



---

# Funktionsprogram för särskilt boende och korttidsplats enligt SoL

---

**Fastställt av** socialnämnden  
**Framtagen av** socialförvaltningen  
**Datum** 2023-01-18  
**Gäller från** 2023-02-09  
**Ärendenr** SON 2023/52  
**Version** [1.0]

---

## Funktionsprogram för särskilt boende och korttidsplats enligt SoL

<b>Funktionsprogram för särskilt boende och korttidsplats enligt SoL</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Allmän orientering</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Beskrivning</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Ekokommun</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Funktion/Planering</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Tillgänglighet</b> .....	<b>4</b>
<b>6. Inomhusmiljö</b> .....	<b>5</b>
6.1. Värme och ventilation.....	5
6.2. Belysning.....	5
6.3. Ytskikt.....	5
6.4. Akustik.....	6
6.5. Färgsättning.....	6
6.6. Beslagning.....	6
6.7. Lås.....	6
6.8. Sophantering.....	6
6.9. Övrigt.....	7
6.10. Beredskap.....	7
<b>7. Hyresgästens lägenhet</b> .....	<b>7</b>
7.1. Låsning.....	7
7.2. Hall.....	7
7.3. Hygienutrymme.....	8
7.4. Sovdel.....	8
7.5. Köksdel.....	8
7.6. Allrumsdela.....	8
<b>8. Enhetens gemensamma utrymmen</b> .....	<b>8</b>
8.1. Vardagsrum/allrum/kök.....	9
8.2. Tvättstuga.....	9
8.3. Städutrymme.....	9
8.4. Miljörum.....	10
8.5. Kontor.....	10
8.6. Förråd.....	10
<b>9. Gemensamma utrymmen</b> .....	<b>10</b>
9.1. Entréer och trapphus.....	10
9.2. Kommunikationer.....	10
9.3. Förråd.....	11
9.4. Utomhusförråd.....	11
9.5. Lägenhetsförråd.....	11
9.6. Utomhusmiljö.....	11
9.7. Träningslokal.....	11
<b>10. Personalutrymmen</b> .....	<b>11</b>
10.1. Kontor för administration.....	11
10.2. Kontor för hälso- och sjukvårdspersonal (per ca 60 lägenheter).....	12
10.3. Personalrum (per ca 60 lägenheter).....	12
10.4. Personalomklädningsrum (per ca 60 lägenheter).....	12
10.5. Personaltvättstuga.....	12
10.6. Vilrum.....	12
10.7. Aktivitets-/Mötesrum.....	12
<b>11. Övergripande funktionskrav</b> .....	<b>12</b>

Tilläggs brandskydd .....	12
<b>12. Förvaltning.....</b>	<b>12</b>
<b>13. Särskilt tillägg vid upphandling.....</b>	<b>13</b>

## 1. Allmän orientering

Detta funktionsprogram avser att beskriva de mål och krav som Region Gotland uppställer för produktion av lägenheter för särskilt boende/korttidsplats enligt SoL.

Funktionsprogrammet anger de absoluta grundkraven som skall finnas i Regionens särskilda boenden och korttidsplats.

I utformningen av boendet är det viktigt att man tar med nytänkande eller kompletterande inslag till de politiskt beslutade grundkraven som avser att ge hyresgästerna ökad livskvalitet. Detta får dock inte medföra merkostnader för hyresgästerna eller för Region Gotland.

## 2. Beskrivning

Särskilt boende/korttidsplats består såväl av den egna bostaden som av en gemensam del där hyresgästerna kan delta i aktiviteter, gemenskap och gemensamma måltider.

Stor omsorg skall läggas vid att få de gemensamma lokalerna så hemlika som möjligt.

Bostaden är också arbetsplats för personal.

Verksamhet och lokaler skall planeras efter de vårdhygieniska principerna beskrivna i Boverkets senaste utgåva.

I samband med färdigställande av lägenheterna skall Bofaktablad tas fram.

## 3. Ekokommun

Regionens verksamheter ska vara ett föredöme ifråga om energihushållning och miljöanpassning. Enligt miljöpolicy ska alla verksamheter, inom ramen för sina uppdrag och möjligheter, bidra till utvecklingen mot ett hållbart samhälle.

Vid upphandlingar skall relevanta miljö- och energikrav ställas i enlighet med regionfullmäktiges fastställda mål för minskad miljöpåverkan i miljöprogram och energiplan.

Den teoretiskt beräknade energianvändningen skall visas med energibalansberäkning.

## 4. Funktion/Planering

Varje enhet skall omfatta 10 lägenheter. De gemensamma lokalerna skall planeras och utföras så att de kan byggas om till lägenheter för andra målgrupper om verksamhetens behov förändras. Hyresgästerna skall lätt kunna flytta sig inom enheten. Uteplats eller balkong skall lätt kunna nås från varje enhet.

Tekniska lösningar som underlättar flexibel användning och eventuella framtida ombyggnader ska eftersträvas. Exempel på sådana lösningar är möjligheter till varierande enhetsstorlekar, Möjlighet att avskärma lägenheter, hopslagning av två lägenheter till en och omdisponering av personalutrymmen till lägenheter.

I alla lägenheter och gemensamma utrymmen inomhus skall det finnas möjlighet till fast anslutning för tv och bredband samt god täckning för mobiltelefoni och trådlös anslutning via wifi inom hela huset. Hyresgästen skall kunna teckna enskilt abonnemang för tv och bredband samt ha tillgång till gemensam wifi anslutning.

Hyresgästen skall genom digitala lösningar ges möjlighet till bibehållen eller ökad trygghet, aktivitet, delaktighet och självständighet. En viktig förutsättning är tillgång en hög kvalitet till både fasta och trådlösa anslutningsmöjligheter till Region Gotlands nät för att kunna ta höjd för nuvarande och framtida digitala teknislösningar inom välfärdsteknologi.

## 5. Tillgänglighet

Vid planeringen och utförande skall stor vikt läggas vid tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar. Plan och bygglagens regelverk samt Boverkets byggregler gäller. Byggnaden ska planeras med utökad tillgänglighetsnivå. Inga nivåskillnader får finnas utformning av lokalerna inomhus samt i partier mellan inom och utomhus

För personer med synnedläggelse skall det finnas synmärkning samt märkning för att kunna känna markeringar.

## 6. Inomhusmiljö

Ett bra inomhusklimat skall uppnås genom kvalitetssäkring och kontroll av projektering och utförande. Funktioner och egenskaper som påverkar inomhusklimatet skall särskilt beaktas.

Material och produkter som erhållit miljömärkning används i första hand.

Material eller produkter som innehåller ämnen som är upptagna på Kemikalieinspektionens OBS- och begränsningslistor, skall inte användas om alternativ finns. Inomhusmiljön skall vara utformad så att skador vid fall i möjligaste mån minimeras.

### 6.1. Värme och ventilation

Kvaliteten på inomhusklimatet skall vara fullgott och tillgodose skäliga inomhustemperaturer för såväl hyresgäster som personal. Hyresgäster kan vara känsliga för förhöjda temperaturer. Då stora glasytor ofta skapar ett varmt inneklimat skall utvändigt solavskärmning finnas där det behövs för att uppnå klimatkraven.

I första hand bör solinstrålningen begränsas med hjälp av arkitekturen, exempelvis genom solskyddslameller och växtlighet.

Vid nyproduktion eller större ombyggnation ska komfortkyla installeras med reglering på rumsbasis. Detta för att säkerställa ett tillfredställande inomhusklimat.

### 6.2. Belysning

Belysning för hyresgästernas gemensamma utrymmen skall planeras med omsorg och vara anpassad efter målgruppen. Ljussättningen har stor betydelse för att ge rummen en behaglig hemlik atmosfär varför ljussättningen skall vara kunskaps- och forskningsbaserad utifrån målgruppen. Allmänbelysningen skall kompletteras med miljöbelysning. Det är viktigt att beakta att tillfredsställande belysning ur arbetsmiljösynpunkt kan uppnås.

Nödbelysning skall finnas i såväl de allmänna utrymmen som i hyresgästernas lägenheter. Uttag skall finnas för tak- och golvarmaturer. Uttag för fönsterbelysning skall finnas i de allmänna utrymmen och i hyresgästernas lägenheter.

### 6.3. Ytskikt

Vid val av ytskikt och byggnadsmaterial skall stor vikt läggas vid hyresgästernas hälsa och säkerhet. Material och färger skall vara fria från skadliga emissioner och vara avtorkningsbara med desinfektionslösning.

Färgsättningen skall vara harmonisk och hemtrevlig. Färgsättningen skall vara anpassad med hänsyn tagen till personer med nedsatt orienteringsförmåga och vara kunskaps- och forskningsbaserad.

Golvbeläggningen skall vara ljusfärgad och ej mönstrad. Färger kan med fördel användas för att förstärka orienteringsmöjligheterna i byggnaden. Ledstänger skall ha en färg som syns i kontrast mot bakomliggande väggfärg. Ledstängernas färg skall tåla avtorkning och tvätt med desinfektionslösning. Golvmaterial skall vara anpassade för god skötsel ekonomi. Kommunikationsutrymmen skall avlastas med avbärare av trälistor, plywood eller dylikt som skydd för rullstolar. Ytterhörn skall förstärkas med kantlist av trä. Generellt ställs höga krav på ytskikten i gemensamma utrymmen.

#### 6.4. Akustik

Hyresgästen kan störas av ljud som förekommer både inom och utanför bostaden varför en god ljudavskiljning ska eftersträvas. Lägenheten skall vara ljudklassad i väggar och lägenhetsdörr.

#### 6.5. Färgsättning

Färgsättning, materialval samt belysning ska väljas som passar olika typer av funktionsnedsättningar. Generellt ska synskador och problem med bristande rumsuppfattning beaktas varför en tydlig kontrast mellan vägg och dörrar/dörrfoder är viktig. Rumsuppfattningen i sin helhet kan också förstärkas genom att skapa kontraster med avvikande kulör eller ton på golv, vägg och tak.

#### 6.6. Beslagning

Kranar, handtag, vred och övrig detaljutrustning skall vara i nickelfritt utförande och av enkel och lättfattlig modell för att underlätta hyresgästernas möjligheter att använda utrustningen. Öppningsbara fönster skall förses med lås, säkerhetsbeslag och vädringsbeslag. Minst ett fönster i varje lägenhet skall kunna öppnas av rullstolsburen person.

Dörrstängare till lägenheterna skall vara av typ ”fri sving” kopplade till det automatiska brandlarmet.

#### 6.7. Lås

Ytterdörrar och lägenhetsdörrar med tillhörande lås ska vara klassade med lämplig skyddsklass enligt SSF200. Lägenhetsdörrar ska vara försedda med så kallade hotellås för upplåsning via kort, tagg eller armband. Låssystemet ska vara kompatibelt med Regionens övriga låssystem RCO. Låssystem skall utformas så att det fungerar rationellt för personalen och vara väl genomtänkt ur säkerhetsaspekter och integrering med andra system. Nyckel ska finnas och kunna fungera som reservplan.

#### 6.8. Sophantering

System för avfallshantering skall utformas i enlighet med Region Gotlands krav, Boverkets Byggregler (BBR) och Arbetsmiljöverkets gällande författningar.

Bostadsenheternas avfallshantering skall planeras så att det blir enkelt och naturligt att källsortera och omhänderta riskavfall. Det är viktigt att få ut soporna ur byggnaden på ett enkelt sätt.

Hanteringen av verksamhetens sopsäckar skall planeras så att tunga lyft och höga lyft undviks när verksamhetens personal skall lämna sopsäckarna i sopkärlen. Förslagsvis kan ramper eller lyft vara aktuella. Planeringen får dock inte försvåra sophämtningen.

Soputrymmet skall vara dimensionerat efter antalet hyresgäster inom enheten samt med hänsyn till verksamhetens behov. Ett särskilt boende/korttidsboende producerar stora mängder med avfall som består bland annat av matförpackningar av såväl kartong som plast, engångsartiklar och inkontinenshjälpmedel.

Soputrymmet skall dimensioneras så att det finns plats för alla förekommande fraktioner, alternativt att övriga fraktioner såsom tidningar, wellpapp, plast, förpackningar, plåt med mera placeras i separat utrymme. Källsorteringsplats skall finnas tillgänglig inom tomten. Denna skall inte placeras alltför nära entrén.

Ventilationsproblem skall beaktas med hänsyn till att en omfattande del av soporna består av inkontinenshjälpmedel. Det bör övervägas från fall till fall om det blir nödvändigt med kylanläggning.

Soputrymmet skall vara placerat så att den som ska hämta sopor kan komma till soputrymmet utan att behöva backa fordonet.

## 6.9. Övrigt

Byggnaden skall förberedas för att utrustas med flexibelt digitalt kallelsesignalsystem utifrån Regionens avropade leverantör. Systemet skall kunna integrera med fastighetens övriga system så som brand, lås, larm och kommunikationssystem.

## 6.10. Beredskap

Byggnaden skall beredas med yttre anslutningspunkt för elanslutning för reservkraft som kan försörja hela byggnadens behov. Ska placeras på bulleravstånd från byggnaden.

Byggnaden ska beredas med anslutning för yttre nödvattenförsörjning.

## 7. Hyresgästens lägenhet

Varje lägenhet föreslås vara 32 - 35 m<sup>2</sup>, och innehålla minst ett rum med pentry/kokvrå och WC med dusch

Lägenheten är en fullvärdig och självständig bostad. Hyresgästerna ska kunna låsa och låsa upp dörren till sin lägenhet. Lägenheten skall vara lätt att överblicka och det ska vara lätt att orientera sig i bostaden. Enkla planlösningar och klara former ger överskådlighet. En välplanerad lägenhet blir också en god arbetsmiljö för personal.

Lägenheten ska användas för måltider, sömn och umgänge. Inga nivåskillnader skall förekomma och inga trösklar. Det är viktigt att få in solljus i bostaden. Det är önskvärt att det ska finnas fönster åt fler håll i lägenheten t.ex. även vid köksdelen. Samtliga fönster skall utrustas med persienner och fönsterbänkar. Fönster med låg bröstning skall ej utföras med utskjutande fönsterbänkar. Minst ett fönster med låg bröstning som medger utsikt även för en sängliggande person.

Lägenheten skall vara tillgänglighetsanpassad. Förflyttning med rollator eller rullstol skall vara möjligt i lägenheten. Hyresgästerna kan behöva använda taklyft vid förflyttning. Funktioner för montering av taklyft skall integreras i lägenhetens undertakskonstruktion. Sängplats och hygienutrymme skall vara skyddade från direkt insyn från korridor och fönster i stadsmiljö. Eluttag skall placeras i högre nivå än standard för att underlätta för hyresgäster med funktionsnedsättning. Ytterdörr ska vara avfasad för rullstol enligt BBR så långt som möjligt. Dörrlarm kopplat till kallelsesystemet skall installeras med en aktiveringsomkopplare utanför lägenhetsdörren. På lägenhetsdörren eller bredvid dörren ska finnas plats för namnskylt.

Samtliga lägenheter ska kunna utrustas med digital tillsynskamera varför nätverksuttag samt eluttag måste finnas för detta

### 7.1. Låsning

Det är viktigt att hyresgästen kan känna på dörren om det är låst eller inte, både från insida och från utsida. Lägenheten ska vara försedd med elektrisk låsning med nedanstående funktion.

Godkänt eltryckslås kopplat så att:

Hyresgästen låser regeln med vred från insidan och från utsidan med nyckel (90° vridning). När dörren är låst med nyckel/vred ska trycket att frikopplas och hyresgästen känner på handtaget att dörren är låst. Eftersom detta är ett regellås går dörren inte i lås av misstag. Låset ska även kunna öppnas med kort/tag enligt passagesystem, även om det är låst med nyckel eller vred.

### 7.2. Hall

Lägenhetsdörrens fria öppningsbredd skall vara minst 1300 mm.

Friytan vid dörrens öppningssida skall vara minst 200 mm. Det skall finnas möjlighet att vända med rullstol. 1500 x 1500 mm är det mått som krävs för att en person som sitter i

rullstol ska kunna stänga dörren. I hallen skall det finnas en kapphylla som är höj- och sänkbar och ett städskåp utan golvsöcket.

Hyresgästens mediciner ska kunna förvaras i digitalt belyst medicinskåp, enligt upphandling inom Region Gotland. Även digitalt värdeskåp ska finnas enligt upphandling inom Region Gotland.

### 7.3. Hygienutrymme

Utrymmet ska vara anpassat till rullstol och ha golvvärme eller förhöjd temperatur.

Fjädrande gummitröskel vid dörröppning ska finnas och golvytan ska vara halkfri.

Ledljusbelysning skall tändas automatiskt när dörren till hygienrummet öppnas.

Badrumsbelysning tänds och släcks med vanlig strömbrytare. Hygienrumsdörrens fria öppningsbredd skall vara minst 1000 mm. Dörren till hygienutrymmet skall kunna låsas upp utifrån (skjutdörr skall undvikas), friytan vid dörrens öppningssida skall vara minst 1200 mm.

I hygienutrymmet skall finnas tvättställ med rak eller njurformad framkant monterat på höj- och sänkbar konsol med distanshylla. Blandaren ska vara centrerad på tvättstället.

Avloppsanslutning i vägg.

Toalettstolen skall vara vägghängd och försedd med stödhandtag, monterade på vägg.

Toaletten skall kunna spolas med ett enkelt handgrepp. Vid toalettstol ska det på båda sidor finnas plats för assisterande person. Ska finnas förberedda anslutningar för hygiensits.

Badrumsskåp skall finnas. Spegel skall kunna ställas in för rullstolsburna personer.

Stödhandtag skall finnas monterat på vägg i duschutrymmet och duschslang ska kunna nå toalettstolen. Skena för duschdraperi skall finnas.

Utrymmet ska vara utrustat med väggmonterat förvaringsskåp, utfällbar eluppvärmd handdukhängare och klädkrokar. Hållare för tvål och desinfektion samt hållare för torkhandduk och trådkorg för sopor, avsett för personalen skall finnas i varje hygienutrymme.

Kombinerad tvätt- och torktumlare skall finnas monterad på förhöjning med förvaring.

### 7.4. Sovdel

Minst två alternativa sängplaceringar skall vara möjliga. Säng ska kunna stå vinklad från vägg med betjäning på båda sidor och passagebredd 90 cm vid fotändan. 2 st flyttbara garderober utan golvsöcket ska finnas. Avbärarlist skall placeras vid möjliga sängplatser.

### 7.5. Köksdel

Köket skall vara av typen kokvrå, utrustad med diskbänk med arbetsyta samt kylskåp med frysack. Yta för kaffebryggare eller portabel induktionshäll (2 plattor) skall finnas.

Alla eluttag kring köksbänk i lägenheten förses med dubbelt eluttag med inställbar timer. I köksskåp skall det vara förberett med plats och eluttag för mikrovågsugn.

Engreppsblandare med förlängt handtag ska finnas vid diskbänken. Köksdelen skall kunna användas av rullstolsburna personer.

Nyckelmanövrerad elsäkerhetsbrytare till köket ska finnas placerad vid lägenhetsdörren.

### 7.6. Allrumsdelen

Plats för sittgrupp med TV-hörna för mindre hushåll. Kan vara i öppen planlösning med köket. Ska möjliggöra möblering för avkoppling och umgänge. Nätverksuttag ska finnas vid plats för TV:n.

## 8. Enhetens gemensamma utrymmen

Då den sociala gemenskapen är viktig skall enhetens gemensamma utrymmen vara så planerade att flera aktiviteter kan pågå samtidigt utan att störa varandra. De gemensamma



utrymmen skall medge flexibel möblering samt vara dimensionerade för aktiviteter och samvaro för hyresgäster som använder hjälpmedel.

Varje enhet inom ett särskilt boende skall planeras med så stor översiktighet som möjligt. Lägenhetsdörrar skall monteras så att maximal tillgänglighet mot gemensamma utrymmen uppnås. Lägenheternas entrédörrar får dock inte mynna direkt ut i de gemensamma utrymmena.

Personaltoalett med tvättställ skall finnas på varje enhet. Tvättstället ska ha engreppsblandare som kan manövreras med armbåge. Behållare för tvål och handsprit ska finnas.

Enhetens entrédörrar skall vara utrustade med elektrisk låsning styrd via knappsatser/kortläsarsystem på vardera sidan och vara försedda med frisvingsdörrstängare. Armbågskontakter ska finnas på båda sidor för in och ut passage.

### **8.1. Vardagsrum/allrum/kök**

Vardagsrum/allrum/kök om sammanlagt minst 80 m<sup>2</sup> skall finnas på varje enhet.

En öppen planlösning är att föredra för att lättare tillgodose krav på tillgänglighet och yteffektivitet. Plats för soffgrupp och TV. I gemensamhetsrum och kök ska belysningen regleras med dimmer. Från gemensamhetsrum ska man kunna nå balkong/uteplats. Om det måste lösas med rampkil eller förhöjd balkongmatta observera då att balkongräckets höjd ska uppfylla gällande säkerhetskrav. Dörrar till uteplatser/balkonger skall förses med passagesystem och armbågskontakt på in och utsida.

På varje enhet skall det finnas ett gemensamt kök med utformning och inredning som är anpassad till matlagning för det antal personer som bor på enheten. Kylar, frysar, spisar, varmluftsugnar och mikrovågsugnar skall vara anpassade för storhushåll. Utföraren skall ges möjlighet att ordna hyresgästernas kosthållning genom matleveranser av såväl kyld, varm eller fryst mat eller genom egen matlagning i enhetens kök. Spis och kaffebryggare skall förses med timer. Ett överskåp och en besticklåda ska vara låsbara.

Köket skall uppfylla Livsmedelsverkets aktuella krav för samtliga lösningar som kan tillämpas för enhetens kosthållning beträffande bland annat förvaringsmöjligheter och hygien. Det gemensamma köket skall vara överblickbart och utformat så att hyresgästerna kan medverka vid matlagningen. Köksbänkar och övriga arbetsytor skall ej vara marmorerade eller stänkmönstrade.

Separat handtvättställ ska finnas med tvål och handspritskåp. Diskmaskin i arbetshöjd, kyl och frys i fullformat.

Enheternas gemensamma vardagsrum/allrum och kök skall vara försedda med hörselslinga.

### **8.2. Tvättstuga**

På varje enhet skall det finnas en tvättstuga där dörren skall vara av typ ”fri sving” och uppställningsbar.

I tvättstugan skall det i arbetshöjd (ej s.k. tvättpelare) finnas, en tvättmaskin självdoserande med kapacitet om minst 10 kg samt en torktumlare av samma kapacitet.

Tvättstugan skall vara utrustad med en tvättbänk med ho, plats för tvättvagnar, arbetsbänk för hantering av ren tvätt, lakansträckare, varmmangel, samt skåp för förvaring av ren tvätt. Tvättstugan skall vara dimensionerad så att smutsiga och rena kläder kan förvaras åtskilt.

Det skall finnas plats för strykning och eluttag försett med timer. En utslagsvask med golvbrunn skall finnas samt tvättställ med behållare för tvål och desinfektion.

### **8.3. Städutrymme**

Städförråd kan samutnyttjas med enhetens miljörum,. Städförrådet ska vara låsbart. Det ska finnas utslagsvask med golvbrunn, plats för förvaring av städustrustning och vägghyllor för materiel.

## 8.4. Miljörum

Det skall finnas miljörum på varje enhet och vara strategiskt placerat på enheten. Dörren skall vara av typ ”fri sving” och uppställningsbar. I miljörummet ska plats för mellanhantering av sopor (brännbart och plast).

Miljörummet skall planeras så att det finns en tydlig uppdelning mellan hantering av smutsiga föremål och hantering av de rengjorda föremålen. Miljörummet skall vara utrustat med diskbänk, spoldesinfektor (med vattenavhårdare vid behov), skåp och vägghyllor för tvättmedel samt skåp för förvaring av rent gods. Separat handtvättställ med tvål och desinfektion. Utslagsvask skall finnas.

## 8.5. Kontor

Ett kontorsrum om minst 9 m<sup>2</sup> skall finnas inom varje enhet, med plats för två arbetsplatser bokhyllor samt låsbart skåp för ca 20 pärmar. Det ska finnas plats för mindre skrivare/kopiator samt plats för laddskåp till mobiltelefoner. Plats för whiteboardtavla samt digitalt nyckelskåp ska finnas.

## 8.6. Förråd

På varje enhet ska det finnas två förråd på ca 6 m<sup>2</sup> med förvaringshyllor och eluttag.

# 9. Gemensamma utrymmen

## 9.1. Entréer och trapphus

Lokalerna skall ha goda entréförhållanden med sittmöjligheter. I entréerna skall finnas utrymme för postfack till hyresgästerna.

En särskild entré och utrymme för t ex transportvagnar för matleveranser. Det skall vara möjligt att koppla på ström till matvagnarna samt finnas möjlighet att rengöra dessa.

Entréer skall vara försedda med elektriska dörröppnare. Entréer skall vara försedda med passersystem typ ”RCO” kopplat till motorlås och porttelefon ansluten till kallelsesignalsystemet.

I anslutning till entrén skall det finnas ett förråd med plats för rullstolar. Förrådet skall vara utrustat med vägghyllor och eluttag. Möjligheter/utrymme för laddning av eldrivna rullstolar skall finnas inklusive nödvändig säkerhets/skyddsutrustning ur arbetsmiljösynpunkt.

Samtliga enheter skall ha en egen inomhusförbindelse till huvudentrén alternativt kunna nås via en egen entré. Det skall inte vara nödvändigt för besökare eller transporter att passera genom en enhet för att komma till nästa enhet.

Långa korridorer skall så långt som möjligt undvikas.

Korridorer/innerdörrar/ytterdörrar skall dimensioneras och utformas så att hyresgästen skall kunna förflyttas liggande i sin säng mellan lägenheten och enhetens aktivitetsrum samt balkong eller uteplats. Korridorens väggar skall utrustas med skydd som förhindrar slitage orsakad av rullstolar, vagnar, rollatorer med mera.

## 9.2. Kommunikationer

Hissar skall ha invändigt fritt mått på minst 2400 x 1400 mm och vara utrustade med fällbar sits samt telefon med direktkoppling till kallelsesignalsystemet. Hissdörrens fria öppningsmått skall vara minst 1100 mm. Kulören på hissdörrar bör underlätta för personer med nedsatt orienteringsförmåga. Märkning och manöverpanel skall vara försedda med symboler i relief och i punktform.

Hissen skall kunna manövreras från rullstol och kunna röststyras. Speciell hänsyn skall tas vid planering av trappor med hänsyn till fallrisk. Trappavsatser skall utrustas med fällbar

sits. Trappplanen skall vara försedda med borttagbart störningsskydd och sättstegen markerade med mörk kulör som avviker från golv och övriga delen av trappan. I korridorer trappor och andra förbindelsevägar inomhus skall det finnas ledstänger 900 mm över golv på en sida.

### **9.3. Förråd**

Två gemensamma förråd för alla enheter om 15-20 m<sup>2</sup> för förvaring av materiel och hjälpmedel ska finnas i anslutning till godsmottagning.

### **9.4. Utomhusförråd**

Större förråd för trädgårdsmöbler, trädgårdsredskap och cyklar i nära anslutning till boendet ska finnas.

### **9.5. Lägenhetsförråd**

Till varje lägenhet skall ett gemensamt flexibelt utrymme om ca 1 m<sup>2</sup> per lägenhet finnas till förråd för de boende. Förrådet ska vara tillgänglighetsanpassat med vägghyllor. Förrådet kan vara placerat på vind, i källare eller i separat gårdshus. Vid placering på vind eller i källare skall förrådet kunna nås via hiss. Vid upprättande av boende för korttidsplatser så finns inget behov av lägenhetsförråd.

### **9.6. Utomhusmiljö**

Tillgänglighet för taxi och andra transporter skall finnas. Utomhusmiljön skall vara lättillgänglig och anpassad för personer med funktionsnedsättning (till exempel plan asfalterad yta vid angöring). I anslutning till entréer skall det finnas minst två parkeringsplatser reserverade för funktionsnedsatta.

Utomhusmiljön skall passa för samvaro, vila, promenader med mera och utrustas med förhöjt staket (120 cm) och belysning, som inramar utomhusmiljön på ett tryggt och säkert sätt. En asfalterad promenadslinga ca 1,5 m bred, som startar och slutar på samma punkt och med plats för vila på bänk skall finnas samt möjligheter till skugga under en pergola, markis eller liknande.

Gemensamma uteplatser skall ha en utformning så att alla hyresgäster kan få plats där samtidigt med sina hjälpmedel så som rullstolar, säng och rollatorer. Uteplatsen skall utrustas med belysning och vindskydd. Den gemensamma uteplatsen skall enkelt kunna överblickas av personalen.

Parkeringsplatser för cyklar och bilar skall finnas för hyresgäster, personal och besökande till fastigheten.

Vid upprättande av korttidsplatser skall utemiljön möjliggöra utomhusträning.

### **9.7. Träningslokal**

För korttidsplats skall det i byggnaden finnas en träningslokal som skall vara placerad lättillgänglig för målgruppen.

## **10. Personalutrymmen**

### **10.1. Kontor för administration**

Fyra kontorsrum skall finnas centralt placerade i huset. Två rum för chefer och två rum med dubbla arbetsplatser. Det ska finnas avsett rum för skrivare/kopiator och sekretessförvaring. Digitalt nyckelskåp ska finnas.

## 10.2. **Kontor för hälso- och sjukvårdspersonal (per ca 60 lägenheter)**

Kontor för hälso- och sjukvårdspersonal skall finnas centralt placerat i boendet. Kontoret består av två rum och ett förråd. Ett rum med tre administrativa arbetsplatser och en mindre samtalsgrupp samt förvaring av dokumentation. Ett rum för läkemedelshantering med läkemedelsskåp för basförråd, läkemedelskylskåp, diskbänk med arbetsyta, samt ett förråd för medicinteknisk utrustning och förbandsmaterial om ca 3 m<sup>2</sup> inrett med hyllplan.

## 10.3. **Personalrum (per ca 60 lägenheter)**

Innehållande kök, 2 kylskåp, 2 diskmaskiner, 4 mikrovågsugnar med matplats för minst 20 personer, och vara avskilt från verksamheten.

## 10.4. **Personalomklädningsrum (per ca 60 lägenheter)**

Uppdelade i två till tre rum, ett större och ett till två mindre. Med plats för totalt 80 omklädningskåp, toalett och dusch, till samtlig personal. Utrymmet ska vara avskilt från verksamheten.

## 10.5. **Personaltvättstuga**

I anslutning till personalomklädningsrummen ska det finnas tvättstuga för personalkläder. En tvättmaskin självdoserande med kapacitet om minst 10 kg samt en torktumlare av samma kapacitet ska finnas. Arbetsbord samt förvaring av smutsig och ren tvätt. Uppdelningen ska vara en smutsig och en ren sida. Förvaringsskåp för ren tvätt. Trådkorgar för smutsig tvätt. Tvättställ med behållare för tvål och desinfektion.

## 10.6. **Vilrum**

Vilrum med toalett skall finnas i huset.

## 10.7. **Aktivitets-/Mötesrum**

Ett större aktivitetsrum skall finnas, detta ska vara delbart med vikhvägg till två mötesrum om ca 20 pers. God ljuddämpning i vikhväggen är ett krav.

## 11. **Övergripande funktionskrav**

Majoriteten av hyresgästerna kan behöva ha assistans för att kunna utrymma bostaden. I ej brandutsatt lägenhet skall den boende kunna kvarstanna under minst föreskriven tid utan att bli utsatt för branden.

Personalen skall kunna ta ut person som inte på egen hand kan sätta sig i säkerhet och göra en första släckning. Övriga hyresgäster skall kunna kvarstanna i respektive lägenhet. Brandskyddet skall utföras utifrån verksamhetsklass i enlighet med Boverkets Byggregler (BBR). Brandlarmet skall kunna kommunicera med kallelsesystemet.

### ***Tillägg brandskydd***

Nödutrymningsknapp skall finnas i omedelbar anslutning till kodlåst dörr. Släckutrustning i form av handbrandsläckare av typ pulver för förstahandsinsats skall finnas.

## 12. **Förvaltning**

Samtliga funktionskrav skall upprätthållas i driftskedet. Erforderliga åtgärder skall redovisas i drift och underhållsinstruktion.

### **13. Särskilt tillägg vid upphandling**

Vid upphandling av ett nytt särskilt boende/korttidsplats vill Regionen försäkra sig om att anbudsgivare har genomfört en förstudie för företag som deltagit i uppförande av särskilt boende/korttidsplats. Denna förstudie ska vara skriftlig. Detta för att ta med nya trender, idéer och ny kunskap inom planering av boendeformerna som sker inom riket i övrigt.