab med fryseboks • Opvaskemaskine • Vask • Rengøringsvenlig vægflade bag kogeplader Opholdsrum • Skabsvæg, 2 stk. 600 x 600 mm højskabe Badeværelse • Væghængt toilet placeres så vidt muligt modsat døren • Dør til badeværelse skal være skydedør indbygget i væg. Baderumsdør skal være massiv og vådrumsegnet • Aftagelige armstøtter ved toilet • Toiletbræt skal være med soft close • Toilet skal placeres så der kan stå en medarbejder ved siden af toilettet • Håndvasken placeres 60 cm ud fra væg og 80 cm over gulvet. På begge sider af vasken skal der være 75 cm fri plads til hjælper • Håndvasken skal ophænges så stabilt, at den kan benyttes som støtte • Der skal plads- og installationsmæssigt være forberedt for vaskesøjle • Beboerne skal have et indbygget spejl, et smalt toiletskab og en hylde ved vasken • Bruseplads indrettes med bruser med lang slange (200 cm) på robust glidestang, så bruseren kan nå til toilettet • Etablering af gulvafløb i bad og ved vask • Stang/loftsskinne til badeforhæng. Skal fastgøres i loft såfremt den udføres som vinkel • 2 stk. håndklædekroge ved håndvask, og 1 stk. ved bruser • Der skal anvises plads til montering af sæbe- og spritdispenser, håndservietholder, toiletrulleholder, skraldespand og støttegreb i bruseområdet
Hårde hvidevarer	• Induktionskogeplader med 2 stk. varmeplader • Husholdningsovn, som indbygningsovn

	• Opvaskemaskine • Køleskab med fryseboks (h: ca. 850 mm) • Emhætte indbygget i overskab
Belysning	Opholdsrum og køkken: • Overskabsbelysning LED i køkken • Lysdæmper på LED belysning (evt. DALI) i gang og opholdsrum • 1 stk. disponible lampeudtag med lysdæmper • Loftsbelysning med dæmpning, som skal kunne tændes hurtigt i akutsituationer • Trykknop ved indgangsdør tænd/sluk/lysdæmper Badeværelse: • LED med lysdæmper jævnt fordelt i/på loft samt ved spejl • Tændes med trykknop Soveværelse: • LED belysning med lysdæmper • Tændes med trykknop • 1 stk. lampeudtag med lysdæmper
Øvrige elinstallationer	Generelt: • Kombidetektor, varme og røg Badeværelse: • Der skal forberedes for installationer til vaskemaskine/tørretumbler på toilettet. El skal være ført frem til blænd dæksel • 230 v stik til hårtørrer eller barbermaskine Opholdsrum og køkken: • Installation for dørklokke • 10 stk. disponible stikkontakter fordeles jævnt i boligen • 1 stk. rengøringsstikudtag • 1 stk. antenneudtag • Installation for emhætte. • Udtag over bordplade til el-kedler og lign. • Udtag over loft for tilslutning af loftlift Soveværelse: Udtag til seng (til sengens hæve/sænke funktion).
IT/svagstrøms installationer	• Trådløst netværk. • Udtag til netværksstik i boliger, så beboere selv kan koble sig op efter eget ønske • Antennestik • Alarm/nødkaldeanlæg • Adgangskontrol (ADK) • Personalealarm Behovet afklares i det enkelte projekt sammen med SOF
Overflader	Overflader på gulve og vægge udføres robuste og rengøringsvenlige. Opholdsrum, inkl. entré/køkken: • Trægulve (bambusgulve) eller linoleum, skal besluttes på møde med SOF • Akustiklofter, fx træbeton • Malerbehandlet vægge med filt

	Badeværelse: • Skridhæmmende, rengøringsvenlig gulvbelægning – klinker – svarende til R9 • Akustiklofter til vådrum • Fliser på vægge i bad, min. til dørhøjde. Der skal anvendes vådrumsmaling, hvor der ikke er fliser
VVS-installationer	Badeværelse: • Væghængt standardtoilet • Fast håndvask af porcelæn. Rørføringer under håndvasken skal monteres tilbagetrukket tæt til væggen og uden vandlås af hensyn til kørestolsbrugere • Blandingsbatteri ved håndvask skal være med et grebs løsning • Brusearrangement med termostattyret, skoldningssikret blandingsbatteri og rengøringsvenlig bruseslange • Der opsættes et større robust støttegreb, gerne vinkelgreb eller T-greb, som samtidig kan fungere som bruseholder evt. suppleret med et gribehåndtag ca. 40 cm. • Gulvvarme • Installationer til vaskemaskine og tørretumbler Køkken: • Køkkenvask med blandingsbatteri, et-grebsløsning • Afløb og vandinstallationer til køkkenvask og for opvaskemaskine • Aftræk for emhætte
Sikkerhed	• El-tilslutningen til hårde hvidevarerne i køkkenet skal kunne slås fra af personalet, helst ude fra gangarealet
Øvrige forhold	

1.2 BEBOERDEPOT	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Depotet anvendes til opbevaring af beboernes private ejendele.
Antal	35 stk.
Vejledende netto areal	2 m ² pr. stk.
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Fri åbning min. 87 cm • ADK
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Bevægelsessensor
Øvrige elinstallationer	• 2 stk. disponible stikkontakter • 1 stk. rengøringsstikudtag
Overflader	• Vaskbare overflader, maling og filt • Akustiklofter, fx træbeton
Øvrige forhold	

2.0 FÆLLESOMRÅDE

2.1 DAGLIGSTUE	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Dagligstuen indrettes med sofaarrangement, hvor 5-7 beboere samt 2 medarbejdere kan se TV sammen, siddende i sofa eller lænestole såvel som i kørestol, samt et mindre bord til 4-5 personer.
Antal	5 stk.
Vejledende nettoareal	20 m ² pr. stk.
Personophold	5-10 personer.
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Fri åbning min. 87 cm.
Inventar	• Affaldssortering iht. Krav i Københavns Kommune
Belysning	• Lysdæmper LED (evt. DALI) • Bevægelsessensor • Overstyringskontakt for lys • 1 stk. disponible udtag for pendler pr. 8 m² • Dagslysregulering ved dagslysindfald
Øvrige elinstallationer	• 1 stk. rengøringsstikudtag • Udtag til TV • ADK • Infoskærm • Kombinationsmelder, røg og varme
IT/svagstrøms installationer	• Antennestik til tv og radio
Overflader	• Gulvbelægningen skal være vaskbar og rengøringsvenlig. F.eks. PU-gulv med god komfort eller linoleum • Malede vægge med filt • Akustiklofter, fx træbeton
VVS-installationer	
Sikkerhed	• 2 flugtveje
Øvrige forhold	

2.2 SPISEKØKKEN	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Spisekøkkenet skal indrettes med spiseplads til beboerne i en boliggruppe samt et køkken til tilberedning af mad fra modtagerkøkkenet og kagebagning sammen med beboerne. Der skal være plads til at 5-7 beboere og 2 medarbejdere kan spise sammen. Køkken-funktionen skal udformes, så det er muligt at lukke det af med låge/afskærmning. Der skal være to flugtveje fra rummet såvel som fra køkkenfunktionen.
Antal	5 stk.
Vejledende nettoareal	25 m ² pr. stk.
Personophold	5-10 personer.
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Fri åbning min. 87 cm.
Inventar	• Køkken med 8 moduler med bordplade samt overskabe og vask • Løst inventar til spisepladser • Affaldssortering iht. Krav i Københavns Kommune
Hårde hvidevarer	• 2 stk. husholdningsovn • 1 stk. Microovn • 1 stk. Opvaskemaskine, semiprofessionel Miele • 1 stk. Induktionskomfur m/ 4 stk. varmezoner • 1 stk. køle- fryseskab
Belysning	• Lysdæmper LED (evt. DALI) • Bevægelsessensor • Overstyringskontakt for lys • 1 stk. disponible udtag for pendler pr. 8 m2 • Dagslysregulering ved dagslysindfald
Øvrige elinstallationer	• 3-4 stk. disponible stikudtag over køkkenbordplade • 1 stk. rengøringsstikudtag • Udtag for hårde hvidevarer • ADK • Infoskærm • Kombinationsmelder, røg og varme
IT/svagstrøms installationer	• Antennestik til tv og radio
Overflader	• Gulvbelægningen skal være vaskbar og rengøringsvenlig. F.eks. PU-gulv med god komfort eller linoleum • Malede vægge med filt • Akustiklofter, fx træbeton (ikke ved køkkenfunktion)
VVS-installationer	• Afløb og vandinstallationer for vask og opvaskemaskine
Sikkerhed	• 2 flugtveje

Øvrige forhold	
-----------------------	--

2.3 TRÆNING-/SANSE-UM	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Fleksibelt aktivitetsrum, der kan anvendes som fx træningsrum, sanserum etc.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	40 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade. • Fri åbning min 87 cm • ADK
Inventar	• Skabsvæg svarende til 3 højskabe til opbevaring • Håndvask • Nøglestyret mørklægning
Belysning	• LED belysning dæmpbar (evt. DALI) indbygget i loft • Bevægelsessensor • Dagslysregulering • Overstyringskontakt for lys • Udtag til særbelysning/vægspots/loftspendler
Øvrige elinstallationer	• 1 stk. rengøringsstikudtag • 4-6 stikkontakter 230 V • ADK - offline • ITV-central • Dataudtag • AV-udstyr • Kombinationsmelder, røg og varme • Nøglestyret mørklægning
IT/svagstrøms installationer	• PDS-stik til 1 arbejdsstation
Overflader	• Fugefri gulvbelægning f.eks. linoleum med korkment, i lyse nuancer • Malerbehandlede vægge inkl. filt. • Akustiklofter, fx træbeton
VVS-installationer	• Håndvask
Sikkerhed	• 2 flugtveje
Øvrige forhold	• Lofter skal forberedes for ophæng af forskelligt træningsudstyr og for loftlift.

2.4 DEPOT TIL TRÆNINGS-/ SANSERUM	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Depotet anvendes til opbevaring af inventar og udstyr til anvendelse i træningsrummet.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	5 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Fri åbning min. 87 cm • ADK
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Bevægelsessensor • Overstyringskontakt for lys
Øvrige elinstallationer	• 2 stk. disponible stikkontakter • 1 stk. rengøringsstikudtag
Overflader	• Vaskbare overflader, maling og filt • Akustiklofter, fx træbeton
Øvrige forhold	

2.5 BEBOER-/GÆSTETOILET	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Beboer- gæstetoiletet skal etableres som handicaptolet i nærhed til trænings-/sanserummet. Det skal indrettes med forrum. Håndvask placeres i toiletrummet – ikke i forrum.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	5 m ² pr. stk.
Adgangsdøre	• Udadgående dør • Fri bredde min. 87 cm • Rustfri sparkeplade • Vådromsdør
Inventar	• Toiletrulleholder og reserverulleholder • Der skal disponeres plads til opsætning af sæbedispenser, holder til papirhåndkælder samt affaldskurv • Toiletbræt skal etableres med soft close • Indbygget spejl
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Bevægelsessensor
Øvrige elinstallationer	• Rengøringsstikkontakt • Kombinationsmelder, røg og varme
Overflader	• Skridhæmmende R9, rengøringsvenlig gulvbelægning – klinker • Fliser ved vask og bagved toilet • Der skal anvendes vådrumsmaling, hvor der ikke er fliser • Malerbehandlede vægge inkl. filt, eller anden robust overflade • Faste lofter med inspektionslemme
VVS-installationer	• Væghængt toilet • Forhøjet toilet med demonterbare armstøtter • Fast håndvask med berøringsfrit brugsvandsarmatur
Øvrige forhold	

2.6 BEBOERVASKERI	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Fællesvaskerier for beboere. Skal indrettes med industrivaskemaskiner, bord til at folde tøj sammen, vaskekurve på hjul samt to vaske. Alle vaskemaskiner og tørretumblere skal stå på ca. 40 cm høje sokler med friplads for service bagved, ca. 50 cm.
Antal	2 stk.
Vejledende netto areal	15 m ²
Adgangsdøre	• Massiv malet dør, eller laminatdør • Fri bredde min. 87 cm. • Sparkeplade i rustfrit stål
Inventar	• 2 meter bordplade (h/s). Skal kunne sænkes til 0,7 m. så kørestolsbrugerne kan bruge bordet • Der skal være plads for vaskekurve på hjul under bord • Stativ med sæk til beskidt linned • Udslagsvask • Håndvask
Hårde hvidevarer	• 1 stk. industrivaskemaskine 12 kg. • 1 stk. industrivaskemaskine 7 kg. • 2 stk. industritørretumbler (til vaskemaskinernes kapacitet) • 1 x sæbedoseringsanlæg i skab
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Bevægelsessensor
Øvrige elinstallationer	• Rengøringsstikkontakt • Udtag for hårde hvidevarer, og sæbedosering • Overstyringskontakt for lys • ADK
IT/svagstrøms installationer	
Overflader	• Der anvendes generelt robuste materialer og overflader, da det er et rum med stort slid • Vaskbare vægflader • Skrid hæmmende, rengøringsvenlig gulvbelægning - evt. klinker eller vinyl • Faste akustiklofter

VVS-installationer	• Rengøringsvask (udslagsvask) • Håndvask • Spulehane • Gulvafløb
Sikkerhed	• 2 flugtveje
Øvrige forhold	• Der skal være et frit gulvareal på minimum 185 cm i diameter foran maskiner og bordplade (pladskrav ift. el-kørestolsbruger).

2.7 NÆRDEPOT	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Nærdepotet anvendes til opbevaring af diverse udstyr til brug af medarbejderne på etagerne.
Antal	3 stk.
Vejledende netto areal	5 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Fri åbning min. 77 cm • ADK
Inventar	• Udslagsvask
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Bevægelsessensor • Overstyringskontakt for lys
Øvrige elinstallationer	• 2-3 stk. disponible stikkontakter • 1 stk. rengøringsstikudtag
Overflader	• Vaskbare overflader, maling og filt • Akustiklofter, fx træbeton
VVS installationer	• Installationer for udslagsvask
Øvrige forhold	

3.0 SERVICEAREAL

3.1 PERSONALEOMRÅDE

3.1.1 KONTOR (LEDER)	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Kontor til brug som arbejdsplads og møderum for botilbuddets leder.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	12 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Døre udføres med fri åbning min. 77 cm. • Døre udføres uden bundstykker • Dørspion, eller sideparti med lamineret glas, eller indkig ved sideparti i lamineret glas
Inventar	• Der etableres 1 fast arbejdsplads • Mødebord til ca. 4 personer • Reoler til opbevaring
Belysning	• LED belysning dæmpbar (evt. DALI) indbygget i loft • Bevægelsessensor • Dagslysregulering • Overstyringskontakt for lys • 1 stk. pendeludtag pr. 8 m² over nedhængt loft
Øvrige elinstallationer	• 2 stk. arbejdsstationer • Rengøringsstikkontakt • Kontakter til bordlamper • Øvrige el-udtag • AIA med alarm • Installationer for AV-udstyr • ADK
IT/svagstrøms installationer	• 2 stk. arbejdsstationer • WI-FI
Overflader	• F.eks. lakeret trægulv med hård overflade m. 3 lag lak eller linoleum • Malerbehandlede vægge med filt

	• Akustiklofter, fx træbeton
Sikkerhed	• 2 flugtveje
Øvrige forhold	

3.1.2 AFDELINGSLEDERKONTOR	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Kontor til brug som arbejdsplads for botilbuddets afdelingsledere. Kan etableres som fælleskontor.
Antal	3 stk.
Vejledende netto areal	9 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Døre udføres med fri åbning min. 77 cm. • Døre udføres uden bundstykker • Dørspion, eller sideparti med lamineret glas, eller indkig ved sideparti i lamineret glas
Inventar	• Der etableres 1 fast arbejdspladser pr. kontor • Mødebord til 2-3 personer • Reoler til opbevaring
Belysning	• LED belysning dæmpbar (evt. DALI) indbygget i loft • Bevægelsessensor • Dagslysregulering • Overstyringskontakt for lys • 1 stk. pendeludtag pr. 8 m2 over nedhængt loft
Øvrige elinstallationer	• 2 stk. arbejdsstationer • Rengøringsstikkontakt • Kontakter til bordlamper • Øvrige el-udtag • AIA med alarm • Installationer for AV-udstyr • ADK
IT/svagstrøms installationer	• 2 stk. arbejdsstationer • WI-FI
Overflader	• F.eks. lakeret trægulv med hård overflade m. 3 lag lak eller linoleum • Malerbehandlede vægge med filt • Akustiklofter, fx træbeton
Sikkerhed	• 2 flugtveje
Øvrige forhold	

3.1.3 PERSONALEKONTOR	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Personalekontor med faste arbejdspladser og mødefaciliteter.
Antal	2 stk.
Vejledende netto areal	20 m ² pr. stk.
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Døre udføres med fri åbning min. 77 cm. • Dørspion, eller sideparti med lamineret glas, eller sideparti med lamineret glas
Inventar	• 2 stk. faste arbejdspladser, pr. kontor • Arkiv til opbevaring af ringbind og fagmateriale • Skabe (bxdxh pr. skab: 42x42x42 cm) til opbevaring af medicin (17-18 stk. i hvert kontor) • Rullebord (80x120 cm) til transport af medicin • Mødebord til 3-4 personer
Belysning	• LED belysning dæmpbar (evt. DALI) indbygget i loft • Bevægelsessensor • Dagslysregulering • Overstyringskontakt for lys • 1 stk. pendeludtag pr. 8 m² over nedhængt loft
Øvrige elinstallationer	• 2 stk. arbejdsstationer, pr. kontor • Rengøringsstikkontakt • ADK - online • Installationer for AV-udstyr • Kombinationsmelder, røg og varme
IT/svagstrøms installationer	• PDS-stik til 2 arbejdsstationer, pr. kontor
Overflader	• F.eks. lakeret trægulv med hård overflade m. 3 lag lak eller linoleum • Malerbehandlede vægge med filt • Akustiklofter, fx træbeton
Sikkerhed	• 2 flugtveje
Øvrige forhold	

3.1.4 SAMTALERUM	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Samtalerum etableres til afholdelse af fortrolige samtaler mellem medarbejder og beboere ifm. behandlinger, og som ekstra møderum. Rummet skal kunne indeholde mødefaciliteter til 4-8 personer, en fast arbejdsplads, opbevaringsskabe og/eller lænestol/loungemiljø.
Antal	2 stk.
Vejledende netto areal	15 m ² pr. stk.
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Døren skal sikres mod lydsmitte • Døre udføres med fri åbning min. 87 cm. • Dørspion, eller sideparti med lamineret glas, eller sideparti med lamineret glas
Inventar	• Opbevaring svarende til to højskabe
Belysning	• LED belysning dæmpbar (evt. DALI) indbygget i loft • Bevægelsessensor • Dagslysregulering • Overstyringskontakt for lys • 1 stk. pendeludtag pr. 8 m² over nedhængt loft
Øvrige elinstallationer	• 1 stk. Rengøringsstikkontakt • 1 stk. fast arbejdsplads • Øvrige el-udtag til lamper mv. • ADK – online • Installationer til AV-udstyr • El til mørklægning • Kombinationsmelder, røg og varme
IT/svagstrøms installationer	• PDS-stik til 1 arbejdsstationer
Overflader	• Fugefri gulvbelægning f.eks. linoleum, eller trægulv med hård overflade m. 3 lag lak • Malerbehandlede vægge inkl. filt • Akustiklofter, fx træbeton
Sikkerhed	• 2 flugtveje
Øvrige forhold	

3.1.5 MEDICINRUM	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Medicinrum til opbevaring og håndtering af medicin til borgerne. Rummet skal være temperaturstabil. Såfremt der udleveres medicin fra rummet, skal der under tilvalg-processen tilvælges sluse på 2 m². Disponeres iht. Socialforvaltningens fakta ark vedr. medicinrum og opbevaring. Se under bilag kap. 8.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	22 m ²
Adgangsdøre	Elektronisk Dørspion, eller sideparti med lamineret glas
Inventar	7 aflåselige højskabe svarende til 1 skab pr. 5 beboere til opbevaring af beboernes medicin. Højskabene skal indretningsmæssigt kunne tilpasses målgruppen (udtræknings tråd hylder, aflåselige bokse mm.) 2 faste arbejdspladser m. hæve/sænke funktion (løst inventar) - Fast monteret bordplade til medicindosering - Beholdere til destruktion af lægemidler - Væghængt, berøringsfri håndsprit og desinfektionssprit - Evt blandeboks, afklares med SOF - Væghængt papirholder - Holder til papirhåndklæder - Væghængt holder til handsker - Whiteboard tavle
Hårde hvidevarer	1. stk. køleskab. Køleskabet skal være beregnet til opbevaring af lægemidler og skal kunne holde en temperatur på 2-8 °C. Der skal være et termometer uden på skabet
Belysning	- Der skal være en effektiv belysning i rummet som helhed 500 lux ved arbejdsborde
Øvrige elinstallationer	- Mulighed for opladning, fx blandeboks 4 stk. disponible 230 v udtag - Smæklås med ADK-online - Kombinationsmelder, røg og varme - Rengøringsstikkontakt - Fancoil
IT/svagstrøms installationer	2 stk. PC-arbejdsplads - WIFI
Overflader	Gulvbelægning af vinyl
VVS-installationer	- Håndvask - Berøringsfrit blandingsbatteri - Sug ved blandeboks

Sikkerhed	• 2 flugtveje
Øvrige forhold	• Vinduer må ikke kunne åbnes • Medicin må ikke få direkte sollys • Rummet skal være temperaturstabil og maksimalt 25 grader C (15-25 grader C) • Blandeboks/sikkerhedskabinet skal tilsluttes separat udsugning til det fri og lufthastighed i sugeåbningen på minimum 0,5m/s • Skabe såvel som medicinrum skal kunne aflåses, jf. Bekendtgørelse om håndtering af lægemidler på sygehusafdelinger og andre behandlende institutioner (BEK nr. 1222) ADK

3.1.6 KOPI-/PRINTRUM	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Rum til opstilling af print/kopimaskine samt papir og kontorartikler.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	5 m ²
Inventar	• Hylde til opbevaring af papir og kontorartikler • Dokumentmakulator • Kopi/print maskine
Belysning	• LED uden dæmp • Bevægelsessensor • Dagslysregulering • Trykknop for overstyring
Øvrige elinstallationer	• Rengøringsstikkontakt • ADK - offline
Overflader	• Akustiklofter, fx træbeton
Øvrige forhold	

3.1.7 MØDERUM	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Møderum for personalet (15-20 personer). Møderummet skal kunne benyttes til fællesmøder blandt personalet.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	30 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Døre udføres med fri åbning min. 77 cm.
Inventar	• Mødebord og stole til 20 personer • Digital skærm
Belysning	• LED belysning dæmpbar (evt. DALI) indbygget i loft • Bevægelsessensor • Dagslysregulering • Overstyringskontakt for lys • 1 stk. pendeludtag pr. 8 m² over nedhængt loft • Dørspion, eller sideparti med lamineret glas
Øvrige elinstallationer	• Rengøringsstikkontakt • Øvrige el-udtag • ADK - online • Installationer til AV-udstyr
IT/svagstrøms installationer	• PDS-stik til 2 arbejdsstationer
Overflader	• Fugefri gulvbelægning f.eks. linoleum, eller lakeret trægulv • Malerbehandlede vægge inkl. filt • Akustiklofter, fx træbeton
Sikkerhed	• 2 flugtveje
Øvrige forhold	• Møderummet skal så vidt muligt placeres i forbindelse med frokostrummet og etableres med en mobil skillevæg, således at de to rum kan benyttes som ét stort møderum.

3.1.8 FROKOSTRUM	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Frokosttrum med tekøkken med mulighed for opbevaring af fødevarer på køl, samt med mulighed for at varme mad og lave kaffe (10-15 pers).
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	20 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Dørspion, eller sideparti med lamineret glas, eller siddeparti med lamineret glas
Inventar	• Bordplade m. indbygget køkkenvask • Skuffeunderskabe • Underskabe • Overskabe • Højskab til indbygning af køleskab • Affaldsskab iht. affaldssorteringskrav i Københavns Kommune
Løst inventar	• Plads til spisebord til 6-8 personer
Hårde hvidevarer	• 1 stk. højt køleskab med fryser • Kaffe/te automat, med faste installationer (EL og vand) • Mikroovn, indbygning • Opvaskemaskine min. 80 graders slutsykl og korte programmer
Belysning	• LED belysning dæmpbar (evt. DALI) indbygget i loft • Bevægelsessensor • Dagslysregulering • Tryknap • Lys under evt. overskabe i køkken • 1 stk. pendeludtag pr. 8 m² over nedhængt loft
Øvrige elinstallationer	• Udtag for kaffeautomat, køl/frys, mikroovn og opvaskemaskine • 3 stk. disponible stikkontakter ved bordplade • Rengøringsstikkontakt • ADK - adgang • Overstyringskontakt for lys • Installationer for AV-udstyr

	Kombinationsmelder, røg og varme
IT/svagstrøms installationer	Dørtelefon, der går til medarbejderes telefon
Overflader	- Fugefri gulvbelægning, f.eks. Linoleum, eller lakeret trægulv - Malerbehandlede vægge inkl. filt - Akustiklofter, fx træbeton
VVS	Installationer for tekøkken udstyr
Øvrige forhold	Frokostrummet skal så vidt muligt placeres i forbindelse med møderummet og etableres med en mobil skillevæg, således at de to rum kan benyttes som ét stort møderum.

3.1.9 MODTAGERKØKKEN	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Modtagerkøkkenet skal kunne understøtte arbejdet med opdeling og udportionering af maden til de 35 borgere. Ligeledes skal køkkenet kunne modtage dele af opvasken, fade skåle og kander, der kommer ned fra de forskellige grupper. Køkkenet skal placeres således at udbringning af mad til de enkelte boliggrupper kan foregå ubesværet, via elevator.
Antal	1
Vejledende netto areal	20 m ² køkken
Adgangsdøre	- Lysningsmål 87 cm. - Massiv dør med sparkeplade i rustfrit stål, til anvendelse i vådområde. - Døre leveres med køje, mod tilstødende rum - Der monteres ABDL på alle døre mellem køkken og det centrale opholdsrum
Inventar	- Arbejdsborde til udportionering og anretning af mad. - Arbejdsborde skal være hæve/sænke af hensyn til arbejdsstilling. - Der skal monteres 2 m. rustfri bordplade med stor vask med spulehane til opvask af retur service
Hårde hvidevarer	2 stk. 600 l induktikøleskab 1 stk 600 l industrifryseskab
Belysning	- Belysning iht regler for arbejdsmiljø i køkkener - Lyset betjenes ved tænd-/ og slukkontakt
Øvrige elinstallationer	- Udtag for hårde hvidevarer - Rengøringsstikkontakter 2-3 stk. disponible stikkontakter ved alle arbejdspladser/bordplader 1 stk. pendeludtag pr. 8 m² over nedhængt loft - Overstyringskontakt for lys - ADK
IT/svagstrøms installationer	PDS-udtag for evt. arbejdsstation.

Overflader	Køkken - Gulvbelægningen er fliser med skridhæmningsgrad på R10 - Væggene er flisebeklædt ved vaskeområdet. Øvrige vægflader skal være vaskbare - Akustikregulerende hygiejnelofter Vareindleveringen - Gulvbelægningen er fliser eller pudset beton - Vaskbare vægge, ikke fliser
VVS-installationer	- Installationer for vand og afløb jf. beskrivelse - Gulvafløb - Håndvaske - Arbejdsvaske
Sikkerhed	2 flugtveje
Øvrige forhold	- Niveaufri adgang m. adgangsveje bør være jævne uden niveauspring, så leverandører kan levere varer mv i køkkenet u. forhindringer - Placeringen af gulvafløb skal godkendes af bygherre - Køkkenets indretning og overflader skal kunne godkendes af Fødevareregionen som et modtagerkøkken

3.1.10 PERSONALEGARDEROBE	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Der skal etableres m/k personale- og omklædningsfaciliteter med 1 stk. bruserum for personale og med direkte adgang til toilet. Et af personaletolletterne kan etableres i forbindelse med garderoben - øvrige fordeles i det resterende botilbud.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	20 m ²
Adgangsdøre	- Massiv dør med rustfri sparkeplade - Døre udføres med fri åbning min. 77 cm
Inventar	Garderobe: 40 stk. aflåselige halvskabe, 25X30X50 cm til opbevaring - Stanggarderobe til 20 medarbejdere samt omklædningsbænk - Skohylde - Bord/hylde/vægtavle til alarmer med opladningsmuligheder - Whiteboard/opslagstavle - Indbyggede gulv til loft spejl Toilet: - Toiletrulleholder, inkl. reserverulleholder - Berøringsfri sæbedispenser - Servietholder - Skraldespand
Overflader	Garderobe:

	• Fugefri gulvbelægning eller banevare som linoleum eller gummi • Malerbehandlede vægge inkl. Filt • Akustiske lofter Bad og toilet: • Skrid hæmmende, rengøringsvenlig gulvbelægning – klinker • Vådrumsegnede, rengøringsvenlige overflader • Vægge malerbehandles, der etableres fliser rundt om vask og indbygget spejl
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Bevægelsessensor • Overstyringskontakt for lys
El-installationer	• Rengøringsstikkontakt • El-udtag kontakt til hårtørrer i garderoberum • ADK – offline • 3-4 stk. disponible 230 v udtag til opladning af diverse • Kombinationsmelder, røg og varme
VVS	• Væghængte toiletter • Handicaptolet med demonterbare armstøtter • Fast håndvask med berøringsfrit brugsvandsarmatur • Gulvvarme i bad • Brusearrangement med termostat
Øvrige forhold	

3.1.11 PERSONALETOILETTER	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Toiletter for personale, min. et indrettes som HC-toiletter.
Antal	3 stk.
Vejledende netto areal	5 m ² pr. stk.
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Døre udføres med fri åbning min. 77 cm. • Vådumsdør
Inventar	• Indbyggede spejle • Håndservietholder • Toiletruller • Reserverulleholder • Toiletbræt med soft close • Plads til berøringsfri sæbedispenser (Socialforvaltningens leverance) • Skraldespand
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Bevægelsessensor • Overstyringskontakt for lys
Øvrige elinstallationer	• Rengøringsstikkontakt • Elstik til hårtørrer • El til sæbedispenser
Overflader	• Skrid hæmmende R9, rengøringsvenlig gulvbelægning – klinker • Vådumsegnede, rengøringsvenlige overflader • Vægge malerbehandles, der etableres fliser rundt om vask og indbygget spejl
VVS-installationer	• Væghængte toiletter. Handicaptilet med demonterbare armstøtter • Fast håndvask med berøringsfrit brugsvandsarmatur • Berøringsfrit armatur • Radiatorer med termostatventiler • Gulvafløb i bad • Gulvvarme
Øvrige forhold	

3.2 BYGNINGSSERVICE

3.2.1 RENGØRINGSRUM/VASKERI (SOF/KEID)	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Depot og vaskeri til botilbuddets personale samt driftspersonalet med plads til en rengøringsvogn og udslagsvask.
Antal	1 stk.
Vejledende nettoareal	20 m ²
Adgangsdør	• Massiv udadgående dør med rustfri sparkeplade
Fast inventar	• Reoler, H: 1800 mm, D: 600 mm. Langs alle frie vægge
Hårde hvidevarer	• 1 stk. Industrivaskemaskine 7 kg. (SOF) • 1 stk. Industritørretumbler 7 kg. (SOF) • 1 stk. Industrivaskemaskine 7 kg. (KEID) • 1 stk. Industritørretumbler 7 kg. (KEID)
Overflader	• Rengøringsvenlige robuste materialer
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Bevægelsessensor • Overstyringskontakt for lys
Elinstallationer	• Rengøringsstikkontakt • ADK - offline
VVS	• Udslagsvask m. blandingsbatteri • Gulvafløb
Øvrige forhold	

3.2.2 VÆRKSTED/KONTOR (KEID/GÅRDMANDSKORPS)	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Den tekniske driftsleder fra KEID/BUF skal have adgang til et værksted, med en mindre kontorplads til administrativt arbejde.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	15 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade
Inventar	• Arbejdsborde, filebænk og reoler • Kontor arbejdsplads • Bordplade m. underskab og indbygningsskab til køleskab.
Belysning	• LED belysning dæmpbar (evt. DALI) indbygget i loft • Bevægelsessensor • Dagslysregulering • Overstyringskontakt for lys
Øvrige elinstallationer	• Rengøringsstikkontakt • Udtag til køleskab • ADK - offline • 8-10 disponible stikkontakter ved arbejdsbord • ITV-central
IT/svagstrøms installationer	• PDS-stik til 1 arbejdsstation
Overflader	• Fugefri gulvbelægning f.eks. linoleum • Malerbehandlede vægge inkl. filt • Akustiklofter, fx træbeton
VVS-installationer	• Håndvask m/ blandingsbatteri
Øvrige forhold	

3.2.3 DEPOT (KEID/GÅRDMANDSKOPRS)	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Depotet anvendes til opbevaring af udstyr og redskaber. Depotet skal kunne underopdeles med et trådhegn, gulvopmærkning eller lign opdeling.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	5 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Fri åbning min. 87 cm. • ADK
Løst inventar	• Der skal indrettes med opbevaringsreoler (løst inventar)
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Bevægelsessensor • Overstyringskontakt for lys
Øvrige elinstallationer	• 2-3 stk. disponible stikkontakter • 1 stk. rengøringsstikudtag
Overflader	• Vaskbare overflader, filt og maling
Øvrige forhold	

3.2.4 DEPOTRUM	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Depotet anvendes til bl.a. hjælpemidler mm.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	15 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Fri åbning min. 87 cm. • ADK
Inventar	• Der skal kunne indrettes med løse reoler
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Bevægelsessensor • Overstyringskontakt for lys
Øvrige elinstallationer	• 2 stk. disponible stikkontakter • 1 stk. rengøringsstikudtag
Overflader	• Vaskbare overflader, filt og maling
Øvrige forhold	• Rummet skal kunne underopdeles ved opmærkning på gulv eller lign.

3.2.5 DEPOTRUM	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Depotet anvendes til bl.a. opbevaring af værnemidler.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	8 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Fri åbning min. 87 cm. • ADK
Inventar	• Der skal kunne indrettes med løse reoler
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Bevægelsessensor • Overstyringskontakt for lys
Øvrige elinstallationer	• 2 stk. disponible stikkontakter • 1 stk. rengøringsstikudtag
Overflader	• Vaskbare overflader, filt og maling
Øvrige forhold	• Rummet skal kunne underopdeles ved opmærkning på gulv eller lign.

4.0 UDEAREALER

4.1 SKUR (REDSKABER OG UDSTYR)	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Til opbevaring af redskaber.
Vejledende netto areal	15 m ²
Adgangsdøre	Adgangsdøren skal være stor nok til at diverse haveredskaber og maskiner ubesværet komme ud og ind i skuret
Belysning	Egnet belysning betjent ved hjælp af afbryder
Øvrige elinstallationer	- Der skal være 1-2 stk. disponible 230 v udtag - ADK
VVS-installationer	- Tappehane til slangeoprul i skuret. - Kloakafløb i skuret - Udvendigt vandudtag
Sikkerhed	Belysning på udendørs areal/adgangsdør
Øvrige forhold	

4.2 SKUR (ELSCOOTERE, DUOCYKLER)	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Skure til opbevaring af borgernes Elscootere og cykler.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	10 m ²
Adgangsdøre	• Døbbeltdør
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Bevægelsessensor • Overstyringskontakt for lys
Øvrige elinstallationer	• Der skal være 1-2 stk. disponible 230 v udtag • Udtag til opladning af 4 stk. Elscootere • ADK
VVS- installationer	
Sikkerhed	• 2 flugtveje • Belysning på udendørs areal/adgangsdør
Øvrige forhold	• Skuret skal kunne aflåses

4.3 SKUR (RENOVATION)	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Renovationsskuret skal være tilgængeligt for alle og anvendes af både beboere og personalet. Udover affaldsfraktioner skal der disponeres plads til storskrald. Kan placeres i konstruktion eller i terræn.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	25 m ²
Adgangsdøre	Skuret skal kunne aflåses
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Bevægelsessensor • Overstyringskontakt for lys
Øvrige elinstallationer	• Der skal være 1-2 stk. disponible 230 v udtag • ADK
VVS- installationer	• Der skal være tappehane til slangeoprul i skuret • Der skal være kloakafløb i skuret
Sikkerhed	• 2 flugtveje • Belysning på udendørs areal/adgangsdør
Øvrige forhold	• Der skal disponeres plads til storskrald

Rumfunktionsskemaer på de efterfølgende sider understøtter beskrivelserne for rum i afsnit 6, der kan tilvælges i behovsafklaringsfasen ift. den aktuelle målgruppes specifikke behov.

5.0 TILVALGS AREALER

5.1 SOVE-/HVILERUM	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Rum hvor sovende nattevagt kan sove. Rummene skal placeres på boligetagerne med nærhed til et personaletoilet og i en hensigtsmæssig afstand til personalegarderoben.
Antal	2 stk.
Vejledende netto areal	7 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade. • Døre udføres med fri åbning min. 77 cm.
Inventar	• Hvilebriks (90x200 cm) • Sidebord
Belysning	• LED belysning dæmpbar (evt. DALI) indbygget i loft • Bevægelsessensor • Dagslysregulering • Overstyringskontakt for lys • 1 stk. pendeludtag pr. 8 m² over nedhængt loft • Dørspion, eller sideparti med lamineret glas
Øvrige elinstallationer	• Rengøringsstikkontakt • Øvrige el-udtag • ADK - online
IT/svagstrøms installationer	
Overflader	• Fugefri gulvbelægning f.eks. linoleum, eller lakeret trægulv • Malerbehandlede vægge inkl. filt • Austiklofter, fx træbeton
Sikkerhed	
Øvrige forhold	

5.2 DEPOT TIL RENT LINNED	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Der skal etableres et centralt linnedepot til opbevaring af rent linned samt toiletartikler m.m. Der skal sikres plads til, at der kan manøvreres med bure med rent linned.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	12 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Fri åbning min. 87 cm. • ADK
Løst inventar	• Der skal indrettes med løse reoler
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Kontakt for lys
Øvrige elinstallationer	• 2 stk. disponible stikkontakter • 1 stk. rengøringsstikudtag
Overflader	• Vaskbare overflader, filt og maling
Øvrige forhold	

5.3 DEPOT TIL URENT LINNED	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Der skal etableres et centralt depot til urent linned til midlertidig opbevaring, som skal vaskes ude af huset. Rummet skal have direkte adgang fra det fri, så det kan afhentes uden at skulle transporteres rundt i bygningen. Rummet skal disponeres med så meget disponibelt gulvareal som muligt, således, at det er muligt at placere vogne med vasketøj samt manøvre ind og ud af rummet.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	8 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Fri åbning min. 87 cm. • ADK
inventar	
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Kontakt for lys
Øvrige elinstallationer	• 2 stk. disponible stikkontakter • 1 stk. rengøringsstikudtag
Overflader	• Vaskbare overflader, filt og maling
Øvrige forhold	

5.4 EKSTRA DEPOTRUM	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Der kan i den enkelte sag være behov for ekstra depotplads.
Antal	1 stk.
Vejledende netto areal	20 m ²
Adgangsdøre	• Massiv dør med rustfri sparkeplade • Fri åbning min. 87 cm. • ADK
inventar	
Belysning	• LED belysning uden dæmp • Kontakt for lys
Øvrige elinstallationer	• 2 stk. disponible stikkontakter • 1 stk. rengøringsstikudtag
Overflader	• Vaskbare overflader, filt og maling
Øvrige forhold	

5.5 PRODUKTIONSKØKKEN	FUNKTIONSKRAV
Beskrivelse	Produktionskøkkenet til produktion af mad til botilbuddets beboere samt personale og evt. pårørende. I produktionskøkkenet forarbejdes både rå vegetabiliske og animalske produkter. Indretningen af køkkenet og valget af materialer for hårde hvidevarer, skabe og skuffer skal afspejle dette. Køkkenet skal kunne aflåses udenfor arbejdstid, men ligge i direkte forbindelse med det centrale opholdsrum, ved etablering af dobbeltdøre fra opholdsrum til køkken. Køkkenet skal kunne godkendes til produktion af mad med rå vegetabiliske og animalske råvarer.
Antal	1
Vejledende netto areal	• 1 stk. 75 m² produktionskøkken (inkl. opvaskeområde) • 1 stk. 10 m² depot • 1 stk. 6 m² sluse
Adgangsdøre	• Lysningsmål 87 cm. • Massiv dør med sparkeplade i rustfrit stål, til anvendelse i vådområde • Døre leveres med køje, mod tilstødende rum • Der monteres ABDL på alle døre mellem køkken og det centrale opholdsrum
Inventar	Kravspecifikationerne til hårde hvidevarerne i køkkenet fremgår af ByK's kravspecifikationer for produktionskøkkener. Al inventar skal have materialekvaliteter som svarer til produktionskøkkener. Der ønskes derfor ingen laminater i skabe eller som bordplader og ingen sokler. Rustfri materialekvaliteter svarende til krav til produktionskøkkener. Der skal placeres et aflåst skab til knive af hensyn til sikkerheden i køkkenet.
Hårde hvidevarer	Nedenstående bestykning er med udgangspunkt i 35 boliger, men skal justeres til det enkelte projekt i, samarbejde med byggeudvalget. • 1 stk. 10 stiks Combi dampovn • 1 stk. induktionskomfur med fire varmeplader • Emhætter til både ovn og komfur • 3 stk. 600 l køleskab • 2 stk. 600 l fryseskab • 1 stk. hætteopvaskemaskine, med konvektions aftræk. • 1 stk. microovn • Kipgryde 30-40 l • Røremaskine 40 l, gulvmodel

	• Kartoffelskræller • Blæstkøler, m. ekstern kompressor Byggeri København har en separat beskrivelse af kravspecifikationer på hårde hvidevareleverancen. Frysere kan placeres i depotet, mens køleskabe skal placeres fordelt i køkkenet.
Belysning	• Belysning iht regler for arbejdsmiljø i køkkener • Lyset betjenes ved tænd-/ og sluk kontakt
Øvrige elinstallationer	• Udtag for alle hårde hvidevarer • Rengøringsstikkontakter • 2-3 stk. disponible stikkontakter ved alle arbejdspladser/bordplader • 1 stk. pendeludtag pr. 8 m² over nedhængt loft • Overstyringskontakt for lys • ADK • 2 stk. 230 v udtag i depot
IT/svagstrøms installationer	• 1 stk. PC-arbejdsplads.
Overflader	• Gulvbelægningen er fliser med skridhæmningsgrad på R10 • Væggene er flisebeklædt op til 180 cm i højden • Akustikregulerende hygiejnelofter
VVS-installationer	• Installationer for vand og afløb jf. beskrivelse for hårde hvidevarer • 2-3 stk. håndvaske • Gulvafløb, i form af gulvrender • Afløbsinstallationer for gulvafløb udføres som P-Lås, og ikke som indstiksvandlås • Placeringen af gulvafløb skal godkendes af bygherre • Rengøringssystem med udtræksslange og sæbedispenser
Sikkerhed	• Der skal placeres et aflåst skab til knive af hensyn til sikkerheden i køkkenet. • 2 flugtveje.
Øvrige forhold	• Niveaufri adgang, og adgangsveje bør være jævne uden niveauspring, så leverandører kan levere mad, drikkevarer mv i køkkenet uden forhindringer • Køkkenets indretning og overflader skal kunne godkendes af Fødevarerregionen som et produktionskøkken • Den endelige disponering skal godkendes af bygherre

8

Bilagsoversigt

8. Bilagsoversigt

Bygherrestandard 2024 – Krav og anbefalinger
(Koncern IT)

Socialforvaltningens anbefalinger og krav til
indretning af medicinrum.

Socialforvaltningens krav til
personsikringsikringsanlæg "Implementering
og drift af Rammeaftalen om
personalesikringsalarmer, juni 2022"

Københavns Kommunes "Kravspecifikationer
for storkøkkenudstyr i KK" september 2022.

Region Hovedstadens anbefalinger for
Helende Arkitektur.

"Vejledning om indretning af ældreboliger for
fysisk plejekrævende m.fl.", Bygge og
Boligstyrelsen m.fl. fra 1997.

