



**UPPLANDS-BRO  
KOMMUN**

Handlingar till  
Socialnämndens sammanträde  
den 17 juni 2021

# Dagordning

## Beslutsärenden

43 Projektering gällande en gruppbofastad enligt LSS - projektbudget samt avsteg från beslutat funktionsprogram

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2021-06-10	SN 17/0070	

Socialnämnden

## Projektering gällande en gruppbofast enligt LSS - projektbudget samt avsteg från beslutat funktionsprogram

### Förslag till beslut

1. Socialnämnden godkänner preliminär projektbudget samt beräknad hyreskostnad per kvadratmeter efter färdigställande av gruppbofasten.
2. Socialnämnden godkänner rapporterade avvikelser från Upplands-Bro kommuns funktionsprogram för bostad med särskild service enligt LSS.
3. Socialnämnden beslutar att genomföra byggprojektet av en gruppbofast enligt LSS, på anvisad tomt i Brunna.

### Sammanfattning

Socialkontoret fick vid Socialnämndens nämndsammanträde den 18 mars år 2021 i uppdrag att, i samråd med fastighetschef, inleda samarbete med Upplands-Brohus (UBH) för genomförande av byggprojekt för en gruppbofast enligt 9 § 9 lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). En förutsättning var att presentera ett mer kostnadseffektivt förslag avseende byggnation av en ny gruppbofast än tidigare förslag gällande Kokillbacken, som landade på en snitthyra om 4200 kronor per kvadratmeter inkluderat boyta och allmänna utrymmen. Flera projektmöten har genomförts. UBH har presenterat en modell som används i Karlskoga som visat sig vara kostnadseffektiv och välfungerande. Markanvisning är klar på en tomt i Brunna. Vissa avsteg från beslutat funktionsprogram har genomförts som redovisas i bilagd bilaga. Förslaget anger en kommande total preliminär hyreskostnad om 2500 kronor per kvadratmeter (boyta och allmänna ytor).

### Beslutsunderlag

- Socialkontorets tjänsteskrivelse daterad 23 april år 2021.
- Markanvisning, bilaga 1.
- Funktionsprogram antaget 2016-03-10 – dokumenterade avvikelser, bilaga 2.
- Ekonomiskt underlag gällande gruppbofast LSS Brunna, bilaga 3.



## Ärendet

### Bakgrund

Kommunens behov av grupp- och servicebostäder ökar. Socialkontoret har gjort bedömningen att kommunen har ett kommande behov av totalt två gruppboestäder med totalt 12 platser.

I april år 2020 fattade Socialnämnden beslut om att genomföra byggprojekt av en gruppboestad på Kokillbacken samt att föreslå Kommunfullmäktige att uppdra åt Upplands-Brohus AB (UBH) att genomföra projektet. Gruppboestad nummer två (2) föreslogs då projekteras i ett senare skede.

Vid nytt sammanträde den 19 maj år 2020 beslutade Socialnämnden att återremittera ärendet till socialkontoret med motiveringen att socialkontoret skulle återkomma med en mer kostnadseffektiv lösning för LSS-boende än den tidigare presenterade kostnadsberäkningen med planskiss för byggnation på Kokillbacken. Enligt kostnadsanalys framtagen av UBH skulle hyran/m<sup>2</sup> bli 4200 kronor vilket skulle ge socialkontoret en kostnad på 2,3 miljoner kronor per år, under förutsättning av samtliga lägenheter är uthyrda.

Vid Socialnämndens sammanträde den 18 mars år 2021 beslutade Socialnämnden att ge socialkontoret, i samverkan med fastighetschef, i uppdrag att inleda samarbete med UBH för genomförande av byggprojekt för en gruppboestad enligt 9 § 9 lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). I tjänsteskrivelsen angavs att projektbudget ska presenteras och beslutas i nämnd.

### Utformning samt markanvisning

Representanter från Socialkontoret, fastighetschef och representanter från UBH har haft flera projektmöten. UBH har tagit fram ett förslag på utformning av en ny LSS gruppboestad. Förslaget utgår från en modell som har använts i Karlskoga som bedöms vara kostnadseffektiv och välfungerande.

Markanvisning är klar och tomten där gruppboestaden ska byggas ligger i Brunna, se bifogad bilaga 1 där tomten är markerad.

### Avsteg från funktionsprogram

Socialnämnden beslutade den 10 mars år 2016 om ett funktionsprogram gällande bostad med särskild service enligt LSS, inför byggnationen av Parkvägens gruppboestad. På Parkvägen har samtliga sex lägenheter förhöjd anpassningsnivå vilket var kostnadsdrivande. Förhöjd nivå innebär att tillgängligheten har anpassats utifrån grav funktionsnedsättning i alla rum samt i gemensamhetsutrymmen. I nuvarande förslag gällande byggnation av en ny gruppboestad på anvisad tomt i Brunna har vissa avsteg gjorts från



funktionsprogrammet, dels i syfte att minska kostnaderna dels på grund av regeländringar och även i tydliggörande syfte. Socialkontoret föreslår att två av sex lägenheter byggs med förhöjd anpassningsnivå och de fyra ytterligare lägenheterna byggs enligt basnivå för en gruppbostad. Avsteg från beslutat funktionsprogram redovisas i bilaga 2.

#### Preliminär projektbudget samt beräknad hyreskostnad

Socialnämnden gav Socialkontoret i uppdrag att presentera en mer kostnadseffektiv lösning än på Kokillbacken som hade en beräknad hyra om 4200 kr per kvadratmeter (inräknad boyta och allmänna ytor). Nuvarande förslag anger en snitthyra om totalt 2500 kronor per kvadratmeter (boyta och allmänna ytor) och en projektbudget avrundat till 20,2 mnkr exklusive moms. Se vidare bilaga 3.

#### Barnperspektiv

Socialkontoret bedömer att beslutsförslagen inte står i strid med barnets bästa.

██████████

██████████

████████████████████

██

██

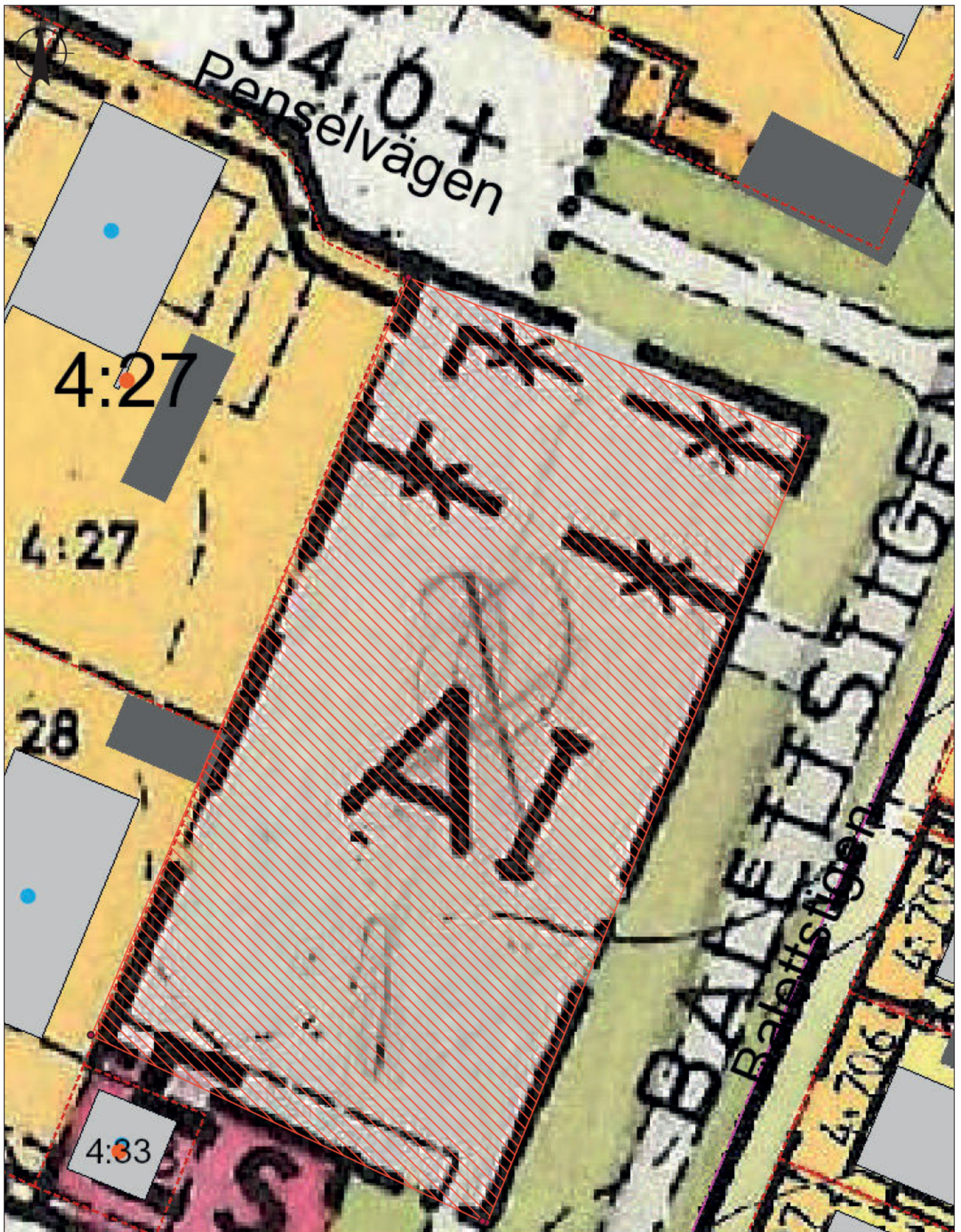
#### Bilagor

1. Markanvisning, bilaga 1.
2. Funktionsprogram antaget 2016-03-10 – dokumenterade avvikelser, bilaga 2.
3. Ekonomiskt underlag gällande gruppbostad LSS Brunna, bilaga 3.

#### Beslut sänds till

- Fastighetschef, Upplands-Bro kommun
- Avdelningschef, social- och arbetsmarknadsavdelningen
- Upplands-Brohus teknisk chef





Röd skraffering markerar "området"

5 0 5 10 15 20 25 [m]

1:300

Kartan får ej användas för bygglovsansökan.



# Lokalfunktionsprogram LSS1

Avvikelser från Funktionsprogram daterat 2016-02-08

2021-04-28

Frank. Renebo@upplands-bro.se



## Innehåll

1	Bakgrund .....	3
2	Programnivåer .....	5
3	Lagar och regler.....	6
4	Allmänna anvisningar - Generellt .....	7
4.1	Anpassning till omgivningen .....	7
4.2	Utemiljö .....	8
4.3	Hus .....	8
4.4	Värme och sanitet .....	12
4.5	Ventilation.....	13
4.6	El/tele .....	14
4.7	Larm.....	15
4.8	Hissar/lyftbord .....	16
4.9	Låssystem.....	16
4.10	Ljudmiljö/brand/arbetsmiljö .....	16
5	Lokalutformning - Gemensamma utrymmen .....	18
5.1	Gemensam entré/hall/korridor/rullstolsförvaring.....	19
5.2	Gemensamt vardagsrum.....	20
5.3	Gemensamt kök och matplats .....	20
6	Lokalutformning - De enskilda lägenheterna .....	21
6.1	Hall/kapprum .....	21
6.2	Allrum/vardagsrum .....	21
6.3	Sovplats.....	22
6.4	Köksutrymme och matplats .....	22
6.5	Badrum.....	23
6.6	Uteplats/balkong .....	23
7	Personalutrymmen.....	25
7.1	Expedition.....	25
7.2	Personal-/jourrum/omklädningsrum .....	25
7.3	Desinfektionsrum .....	25
7.4	Tvättstuga.....	26
7.5	Förråd.....	27
7.6	Lägenhetsförråd .....	27
7.7	Städutrymmen .....	27
7.8	Avfallshantering.....	27



# 1 Läshjälp

I texten har text som utgår markerats med röd färg och överstrykning.  
Tillkommande texter är markerade med gul överstrykning.

## 2 Bakgrund

Beroende på typ av funktionshinder definieras i lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) olika s.k. personkretsar. Samtliga personkretsar omfattas av lagstiftningen och har rätt till bostad med särskild service. De olika personkretsarna har olika behov av bostadsanpassning. För närmare redovisning av respektive personkrets hänvisas till 1§ LSS.

En gruppboende är en bostad för personer med kontinuerligt vård- och omvårdnadsbehov med närvaro av personal dygnet runt. Ett litet antal lägenheter grupperade kring gemensamma utrymmen som en samlade punkt för de boende, nära lägenheterna och lätta att nå.

### 3 Programnivåer

För bostäder med särskild service förekommer olika programnivåer avseende omfattningen av bostadens anpassning utifrån brukarens fysiska och/eller psykiska funktionshinder. Beställaren specificerar för varje objekt hur fördelningen av lägenheter med olika programnivåer inom ett gruppboende ska vara.

Programnivåerna är:

1. Normalnivå
2. Basnivå - gruppboende
3. Förhöjd anpassningsnivå - gruppboende

På samtliga nivåer består gruppboendet av lägenheter med köksutrymme och badrum samt gemensamma utrymmen och personalutrymmen inklusive plats för sovande jour vid behov. Lägenheterna ska uppfylla kraven på god tillgänglighet enligt Plan- och bygglagen (PBL) och hålla nybyggnadsstandard. I normalnivån görs inga särskilda anpassningar i lägenheten, förutom att alla ytskikt dras fram under/bakom inredning samt att invändiga trösklar ej får förekomma. Basnivån innebär anpassning av lägenheten med hänsyn till fysiska funktionshinder, från lättare rörelsehinder till rullstolsbehov. För badrum ställs särskilda utrymmeskrav, med funktionsutrymme för den boende och dess ev. hjälpmedel som t.ex. rullstol samt två medhjälpare. Förhöjd anpassningsnivå kräver att tillgängligheten i lägenheten anpassas efter grava fysiska funktionshinder. För badrum ställs särskilda utrymmeskrav, med funktionsutrymme för den boende och dess ev. hjälpmedel som t.ex. rullstol samt två medhjälpare. Den förhöjda anpassningsnivån förekommer i princip enbart inom de enskilda lägenheterna, förutom då det finns behov av ytterligare förråd. I detta funktionsprogram har gruppboendet anpassats med utgångspunkt från förhöjd anpassningsnivå.

#### **Tilläggskrav**

Utöver grundkraven kan det även finnas ett antal tilläggskrav, som varierar beroende på den boendes funktionshinder. Som exempel kan nämnas särskilda krav på väggar och fönster vid anpassning för personer med autism. Tilläggskrav beskrivs ej i detta dokument, utan redovisas vid behov som separat bilaga.

## 4 Lagar och regler

Byggnader för gruppbostad enligt LSS ska uppföras eller byggas om i enlighet med gällande lagar och förordningar och ska uppfylla de krav som ställs av olika myndigheter (som t.ex. bygg- och miljönämnden, brandmyndigheten, arbetsmiljöverket) avseende lokalernas nyttjande för avsedd användning. Gällande normer och regler vad avser handikappanpassning och barnsäkerhet ska därmed också uppfyllas. PBL, Allmän material- och arbetsbeskrivning (AMA) och Boverkets Byggregler (BBR) ska gälla såsom utförarkrav. Utöver de allmänna bestämmelserna, ska även de i denna skrift angivna funktionskraven vara uppfyllda. Några av funktionskraven ska lösas i samråd med nyttjaren. I rumsfunktionsprogram anges den fasta inredning som ska finnas i respektive utrymme.

## 5 Allmänna anvisningar - Generellt

Gruppboendets byggnad ska ges en prägel av bostadshus och utformning av institutionskaraktär ska undvikas samtidigt som möjlighet till överblickbarhet för personal är av vikt ur tillsynssynpunkt. Tydlighet i anläggningen är viktig. Detta åstadkoms bl.a. med färger, markeringar och materialval, men även planlösning, tillvaratagande av dagsljus och intressanta utblickar är faktorer som kan bidra till struktur och tydlighet i miljön. Skyltning ska undvikas. Vid ny- och ombyggnad av bostäder ska **bästa möjliga** byggnadsmaterial **som följer krav på miljöbyggnad silver** användas. ~~ur hälso- och miljösynpunkt användas~~. Hänsyn ska även tas till möjligheterna till miljömässigt omhändertagande av byggnadsmaterial, samt eventuellt återbruk vid en framtida rivning. Resurssnålhet vad gäller råvaror, vatten och energi ska beaktas vid både produktion och användning.

Gruppboendet ska i alla aspekter, ute och inne, präglas av

- total tillgänglighet för boende med nedsatt orienteringsförmåga, gånghjälpmedel och rullstol
- hemlighet i utformningen
- lösningar som beaktar att gruppboendet även är en arbetsplats för personalen

### 5.1 Anpassning till omgivningen

Det finns ett starkt uttalat intresse att gruppboendet så långt det är möjligt planeras i en befintlig miljö, antingen genom ombyggnad av befintliga byggnader eller genom förtätning inom befintlig bebyggelse. Det finns inga hinder för lösningar där en boendeenhet utgör del av ett större komplex av bostäder.

#### *Verksamhetsknutna förutsättningar*

Antalet lägenheter i ett gruppboende ska inte vara fler än 6. **Lägenheterna (nivå 2) ska vara cirka 37-45 m<sup>2</sup> stora.** Långa korridorer och komplicerade kommunikationer ska undvikas samtidigt som möjlighet till överblickbarhet för personal är av vikt ur tillsynssynpunkt. Gruppboendet ska förutom lägenheter även innehålla gemensamma utrymmen, personalutrymmen samt biutrymmen. Lägenheter och gemensamma utrymmen förläggs på samma våningsplan (i allmänhet bottenplan), medan personalutrymmen samt teknikutrymmen vid behov kan förläggas på intilliggande våningsplan. Utformning av teknikutrymmen är fastighetsägarens ansvar.



## 5.2 Utemiljö

Utemiljön utgör ett gott stöd i arbetet och är viktig för de boende. Rätt utformad är utemiljön en terapeutisk tillgång och skapar möjligheter till aktiviteter som enkelt finns att tillgå. Vid placering av gruppbostad ska stor vikt läggas vid hela omgivningens utemiljö, där rörelser och aktiviteter bedöms som ett tillskott till den totala boendemiljön. Dock ska lägenheternas samlade utemiljö vara klart avgränsad från andra verksamheter i området, men ha en god visuell kontakt med dessa. Närhet till kollektiva transportmedel bedöms som värdefull. Utemiljön ska vara tillgänglig för människor med funktionshinder, varför nivåskillnader ej får förekomma runt huset och i anslutning till den gemensamma uteplatsen. Lutningar i planer och gångvägar ska undvikas. Framför dörrar i fasad ska markbeläggningsytan vara utan lutning på en yta som medger manövrering av rullstol för passage genom dörrar utan att rullstolen kommer i oönskad rullning. Ytlaget på gångvägarna ska vara jämnt och hårdgjort. Uteplatser ska vara försedda med solavskärmning och helst vara vindskyddade. Ett lämpligt antal utvändigt placerade vattenutkastare ska finnas. Uppställningsplatser för sex cyklar, varav tre för bredare cykelmodell ska placeras så att de inte påverkar framkomligheten vid t.ex. entréer. Angöringsytorna ska dimensioneras för olika typer och storlekar avseende transportmedel och varuleveranser. I övrigt när det gäller bl.a. nivåskillnader, gångytor och markbeläggning ska härutöver vad som anges i BBR följas.

## 5.3 Hus

### Allmänt

Alla utrymmen ska utformas med tanke på den boendes eventuella behov av förflyttning med rullstol eller gånghjälpmedel. Byggnaden ska utföras i ljudklass C. ~~vidare kännetecknas av god ljudmiljö.~~

Prioriteringsordningen för krav på utrymmen och byggnadsdelar ska vara:

1. Brandkrav
2. Tillgänglighet
3. Ljudkrav

~~Så långt det är möjligt ska alla kraven på byggnadsdelar uppfyllas.~~

Lokalerna indelas i fem huvudgrupper:

- Lägenheter
- Gemensamma utrymmen
- Personalutrymmen
- Biutrymmen
- Teknikutrymmen

Lägenheterna ska innehålla kapprum/hall, badrum, **sovrum** samt allrum/vardagsrum med **sovplats och** köksutrymme. De gemensamma utrymmena utgörs av entré/hall, vardagsrum och kök med direktkontakt till gemensam uteplats eller balkong. I det gemensamma köket ska de boende som vill ha möjlighet att delta i matlagningen tillsammans med personalen. Detta ställer krav på kökets utformning, vad gäller passage- och arbetsytor. **Den gemensamma matsalen ska vara avskiljbar så att den även kan fungera som mötesrum.**

Den gemensamma uteplatsen eller balkongen ska vara rymlig och vara placerad så att personalen har god uppsikt över den. Balkongdjupet ska medge att två rullstolar kan passera varandra. Balkongfronter ska ha en del som är genomsiktig för att möjliggöra utblickar. Personalutrymmena består av expedition, **mötesrum**, personal-/jourrum **kombinerat med** omklädningsrum samt WC och dusch. Biutrymmena utgörs av tvättstuga, städutrymme, soprum, förråd, lägenhetsförråd samt säsongsförråd. Såväl lägenheternas köksutrymme, som det gemensamma köket och soprummet ska utformas med hänsyn till källsortering. Teknikutrymmen ska placeras så de inte utgör störningsmoment för de enskilda lägenheterna. Utformningen av teknikutrymmena sker i övrigt enligt fastighetsägarens behov.

### *Tillgänglighet*

Tillgängligheten är av stor vikt och ska särskilt beaktas i projekteringsarbetet. Nivåskillnader i golv eller mellan olika golvmaterial får ej förekomma. Skarvar mellan golvmaterial får inte täckas med lister. **Övergångar mellan golvmaterial, t ex mellanklinker och linoleum kan vid behov skyddas av låg list.** Till utrymmen, som av brandskydds- eller ljudskäl kräver tröskel, ska dessa förses med automatisk tätningströskel som klarar såväl brandklasskrav som ljudklasskrav. I övrigt får trösklar ej förekomma inomhus. Ytterdörr till entré, uteplats/balkong, gemensamt kök eller vardagsrum, soprum, tvätt/klädvård och förråd får på utsidan där dörren ligger an ha en nivåskillnad på max 15 mm. Från insidan får inga nivåskillnader förekomma. Automatisk dörröppnare ska installeras vid gemensamma entréer och gemensam uteplats.

Manöverkontakterna ska kunna placeras så dörrbladet inte slår upp på den som använder dörröppnaren.

Dörrar i de gemensamma utrymmena som av brandskyddsskäl är försedda med dörrstängare ska vara uppställda med magnethållare kopplade till brandlarmet. Samtliga uteplatser och balkonger ska vara tillgängliga för rullstolsburna och andra funktionshindrade personer.

### *Material och ytskikt*

Kontraster i material och färger bidrar till tydlighet och struktur. Små kontrastskillnader är svåra att upptäcka för synsvaga, varför tydliga kontraster mellan mörk och ljust eftersträvas. Lämpliga detaljer för kontrastmarkering är exempelvis golvsocklar, dörrfoder och handtag. Material och ytskikt som användes ska vara av god kvalitet, ha god slitstyrka och vara lätta att rengöra och underhålla.

Samtliga ytskikt, enskilda eller i kombination, ska ha låga kemiska emissioner. Allergiframkallande material får ej förekomma. Alla stänkskydd utföres med kakel, klinker eller glas.

### *Golv*

Vid val av golvmaterial till lägenheter, gemensamma utrymmen samt expedition och personalrum ska såväl kravet på hemlik miljö som hållbarhet och skötsel med tanke på de boendes förutsättningar beaktas. **Generellt i bostäder och allmänna utrymmen installeras plastmatta med uppvik på golv och plastmatta på väggar i våtutrymmen.** Badrum, tvättstuga, städutrymme samt personalens omklädningsrum, WC och dusch ska beläggas med vattentätt material. Golvmaterial i badrum ska vara halktrögt. I vindfång/entré ska finnas nedsänkt avtorkningszon med hård yta, nivåskillnader får ej förekomma och rullstolar ska ej kunna fastna. Golvbeläggning i förrådsutrymmen ska i allmänhet vara plastmatta. I utrymmen i källarplan och motsvarande får ej golvmaterial som kan skapa fuktproblem användas. I lägenheterna kan golvbeläggningen vara stum plastmatta med trämönster. I vindfång och entré klinker och i övriga gemensamma utrymmen linoleumgolv. Blanka golvmaterial som kan ge upphov till reflexer ska undvikas. **Mattor ska inte innehålla ftalater.**

### *Väggar*

I lägenheternas allrum/vardagsrum, sovrum och köksutrymme, det gemensamma vardagsrummet och köket samt personal-/jourrum ska väggbeklädnaden utgöras av målad **slät** glasfiberväv. ~~Väggarna ska förses med hållbart ytskikt.~~

I gemensam hall/korridor och andra kommunikationsutrymmen ska väggbeklädnaden utgöras av målad **slät** glasfiberväv ~~eller målad puts~~. Påkörningsskydd ska finnas på väggar i kommunikationsutrymmen från golv till 1,2 m höjd. Påkörningsskyddet, t.ex. panel i trä, ska vara väl anpassat till lokalernas utformning och design i övrigt. Väggbeklädnad ska i badrum och personalens dusch utgöras av vattentätt material. Utåtgående hörn förses med slagåligt hörnskydd som ska vara väl anpassat till omgivningens hemlika karaktär. Hörnskydd fästes med försänkt skruv. Där det förekommer uppställningsplatser för rullstolar förses väggarna med horisontella avbärarlistor av slagåligt material.

**I varje lägenhet ska färgval för en vägg kunna göras av den boende.**

#### *Fönster*

Fönster ska uppfylla krav på säkerhet, vara låsbara (under förutsättning att fönstret ej utgör utrymningsväg), kunna nyttjas för vädring samt ge god utblick, **dvs lågbröstat utförande (max 60 cm bröstning)** - även för rullstolsburna eller sängliggande. Lägenheter på bottenvåning ska även vara försedda med vädringsbeslag. Fönster ska vara lätta att öppna och stänga för en rullstolsburna person. Fönsterbeslag placeras högst 1,2 m över golv, helst 0,80 m – 1,0 m över golv. Fönster ska ha fabriksmonterade persienner mellan fönsterglasen, där så är möjligt. Fönsterbänk ska vara beständigt monterad.

#### *Dörrar/beslag*

Det fria passagemåttet när dörren är öppnad 90 grader vara minst 1,0 m för

-entrédörr och dörr till uteplats

-dörr mellan olika delar av korridor och entréhall

Övriga dörrar i gemensamma utrymmen och ytterdörr och innerdörr i de enskilda lägenheterna ska ha ett fritt passagemått på 0,90 m.

På båda sidor om dörren behövs en plan yta som är tillräckligt stor för att en person som använder rullstol ska kunna öppna, passera och stänga dörren.

Samtliga dörrar ska vara lättmanövrerade. Enhandsgrepp ska vara tillräckligt, d.v.s. det ska inte vara nödvändigt att vrida låsvred och trycka ner dörrtrycket samtidigt. Draghandtag gör det lättare att dra igen dörren efter sig och bör finnas i toalettrum för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Skjutdörrar undviks generellt, då många boende har svårt att öppna och stänga dessa. Lägenhetsdörr ska uppfylla brandkrav, tillgänglighet och, ~~så långt som möjligt~~, ljudkrav. Vid sidan av lägenhetsdörr ska finnas hållare för tidning samt skylt för namn. Lägenhetsdörr förses med släpträskel eller fallträskel. Lägenhetsdörr ska förses med dörrstängare av brandskyddsskäl. Dörrstopp ska monteras på vägg vid samtliga lägenhetsdörrar.

Lägenhetsdörren ska placeras så den ej vetter mot det gemensamma vardagsrummet eller köket. Varje dörr installeras med två tittögon, varav en i rullstolshöjd. Kännbar (taktil) ringklocka ska finnas. Lägenhetsdörren ska enkelt kunna öppnas och stängas från rullstol. Dörren ska kunna stå på glänt men automatiskt slå igen vid brand.

Fönsterdörr till uteplats/balkong ska ha samma öppningsbeslag som fönster. Dörrbladet bör dock ges så stor glasad del som möjligt. Tröskel till fönsterdörr får ha max 15 mm nivåskillnad på utsidan, på insidan får nivåskillnad till golv ej förekomma. Fönsterdörrar till lägenhetens uteplats på bottenvåning ska förses med låscylinrar på in- och utsida (under förutsättning att fönsterdörren ej utgör utrymningsväg). God överblick och ett öppet intryck är viktigt, varför dörrar till huvudentré och gemensam hall samt eventuella dörrar till gemensamt vardagsrum och kök ska vara uppglasade. Även dörrar till expedition och mötesrum ska vara uppglasade. Dessa rum förses även med persienner. Till tvättstuga bör endast dörrens övre del vara glasad.

### *Snickerier*

Alla snickerier ska vara fabriksmålade.

## 5.4 Värme och sanitet

### *Allmänt*



För att förhindra spridning av legionellabakterier ska varmvattentemperaturen vara minst 60 grader c i beredare, undercentral etc och minst 50 grader c vid tappställe. Boverkets föreskrift BFS 2011:26

### Värme

Inom respektive lägenhet/utrymme ska möjlighet finnas till individuell temperaturreglering ~~inom ramen för normalt inomhusklimat.-~~ mellan 18 och 21 grader.

### Kyla

Eventuell bergvärmeanläggning konfigureras för kylfunktion(frikyla).

### Vatten, sanitet

Allt sanitetsporcelain ska vara enligt Svensk Standard och med vit kulör.

~~Tvättställ, toalettstol och armstöd i lägenheter ska vara höj- och sänkbara.~~ Det ska finnas knäfritt utrymme under tvättstället. ~~Vatten och avloppsanslutningar ska vara flexibla och vägg- eller sidodragna.~~ Blandare till tvättställ och dusch ska vara engreppsblandare. Duschhuvuden ska ha stora hål som minskar aerosolbildningen. Toalettstol ska placeras så att personal kan assistera med lyft på båda sidor. Diskbänk i lägenheter ska ha grunda disklådor och ha knäfritt utrymme under diskbänken. ~~Vatten och avloppsanslutningar ska vara flexibla och sidodragna.~~ Blandare i samtliga kök ska vara engreppsblandare. I gemensamt kök samt i lägenheterna förses blandaren med diskmaskinanslutning. ~~Utvändiga vattenutkastare ska finnas på lämpliga ställen enligt nyttjarens önskemål.~~

Option för höj- och sänkbarhet i kök och wc inkluderas i förfrågningsunderlaget.

## 5.5 Ventilation

Ventilationsschakt får ej inkräkta på ytbehov i hall, badrum, allrum/vardagsrum, köksutrymme eller sovplats i de enskilda lägenheterna. I de gemensamma utrymmena ska luftomsättningen överensstämja med de krav som ställs för antalet boende samt personal i tjänst. Arbetsmiljöverkets regler om ventilations- och luftkvalitet ska tillämpas på alla arbetslokaler och personalutrymmen. De gemensamma utrymmena komma att nyttjas samtidigt av hela boendegruppen under längre tid. De gemensamma

utrymmena ska därför förse med möjlighet till manuell reglering av s.k. förstärkt ventilation. ~~Även personalens mötesrum förse med förstärkt ventilation.~~ Cirka 10 personer kan vistas samtidigt i de gemensamma utrymmena och i personalens mötesrum. Matlagning i det gemensamma köket ska ske till de boende samt personal i tjänst, och ventilationen i anslutning till spisarna ska anpassas därefter.

Ventilationssystemet utformas så att det är enkelt att injustera, kontrollera, rengöra och byta ut komponenter. De krav på ljudnivåer avseende ventilationssystem som ställs i Boverkets Byggregler ska uppfyllas.

## 5.6 El/tele

Varje lägenhet förse med egen elcentral. ~~För att även en person som använder rullstol ska kunna nå elcentralen bör den placeras med manöverdelarna ca 0,80—1,0 m över golvet och inte i ett hörn eller inne i ett djupt skåp.~~ Elcentral placeras på normalhöjd och ska ha låsbar lucka. Samtliga elanslutningar och eluttag inom alla lägenheter och utrymmen ska vara försedda med jordfelsbrytare. Ett av vägguttagen i varje rum ska placeras direkt under strömställare och ska kunna nås av person som använder rullstol. I övrigt enligt ~~normalstandard~~ svensk standard. Uttag eller fast anslutning av kyl, frys, spishäll, ugn, disk- och tvättmaskin etc. ska finnas. Samtliga uttag avsedda för kaffebruggare, vattenkokare och strykning förse med timer av elektronisk typ. Även spishäll i lägenheter ska förse med timer, och strömtillförseln till spishäll och ugn ska kunna stängas av med nyckelströmbrytare. Nyckelströmbrytaren ska placeras i respektive lägenhets elcentral. I gemensamma utrymmen ska köksutrustning som spishäll, ugn och diskmaskin samt uttag vid arbetsbänkar förse med central avstängning via nyckelströmbrytare.

### Belysning

En varierad belysning förtydligar rumsytorna och underlättar orienteringen för såväl boende med svag syn som för övriga. Allmänbelysning, punktbelysning och dagsljus ska komplettera varandra så mjuka skuggor uppnås. Stora skillnader i ljushet mellan angränsande utrymmen eller mellan ute och inne ska undvikas för att minska risken för bländning.

Såväl belysning för hemmiljö som arbetsbelysning ska skapas.

Den boende ska ha möjlighet att hänga upp egna armaturer i rummen.

Med hänsyn till synsvaga ska armaturer ge ett nedåtriktat ljus, medan t.ex. rundstrålande takarmaturer, som glober, ska undvikas. Kontrast och skuggor ska stämmas av i varje enskilt projekt. Även driftekonomiska synpunkter ska vägas in vid val av armaturer och ljuskällor. Arbetsbelysning under väggskåp i köksutrymme samt takbelysning och belysning ovan tvättställ i badrum ska finnas i lägenheterna. Strömställare för arbetsbelysning under väggskåp ska kunna nås av en rullstolsburen person.

Även arbetsbelysning under väggskåp i gemensamt kök ska finnas. Möjlighet ska finnas att reglera belysningen med dimmer.

Utomhus ska gång- och körvägar samt parkeringsplats förse med stolp- eller pollarebelysning. Fasadbelysning ska finnas vid entréer och uteplatser. Styrning av utvändig belysning ska ske med skymningsrelä, rörelsedetektor och timer. Då utvändig belysning är tänd, ska varje lägenhet kunna styra belysningen på tillhörande uteplats med en elomkopplare strömställare.

#### *IT, TV och Telefon*

Installation för IT, TV och telefon utförs i enlighet med fastighetsägarens krav. Kanalisation för fibernät ska finnas till anvisade platser; lägenheter, samlingsrum gemensamhetsutrymmen samt personalrum. För tillgång till kommunens administrativa nät ska fiber (cat 6) dras in i fastighet och kanaliseras till personalrum.

Möjlighet till trådlös uppkoppling ska finnas i lägenheter, samlingsrum gemensamhetsutrymmen samt i personalrum. Gruppboenden ska utrustas med signalförstärkare om så krävs. ~~Telefon ska vara kopplad till kommunens växel och dator~~ Verksamhetens nät ska vara anslutet till kommunens intranät om verksamheten drivs i kommunal regi. Andra förhållanden kan gälla om entreprenör driver verksamheten.

Brukaren ska ha möjlighet att själv välja och bekosta utökad TV-utbud. Fastighetsägaren ansvarar för att möjliggöra och informera om förutsättningarna för utökad TV-utbud.

#### 5.7 Larm

Kallelsesignalanslaggning Anropsapparat med signaltryckknapp, återställningsknapp samt lampor och signaluttag ska finnas i badrum samt vid sovplats i varje lägenhet. Vid varje signaluttag ska även sladdtryckknapp med telepropp finnas.

Över respektive lägenhetsdörr ska finnas rumslampa med summer. Gemensam summer med display ska finnas i personal-/jourrum, samt i gemensamt kök eller vardagsrum. Larmet ska kunna byggas ut.

### *Brandlarm*

Utrymningslarm Automatlarm ska finnas i gruppboenden enligt gällande normer, ~~se nedan~~.

### *Inbrottslarm*

Inbrottslarm ska finnas i gruppboenden.

## 5.8 Hissar/lyftbord

Då ett gruppboende, eller delar av ett gruppboende förekommer på annat plan än bottenvåning, ska hiss finnas.

## 5.9 Låssystem

De boende i gruppboenden ska ha full integritet i sin bostad. De ska även ha behörighet till det gemensamma köket/samvarorummets och lägenhets- och rullstolsförråd. Till personalrum och medicinskåp behörighet endast för personal. Samtliga dörrar ska kunna öppnas inifrån utan att nyckel/tagg ska behöva användas. System för låsning ska vara Iloq (eller motsvarande). Låssystemet ska integreras med kommunens befintliga databas. Låssystem upprättas i övrigt efter samråd med fastighetsägaren.

## 5.10 Ljudmiljö/brand/arbetsmiljö

Uppkomst och spridande av störande ljud ska begränsas. Gällande ljudkrav ska tillgodoses så långt det är möjligt utan att ge avkall på tillgängligheten. Placering av ljudabsorbenter ska ingå i projekteringen. Även möjligheten att installera fast anläggning med ljudslingar ska ingå i projekteringen och tomrör för installation av eventuell ljudslinga ska installeras.

## **Brand**

Brandskyddsfrågor såsom brandcellsindelning, utrymning, larm och sprinklers utformas i enlighet med gällande brandskyddskrav och bör diskuteras i ett tidigt stadium med brandskyddskonsult.

Verksamhetsklass 5 B (BBR 5:215) gäller för gruppboenden och utrymmena förses med automatiska släcksystem. Kan utformas som boendesprinkler. I gruppboenden är varje lägenhet separat brandcell. För att garantera att

lägenhetsdörrar stängs om brand utbryter ska dörrarna kompletteras med automatiska stängare. Brandlarm med rökdetektor ska finnas i de utrymmen som brandskyddskonsult finner nödvändiga. Larmet kopplas till larmtablå i expedition. Larmsignal ska höras i alla lägenheter. Även visuellt larm ska finnas för personer med hörselskada. Larmet ska vara med fördröjning för alla lägenheter utom där det ryker/brinner. Larmet ska även fungera om elströmtillförseln avbryts.  
~~Samråd får ske med brandmyndigheten om larmet ska vidarekopplas automatiskt till brandförsvaret.~~

### **Arbetsmiljö**

Vid planering av en gruppbostad ska ev. risk för hot och våld beaktas. T.ex. bör reträttvägar planeras, (AFS 1993:2). Reträttvägen bör planeras både i gemensamma utrymmen och i lägenheterna. Öppna ytor innebär begränsad möjlighet att bli inträngd. Utgång från två håll i lägenhet och allmänna utrymmen.

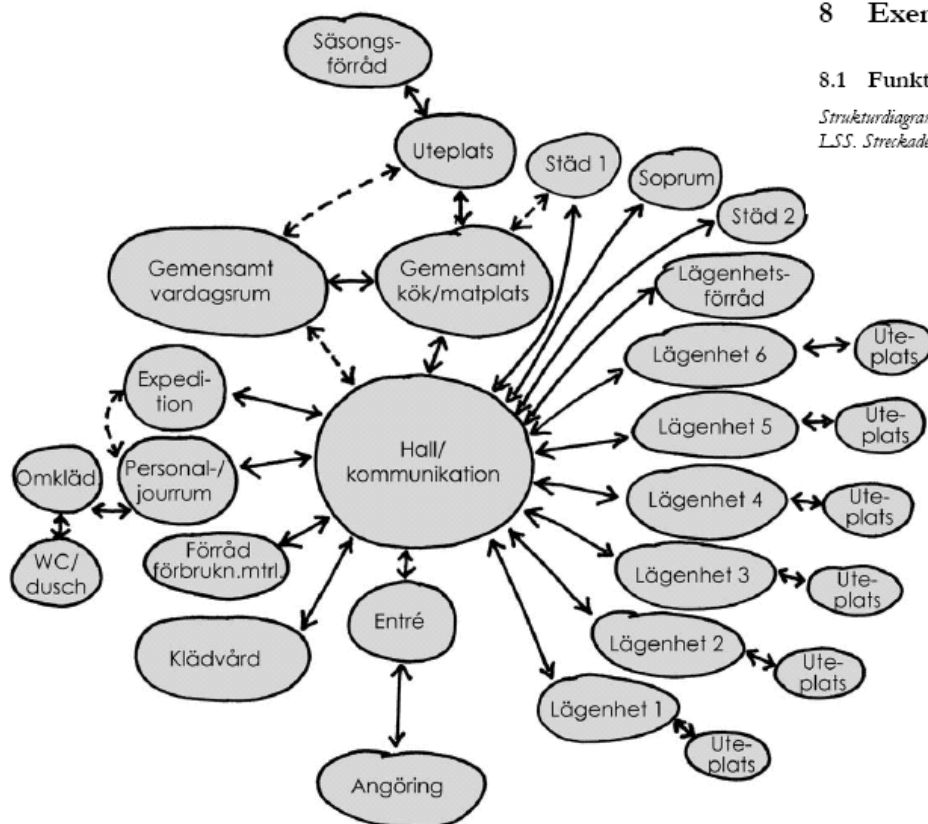


## 6 Lokalutformning - Gemensamma utrymmen

### Allmänt

Det gemensamma vardagsrummet och köket ska fungera som samlingspunkt för de boende och bör placeras så att de boende inte behöver passera dessa utrymmen då de ska gå till sin lägenhet. God överblick och ett öppet intryck är viktigt, varför dörrar till huvudentré, gemensam hall, gemensamt kök och vardagsrum samt tvättstuga ska vara försedda med glasöppning. Även dörrar till expedition och mötesrum ska vara uppglasade. Dessa rum förses även med persienner. Alla rum ska anpassas för personer som är rullstolsburna (**mindre eldriven rullstol**). Rummens storlek ska medge god rörelsefrihet med rullstol och att personal utan hinder ska kunna hjälpa de boende. Kommunikationen mellan de gemensamma utrymmena och övriga utrymmen redovisas i skiss "Funktionssamband". Vid projektering ska de gemensamma utrymmena redovisas med funktionsmöblering på ritning.

### Rumsfunktionsprogram **Rumsfunktionssamband**



### 8 Exempel

#### 8.1 Funktionssamband

Strukturdiagram för bostad med särskild serv. LSS. Sträckade linjer visar möjlig förbindelse.

## 6.1 Gemensam entré/hall/korridor/rullstolsförvaring

### Entré

Stor vikt ska läggas på entrélösningen, då första intrycket är viktigt för att förmedla en positiv och hemlik känsla. Angöring och tillgänglighet för olika typer och storlekar avseende transportmedel och varuleveranser vid gruppbostadens huvudentré ska beaktas. Ytorna i anslutning till entrén ska vara anpassade för transporter. Markunderlaget fram till entrén ska vara anpassat för rullstol. Om rullstolsramp krävs i samband med angöring ska vid projekteringen ses till att det inom tomtgränsen finns plats för ramp med lutning max 1:12 och med tillräckligt stort vilplan framför entrédörren. Vänddiameter för rullstol beräknas till minimum 150 cm.

Förutom nivåskillnad på max 15 mm vid utsida entrédörr, får inga nivåskillnader finnas i entrén. I vindfång ska finnas plats för minst en rullstolsburen person att vänta på färdtjänst, samt gärna en bänk. Två rullstolar ska kunna mötas vilket erfordrar en bredd på minst 2,0 m. I eller i anslutning till vindfång ska även finnas plats att torka av en rullstol samt ställa upp 1-2 rullstolar. Automatiska dörröppnare ska installeras vid entrédörrar med dörrstängare. Dörren får ej slå upp på den som använder dörröppnaren.

Porttelefon och eventuell armbågskontakt placeras minst 80 cm ifrån dörrslagning och på en höjd som är nåbar från rullstol. Armbågskontakt som är lång kan ha underkant 70 cm över mark. Annan typ av kontakt ska ha underkant 80 cm över mark.

### Hall

Från entréhallen är det önskvärt att kunna nå lägenheterna direkt. ~~I entréhallen ska finnas plats för låsbara postfack som ska placeras så att samtliga fack nås från rullstol, 80–100 cm från golv. Postfacken ska om möjligt vara inbyggda. På namntavla i entré ska namnen på hyresgästerna finnas. Gruppbostraden betecknas för sig på tavlan.~~

### Korridor

Då det är möjligt ska korridorer undvikas. Hall är att föredra framför korridor. I de fall korridor förekommer ska två mindre eldrivna rullstolar kunna mötas utan hinder ~~i hela korridorens längd~~, vilket erfordrar en bredd på minst 1,8 ~~2,0~~ m. Vid eventuell kortare trängre passage i korridor ska plats finnas för en vårdsäng att passera.

### *Rullstolsförvaring*

I byggnadens kompletteringsutrymmen eller inom gruppboenden ska finnas tillgänglighetsanpassat utrymme med möjlighet att förvara, ladda, fylla på luft i och spola rent rullstolar. **Kompressor för luftpåfyllning installeras.** Hyllplan och plats för fyra rullstolar eller andra rullande hjälpmedel. Varmt och kallt vatten för avspolning samt golvbrunn med grusfång. Eluttag för laddning placeras 80 cm över golv. Automatisk dörröppnare om dörrstängare krävs.

Förvaringsmöjlighet är önskvärt för rullstol som används i lägenheten.

### 6.2 Gemensamt vardagsrum

Rummet har en viktig social funktion för boende och personal och ska därför ges en varm och hemliknande prägel. Vardagsrummet ska ha utrymme för minst 10 personer. Två rullstolar ska kunna passera varandra. **Golv materialet ska ge "finrumskänsla". Uttag för TV/data ska finnas.**

### 6.3 Gemensamt kök och matplats

Köket ska fungera för fullständig tillagning av måltider till boende och personal i tjänst och ska ha utrustning enligt bostadsstandard. Köket ska utformas så att de boende kan medverka i matlagningen. Detta ställer krav på passage- och arbetsytor med hänsyn till de boende som behöver sitta och arbeta, t.ex. i rullstol. Köket ska ges en trivsamt prägel och gärna förläggas i soligt väderstreck. Utgång till gemensam uteplats eller balkong direkt från köket ska finnas. Vid matbordet ska finnas plats för 9 personer, varav tre rullstolsburna. I köket ska finnas plats för källsortering av köksavfall. Möjlighet ska finnas att låsa kyl- och frys samt vissa skåp i köket. **Tåligt material ska användas för luckor, lådor och bänkskivor. Gemensamma matsalen ska kunna avskiljas med stängd dörr så att den kan användas för möten. I gemensamma köket ska separat tvättställ för personal finnas.**

## 7 Lokalutformning - De enskilda lägenheterna

### Allmänt

Två lägenheter utförs med förhöjd tillgänglighetsnivå (nivå 3) och de tillägg som redovisas i funktionsprogrammet. Fyra lägenheter utförs med nivå 2 och de tillägg som redovisas i funktionsprogrammet. Lägenhetsytan för dess ska vara cirka 37-45 kvm.

Alla rum i lägenheten ska anpassas för person som är rullstolsburen. Rummens storlek ska medge god rörelsefrihet med mindre eldriven rullstol och manuellt lyfthjälpmiddel samt att personal utan hinder ska kunna hjälpa de boende. Vid utformningen av lägenheterna ska stor vikt läggas vid öppenhet. Kommunikationen mellan den enskilda lägenheten och övriga utrymmen redovisas i skiss "Funktionssamband". Vid projektering ska alla rummen i de enskilda lägenheterna redovisas med funktionsmöblering på ritning. Placering i höjddled av fast inredning på vägg ska ske i samråd med ~~den boende.~~ Beställaren. Taken i lägenheterna ska generellt vara plana för att möjliggöra taklyft/travers.

#### 7.1 Hall/kapprum

I hall ska finnas kapphylla. ~~monterad på skenor för lätt flyttning i höjddled.~~ Städskåp samt garderobsskåp placeras i hallen. Städskåp bör vara utan botten så att man kan dra ut dammsugaren utan att behöva lyfta. Minimum tre garderober varav två 0,60 m och en 0,40 m installeras. Garderoberna ska utrustas med hyllor samt plats för hängare. Garderoberna bör nå upp till taket för att skapa maximalt utrymme. Utrymme ska även finnas för eventuellt föreskrivna inkontinenshjälpmedel. Låsbart värdeskåp ska finnas inuti garderob, alternativt klädkammare. Värdeskåp ska vara stabilt monterat vid vägg eller golv och storleksmässigt rymma padda/bärbar dator. Hallens rumsyta ska medge rundsvängning med mindre eldriven rullstol. Säkringskåp Elcentral får inte placeras inuti garderob och ska ha låsbar lucka. Lägenheterna ska ha egna abonnemang och elmätare, enligt standard i huset.

#### 7.2 Allrum/vardagsrum

Sovplats, Matplats och köksutrymme bör integreras med allrummet ~~med beaktande av krav på avskiljbarhet.~~ Allrummet ska kunna möbleras med en liten soffa, fåtölj, soffbord, liten byrå samt TV. Dessutom ska allrummet kunna möbleras med

en arbetsplats. Rummet ska ha kontakt med uteplats/balkong. TV, ~~telefon~~ och IT uttag ska finnas.

### 7.3 Sovplats

~~Sovplatsen kan med fördel utformas som sovalkov i allrummet.~~ Sovplatsen byggs som separat sovrum i de fyra lägenheterna med nivå 2. I alla lägenheter ska sovplatsen utformas så att två alternativa placeringar av sängen är möjliga. En av dessa placeringar ska medge att sängen är åtkomlig från båda sidor både för en rullstolsburen person och för personal. På ena sidan av sängen ska finnas utrymme med bredden 2,0 m och på andra sidan 0,80 m. Vid kortsidan bör det fria utrymmet vara 1,0 m men kan vara ner till 0,80 m om avgränsningen inte är en vägg utan möbler. Sovplatsen ska helst placeras med kort avstånd till badrummet. I lägenheterna med förhöjd tillgänglighet ska en sängliggande ha god uppsikt över lägenheten. I alla lägenheter ska en sängliggande ha utblick via s.k. franskt fönster eller ~~liknande~~ lågbröstat fönster (max 60 cm bröstning).

Tak från sovplats till badrum ska vara förstärkt, förberett för montering av taklyft, samt förberett för el.

### 7.4 Köksutrymme och matplats

Köksutrymme och matplats bör integreras med allrummet. Köksfunktionen består av en liten diskbänk med två grunda diskhoar, spis, ugn, köksfläkt samt kyl och frys. Köksinredningen ~~bör monteras så att höjden kan ändras efter den boendes behov.~~ Engreppsblandare med förlängt handtag ska finnas vid diskbänken. Spis och alla eluttag kring köksbänk i lägenheterna ska förses med timer. Avställnings-/arbetsyta ska finnas på ömse sidor diskhoarna. Avställningsyta ska finnas bredvid kyl. Plats ska även finnas för mikrovågsugn, bänkdiskmaskin, kaffebryggare och vattenkokare. Köksfunktionen ska kunna nyttjas av rullstolsburen, varför diskbänk och spishäll måste ha knäfritt utrymme under bänken. Möjlighet ska finnas att vid behov montera luckor vid det knäfria utrymmet. Kylskåp ska ha öppningshandtag monterade så de enkelt kan nås av rullstolsburen. Spishällens reglage ska vara frontmonterade. Strömtilförseln till spishäll och ugn ska kunna kopplas ur med nyckelströmbrytare. Ugnsluckan ska om möjligt vara sidohängd, och direkt under ugnen ska finnas en utdragbar skärbräda. Bänkskåp och högskåp ska monteras på sockel, ~~medan väggsåp ska vara monterade på väggskenor för lätt flyttning i höjdd.~~ Bänkskåp ska ha låda med besticksinsats samt en större utdragbar låda. Lådorna ska vara lättgående med rullbeslag, självstängande

med dämpning. ~~I ett av väggskåpen ska finnas plats för låsbart medicinskåp.~~ Matplatsen placeras så att dagsljus erhålls. Matplatsen ska dimensioneras för ett litet bord med minst två sittplatser. Plats för rullstol får ej inkräkta på köksfunktioner. ~~Spishäll med frontmonterade reglage och avställningsytor på båda sidor.~~

## 7.5 Badrum

Badrummen skall följa Boverkets standardbestämmelser samt arbetsmiljöverkets hygienrum, måtten skall vara 2,4 x 2,7 meter och ha plats för rullstolsburen person och möjlighet att hjälpa denne på båda sidor om toaletten samt vid dusch. Badrummet ska ligga i nära anslutning till sovplatsen. Funktionsutrymmen ska finnas för den boende och två personer samt för mobil lyft. Förstärkning ska finnas i tak förberett för montering av taklyft. I lägenheterna med förhöjd tillgänglighet ska i badrummet ska finnas plats för en duschvagn med utrymme för assistans på båda sidor av vagnen. Blandaren till handduschen ska vara fast monterad. Duschslang ska vara förlängd (2,0 m) så att både duschplats och toalettstol kan nås. Glidstång för duschhandtag ska finnas. Vid duschutrymmet ska väggen vara förstärkt 0,40 m – 1,5 m över golv för stödhandtag. I anslutning till golvbrunn bör golvlutningen i duschdelen vara högst 1:50. Duschutrymmet ska arrangeras så att vatten inte rinner ut i hela badrummet. ~~WC-stol, tvättställ och armstöd ska vara höj- och sänkbar.~~ Armstödet ska vara väggmonterat och uppfällbart. För överflyttning av person med rullstol erfordras ett fritt utrymme om 1,0 m på båda sidor av toalettstolen. Det fria utrymmet framför toalettstolen ska medge rundsvängning med mindre eldriven rullstol, inklusive hjälpare, vilket innebär en svängradie med diameter om 1,75 m. Tvättstället ska vara ~~höj- och sänkbart och~~ försett med distanslåda (ej av trä). Tvättstället ska kunna flyttas ut 20 cm utan att dörren blockeras. Eluppvärmd handdukstork ska monteras på vägg. Hyllor eller skåp d200 x b400 ska installeras. Utrymme ska finnas för skyddsförkläden och handskar, pappershanddukar samt för handsprit och tvål.

Kombinationstvättmaskin installeras i samtliga lägenheter. Halkfri golvyta. ~~Handfatet ska vara framskjutet.~~ Spegel med standardhöjd för handfat. Engreppsblandare med förlängt handtag ska finnas vid handfat.

## 7.6 Uteplats/balkong

Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats, alternativt balkong. Uteplatsen/balkongen ska nås från allrummet och vara tillgänglig för rullstolsburna och andra funktionshindrade personer. På uteplats/balkong ska finnas plats för ett litet bord

Lokalfunktionsprogram LSS1

Lokalutformning - De enskilda  
lägenheterna

med två sittplatser. Eventuellt balkongräcke ska uppfylla gällande säkerhetskrav. Om lägenheterna har uteplats ska om möjligt altandörren även kunna användas som entrédörr.



## 8 Personalutrymmen

### Allmänt

Personalutrymmen ska planeras samt utformas i enlighet med gällande råd och anvisningar från Arbetsmiljöverket. ~~Personalutrymmen kan placeras på annat våningsplan än lägenheterna och gruppboendets övriga lokaler.~~

#### 8.1 Expedition

Dörr öppnas med personalnyckel och förses med fönsterruta och persienner. ~~Titthål i dörren.~~ Expeditionen ska dimensioneras för en arbetsplats med besöksfunktioner. Det ska finnas plats för skrivare/kopiator och viss värdeförvaring. Med tanke på kontorsmaskinerna behövs fler nätuttag än i övriga delar av gruppboenden. Larmmottagning och ringsignal från entrén ska finnas på expeditionen (och synas från korridoren). Uttag för datanät ska finnas.

#### 8.2 Personal-/jourrum/omklädningsrum

Dörr öppnas med personalnyckel och förses med fönsterruta och persienner. ~~Titthål i dörren.~~ Utrymmet ska inredas med hyllor, garderober och nyckelskåp. Utrymme för sovplats för sovande jour ska finnas. Där så är möjligt ska personal-/jourrum kunna nås från ett neutralt utrymme och ligga nära personaltoalett och dusch. Utrymmet ska även dimensioneras som omklädningsrum för samtlig personal. Skåp ska finnas för 10 personer och kunna förses med hänglås. I direkt anslutning till omklädningsrum ska finnas WC och dusch. I rummet ska värdeskåp för personalen finnas.

Önskvärt är att expedition och jourrum finns i anslutning till varandra. ~~Möjlighet ska finnas för hela personalgruppen att samlas för möte i rum, som inte utgör gemensamt utrymme.~~

#### ~~Fd 7.3 Omklädningsrum~~

~~Dörr öppnas med personalnyckel. Titthål i dörren. Utrymmet dimensioneras för samtlig personal. Skåp ska finnas för 10 personer och kunna förses med hänglås. I direkt anslutning till omklädningsrum ska finnas WC och dusch. Dusch ska utformas med litet förrum med plats för bänk.~~

#### 8.3 Desinfektionsrum

Desinfektionsrum ska finnas inom varje gruppbostad för LSS. Dörrvred till skölj-/desinfektionsrum bör utformas så att dörren kan öppnas utan behov av händerna. Rummet ska kunna stängas tex med regel/hake placerad svårtillgängligt.



Rummet ska vara tillräckligt stort så att trängsel inte stör arbetsgången. Rena och orena ytor ska vara åtskilda. Flödet i desinfektionsrummet ska vara från orent till rent. Korsande flöden ska undvikas. Fri golvyta, dvs den golvyta som fast och lös utrustning inte upptar, bör vara minst 2 m bred. På så sätt fås ett orent och ett rent desinfektionsrum. Säckar och andra kärl för avfallshantering ska bortforslas när dessa är fyllda. Desinfektionsrum ska inte vara en lagringsplats. I rummet ska handdesinfektionsmedel finnas och slutna skåp för godset.

Checklista desinfektionsrum med enbart spoldesinfektor:

- Spoldesinfektor
- Diskbänkar på bägge sidor om desinfektorn
- Plats för förvaring av rent gods (bäcken, urinflaskor, handfat etc.) liksom rengöringsmedel och dylikt
- Sopsäcksställ med lock
- Tvättställ med tillhörande vägghängd utrustning för tvål, pappershanddukar och handdesinfektion
- Vägghängd hållare för handskar, engångsförkläde/skyddsrock, plats för visir och ytdesinfektionsmedel
- Plats för förvaring av städutrustning för desinfektionsrummet och för eventuell akutstädning
- Golvbrunn
- Om källsortering ska ske måste rummet dimensioneras för detta samt att säkerställa städningen av golv

#### 8.4 Tvättstuga

Tvättstugan ska fungera för grovtvätt, viss efterbehandling av tvätt och för personalens eventuella arbetskläder samt för förvaring av viss städutrustning, teknisk utrustning etc. Tvättstugan placeras med närhet till den gemensamma trädgården, gärna med direkt utgång. Tvättstugan ska vara utrustad med två tvättmaskiner på sockel (varav en grovtvättmaskin) och en torktumlare på sockel, ett stort torkskåp, ~~en mangel~~, en lakansträckare samt utrustning och utrymme för efterbehandling av tvätt.

En av tvättmaskinerna är avsedd för personalens eventuella arbetskläder. Uttag för strykjärn förses med timer. I tvättstugan ska även finnas en sittarbetsplats, h=0,90 m, samt ett låsbart skåp för tvätt- och rengöringsmedel. Tvättstugan ska vidare utformas så att störande ljud inte uppkommer för de boende. Tvättstugan ska vara tillgänglig för funktionshindrad. Fri golvyta som tillåter vändning av **mindre eldriven rullstol** ska finnas. Strömbrytare och vattenkran

placeras så att de kan nås från rullstol, dvs minst 0,70 helst 1,0 m från hörn och höjden 0,80 – 1,10 m över golv.

### 8.5 Förråd

Ett centralt placerat generellt förråd för bl.a. förbrukningsmateriel (**blöjor, omläggingsmateriel mm**) ska finnas. Säsongsförråd för utemöbler, cyklar etc. kan placeras i enklare utformad extern byggnad. ~~Särskilt förråd för blöjor, omläggingsmateriel etc. ska finnas.~~

### 8.6 Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet ska finnas ett lägenhetsförråd, anpassat för ett enpersonshushåll. Lägenhetsförråden kan vara placerade samlad, alternativt i ~~anslutning till~~ respektive lägenhet.

### 8.7 Städutrymmen

Varje gruppboende ska ha två städutrymmen, varav det ena (**högsåp**) är avsett för separat förvaring av städmaterial till det gemensamma köket och placeras i närheten av detta.

Det andra städutrymmet förses med en låg utslagvask och dimensioneras för städvagn samt förvaring av gemensam dammsugare, städmaterial, övriga engångsartiklar för städning samt låsbart skåp för rengöringsmedel.

### 8.8 Avfallshantering

Avfallshanteringen ska utformas på lämpligt sätt med hänsyn till källsortering. Soprum ~~eller eventuellt sopnedkast~~ ska vara lättillgängligt och kunna nås av person i rullstol. Plats i soprum ska finnas för förvaringskärl enligt gällande regler för sophantering.



2021-06-10

## Ekonomiskt underlag för beslutsfattande

Upplands-Brohus bedömer kunna uppföra detta LSS-boendet i Brunna för en total projektkostnad av 20 200 000 kronor exklusive en moms. Projektet är baserat på "Karlskoga konceptet" kombinerat med ett av Upplands-Bro kommun framtaget funktionsprogram och dess rapporterade avvikelser

Utifrån en investering från Upplands-Brohus enligt ovan har vi satt årshyresnivåer för 270 kvm bostäder och för de 200 kvm allmänna ytorna motsvarande en snitthyra per år (BOA+LOA) på 2500 kr/kvm.

Målet är ett så kostnadseffektivt projekt som möjligt vilket vi här ser ut att uppnå då vi kan jämföra med våra tidigare genomförda LSS-projekt från Upplands-Brohus på Parkvägen och Kamrervägen där snitthyrorerna per år, BOA+LOA landade på 4 463 kr respektive 3 600 kr/kvm BOA+LOA och år