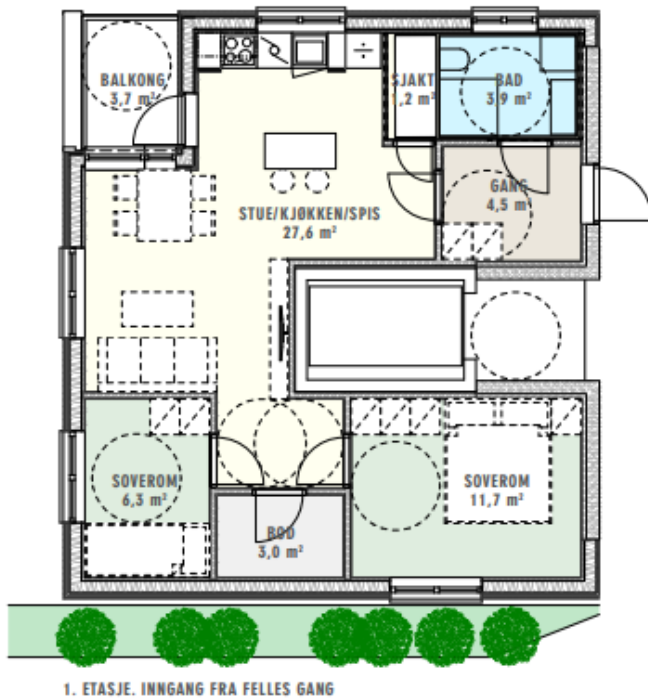


# FRA SMART BYGGING AV OMSORGSBOLIGER TIL BOLIG FOR LIVET – OG TRØNDELAG FOR ALLE



Beboeren i sentrum!



Hvordan sikre systematisk læring fra prosjekt til prosjekt slik at dårlige løsninger ikke repeteres og gode løsninger kan utvikles videre?

# SENTRALE SPØRSMÅL I PROSJEKTET SMART BYGGING AV OMSORGSBOLIGER (SBO)

- Hvorfor er det så lite læring fra prosjekt til prosjekt når kommune etter kommune bygger omsorgsboliger?
- Hvorfor gjentas de samme feilene fra prosjekt til prosjekt?
- Hvorfor oppleves det vanskelig for kommunene å få formidlet helse- og omsorgstjenestenes perspektiv inn i byggeprosjektene slik at formålet med bygget utkrystalliseres i byggets løsninger på alle plan?
- Hvorfor bringer arkitekter og rådgivere i liten grad med seg erfaringer fra hvordan allerede ferdigstilte omsorgsboliger fungerer for beboerne og ansatte etter at byggene er tatt i bruk?
- Hvorfor blir ikke informasjon og veiledere og rapporter som allerede finnes brukt mer aktivt når nye prosjekter skal gjennomføres?





# ERFARINGER FRA FLERE EKSKURSJONER

- Ansatte fra prosjektkommunene Vikna (nå Nærøysund) og Overhalla har deltatt.
- Prosjektleder har besøkt sykehjem og omsorgsboliger i tillegg til dette.
- Kommunene har delt raust av sine erfaringer – av det som fungerer godt, og av det de gjerne skulle gjort annerledes for å unngå problemer og ombygginger straks etter innflytting.



# KORRIDOR

DET DUKKER OPP  
OVERRASKELSER!



Her finner vi:

- beroligende jordfarger i interiøret
- god kontrast til håndløper, som er i samme farge som dørene
- fending i veggfarge

Her er det mange elementer som bidrar til en hjemlig atmosfære.

MEN:

Det ble en uventet effekt av gulvbelegget som ble valgt for å integrere lederlinjer i gulvet på en naturlig måte: Den store fargekontrasten ble av personer med demens oppfattet som om det var en avgrunn i gulvet som de måtte prøve å unngå. Dette medførte engstelse, fallfare og forklaring om og om igjen.



# OMSORGSBOLIGER - BRYTERE

Dette er noens hjem.  
Mestring og selvstendighet  
skal ivaretas.



Omsorgsboligene fikk «moderne brytere» som beboerne ikke klarte å betjene. Det ble byttet til disse, som fungerer godt.

Både forståelse av det fremmede og finmotorikk kan være en utfordring.



Nabokommunen ba om enkle, «gammeldagse» brytere, etter å ha vært på befaring hos de som måtte bytte brytere. Men de fikk disse, som beboerne ikke klarer å betjene. Dermed må bryterne byttes i alle leilighetene også i denne kommunen.



# KJØKKEN I OMSORGSBOLIGER

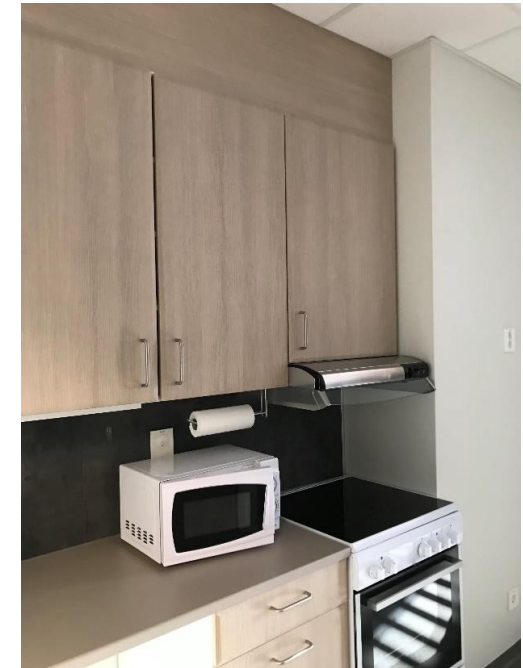


- Overskapene er montert så høyt at beboere knapt når nederste hylle.
- Kjøleskapet under benk er vanskelig tilgjengelig.
- Trilleseksjonen under benken er vanskelig tilgjengelig. Fallfare.
- Stekeovn i arbeidshøyde er bra (men litt høyt?)
- Det er ingen markering av platene på platetoppen.
- Touchsystem utfordrer syn og finmotorikk.
- Det er vanskelig for rullestolbruker å komme inntil/under kjøkkenbenken.



Pen kjøkkeninnredning med trefargede fronter. Trefarget belegg på gulvet. Dette bidrar til en varm og hjemlig atmosfære. Høyde på overskap?

Dette er viktig å forebygge fall/ redusere fallskader.



- Komfyr med brytere – enklere motorisk
- Skap foret opp mot tak – enklere renhold

Dette er noens hjem. Mestring og selvstendighet skal ivaretas.

# BAD I OMSORGSBOLIGER



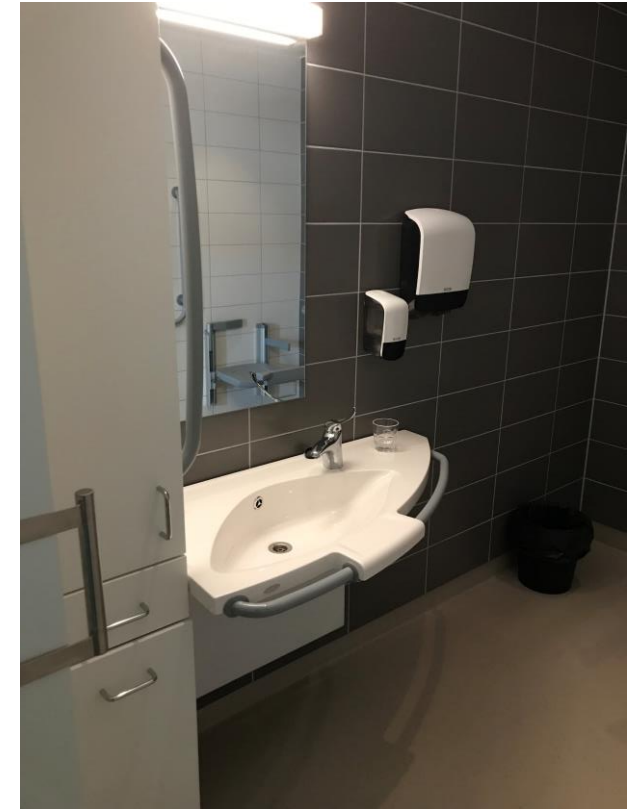
Fra soverom mot bad.  
Skyvedør med godt grep.  
Takskinne for bruk av takheis  
som løftehjelp er integrert i  
himlingen. Toalett med gode  
kontraster. Nattlys på veggen  
til venstre for døra.



Fra soverom mot bad.  
Skyvedør med godt grep.  
Takskinne for bruk av takheis  
som løftehjelp er ikke  
integrert i himlingen. God  
kontrast mellom toalett og  
vegg, men toalettsetet er  
uten kontrast.



Innredning med vegghengt  
utstyr og gode kontraster.  
Dusjsete på vegg ikke  
montert. Andre steder har  
det vært rapportert at  
klappsetene brukes lite og  
mest er i veien for annet  
utstyr, som dusjstol.



Godt støttegrep på servanten.  
Det er positivt at både servant og  
toalett er hev- og senkbart.



# TILKOMST

Dette er noens hjem.  
Mestring og selvstendighet  
skal ivaretas.

## TERSKELUTFORDRINGEN

Det er vesentlig at bygget er *terskelfritt*. I bygningsteknisk forskrift brukes begrepet *tilgjengelig boenhet*. I kapittel 1 Felles bestemmelser § 1-3 *Definisjoner* heter det i punkt m:

*trinnfri: flate som kan ha terskel eller nivåforskjell på maksimum 25 mm. Terskel eller nivåforskjell mellom 20 mm og 25 mm anses som trinnfri dersom den har en skråskåren kant som ikke er brattere enn 45 grader.*  
(<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/1/1-3/>)

Husbankens veileder presiserer dette:

*Med trinnfri terskel mener Husbanken helt flate terskler (lister). Denne definisjonen er strengere enn det som er beskrevet i TEK og NS.*

Dette må tydelig presiseres. Det er flere eksempler på at det må byttes dører i nye helsebygg for å oppnå *terskelfri*, altså *helt trinnfri* atkomst. Her er det mye misforståelser i kommunikasjonen.

## ANDRE TILKOMSTUTFORDRINGER



Det er stor forskjell på tilgjengeligheten til senterdelen og omsorgsboligdelen av bygget.



Det er en liten helling opp til søppelsjaktene som gjør det vanskelig for noen beboere å tømme søppel selv.

Det skal være like enkelt å komme seg inn i et leilighetsbygg som inn på et kjøpesenter.



# OPPBEVARING OG LADING AV UTSTYR



Plass til oppbevaring av utstyr inne og ute. Døra går rett ut fra det innendørs oppbevaringsrommet. Derfra er det dør inn til korridoren.

## BAD:

- Fallforebygging/ forebygging av skader ved fall:
  - støtdempende belegg: ikke fliser på gulv
  - noe å støtte seg på ved bevegelse rundt i rommet
- Plass i stell:
  - ivareta intimsone
  - plass forebygger aggresjon og skade
- Toalett i lysåpning mot soverom: lett å finne
- Vegghengt toalett for enkelt renhold, justerbart i høyden, ev. dreibart.
- Speil må kunne skjermes. Kan virke forvirrende.
- Vurdere om det er behov for vaskemaskin og tørketrommel: Hvem skal vaske? Felles vaskeriløsning? Ev. tjeneste.
- Kun dør til soverom, ikke til gang, sparer plass.
- Gjestetoalett i fellesareal.

## SOVEROM:

- Forflytningshjelp: Vurdere hva som er framtidsrettet.
- Ev. takskinne montert fra soverom til bad, uten omhekting. Ev. skjult skinne før bruk. Krav til tak og dør: samme takhøyde, forsterket tak, dør eller utsparing helt til tak. Skyvedør til stue for mulighet for takskinne.
- Tilrettelegg for enkle, effektive hjelpemidler som «søsterhjelp» (Gripo el.l.). Krav til tak og gulv for feste.
- Takhøyt garderobeskap.

## BODER I LEILIGHET OG UTVENDIG:

Plass til oppbevaring og lading av hjelpemidler og utstyr.

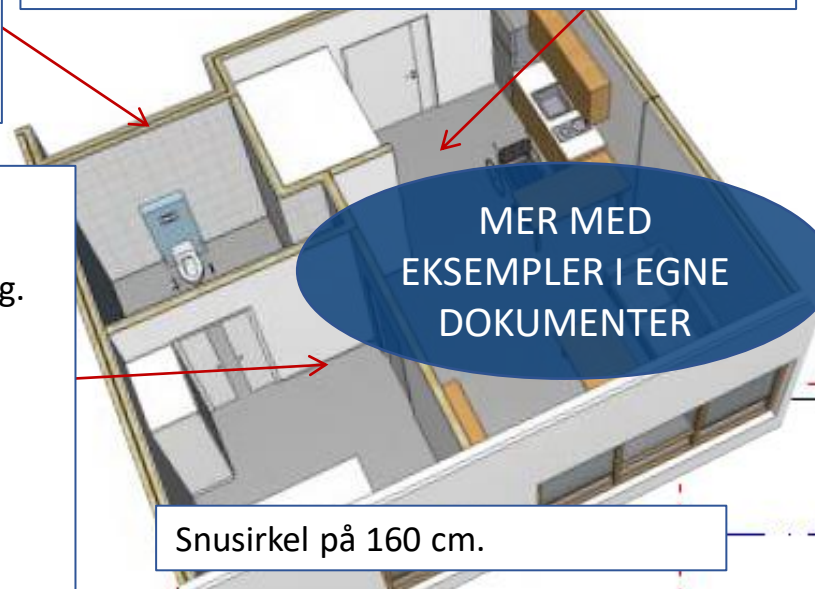
## GENERELLE FUNN OPPSUMMERT

### DØRER OG HEIS:

- Tilstrekkelig lysåpning så hjelper kan ledsage beboer fra rom til rom og inn i og ut av heis.
- Tilstrekkelig lysåpning til forflytning i pleieseng.
- Plassere dørhåndtak så lysåpning sikres.

### VINDUER:

- Kunne se ut fra sittende stilling og fra seng: brystning 45-50 cm.
- Ikke vinduer til gulv: utrygghet om inne-ute.
- Må kunne skjermes fra skinn og reflekser.



Snusirkel på 160 cm.

Teknologisk infrastruktur.

Rømningsvei for personale.

Perspektivtegning: Lyngstad Arkitekter AS

## KJØKKEN:

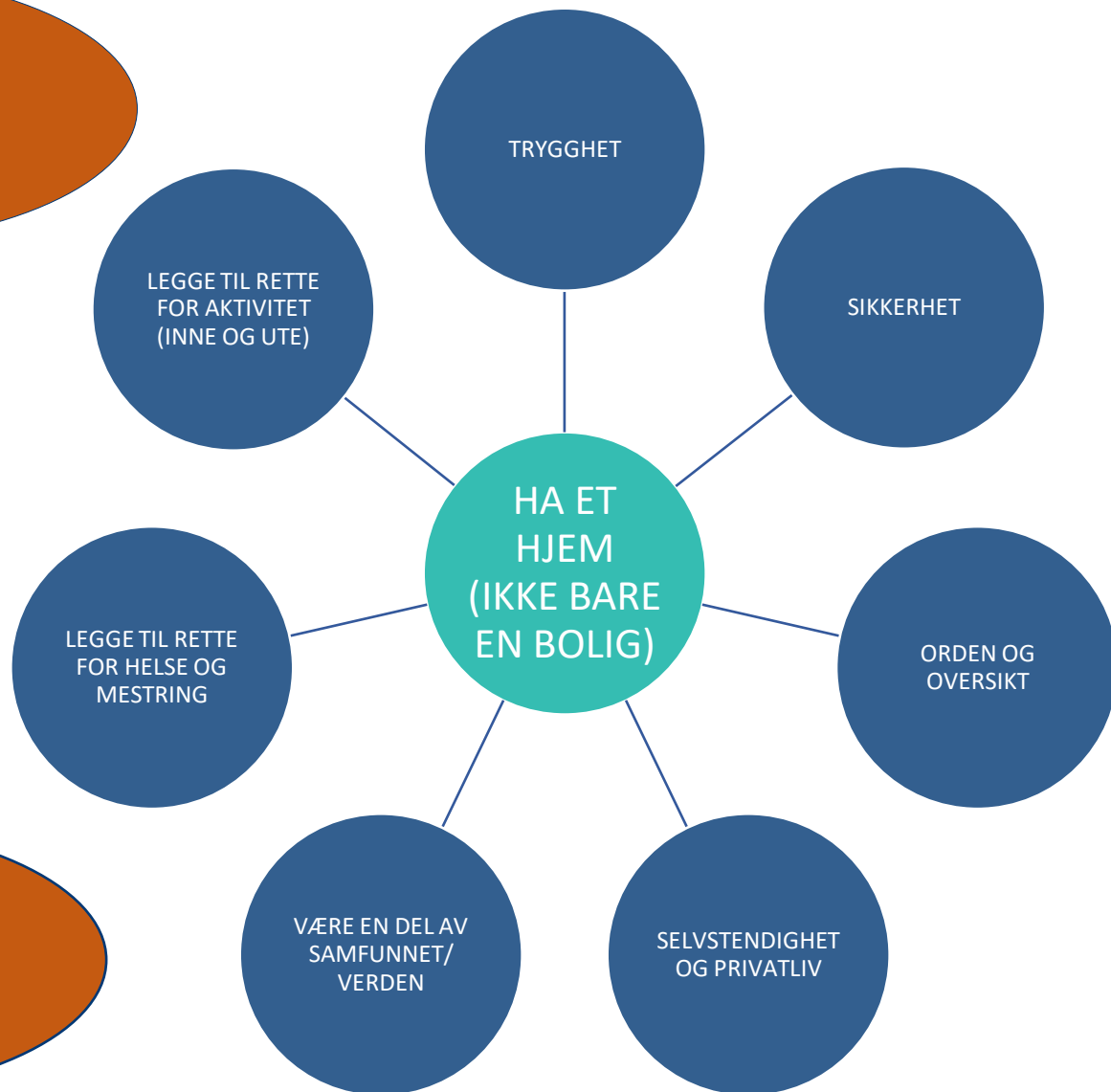
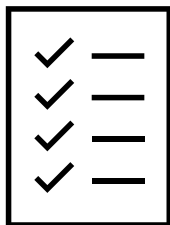
- Vurdere hvem som skal bruke kjøkkenet: Beboeren? Pårørende? Personale? Tilpasse løsningen etter dette.
- Ev. tilrettelegging for å kunne komme inntil arbeidsbenk, bl.a.
- Oppvaskmaskin og stekeovn i arbeidshøyde.
- Enkelt renhold.

- Trinnfri atkomst og passasje mellom alle rom.
- Gulvbelegg med god oppbrett og forsegling på toppkant.
- Gulvbelegg som ikke skaper forvirring: Farger som gir inntrykk av avgrunner og vann, samt at noe ligger på gulvet og må plukkes opp, må unngås. Fallfare.
- Støtdempende belegg for å begrense fallskader.
- Gulvbelegg som reduserer trinnlyd.
- Fendring i veggfarge. Mer hjemlig.
- Takhøye skap over alt for enklere renhold.
- God belysning og gode kontraster.
- Gode akustiske forhold.
- Naturmaterialer for godt innemiljø.
- Ikke radiatorer, helst varme i gulv. Gir enklere renhold og er behagelig.
- Oppvarming som kan bruke flere energikilder.

# ARBEID MED SBO-KATALOGEN

HJEM er den grunnleggende verdikategorier det er naturlig å ta utgangspunkt i.

Utarbeide standard sjekklister for de ulike områdene.



BEHOV KNYTTET TIL Å HA ET HJEM

BYGGET SKAL VÆRE EN BOLIG SOM LEGGER TIL RETTE FOR Å SKAPE ET HJEM

HVILKE BEHOV ER KNYTTET TIL Å HA ET HJEM?

HVILKE BYGNINGSMESSIGE VIRKEMIDLER MÅ BRUKES FOR Å LEGGE TIL RETTE FOR Å SKAPE ET HJEM?

PRØVER Å LAGE NOE GENERISK SOM KAN UTVIKLES VIDERE

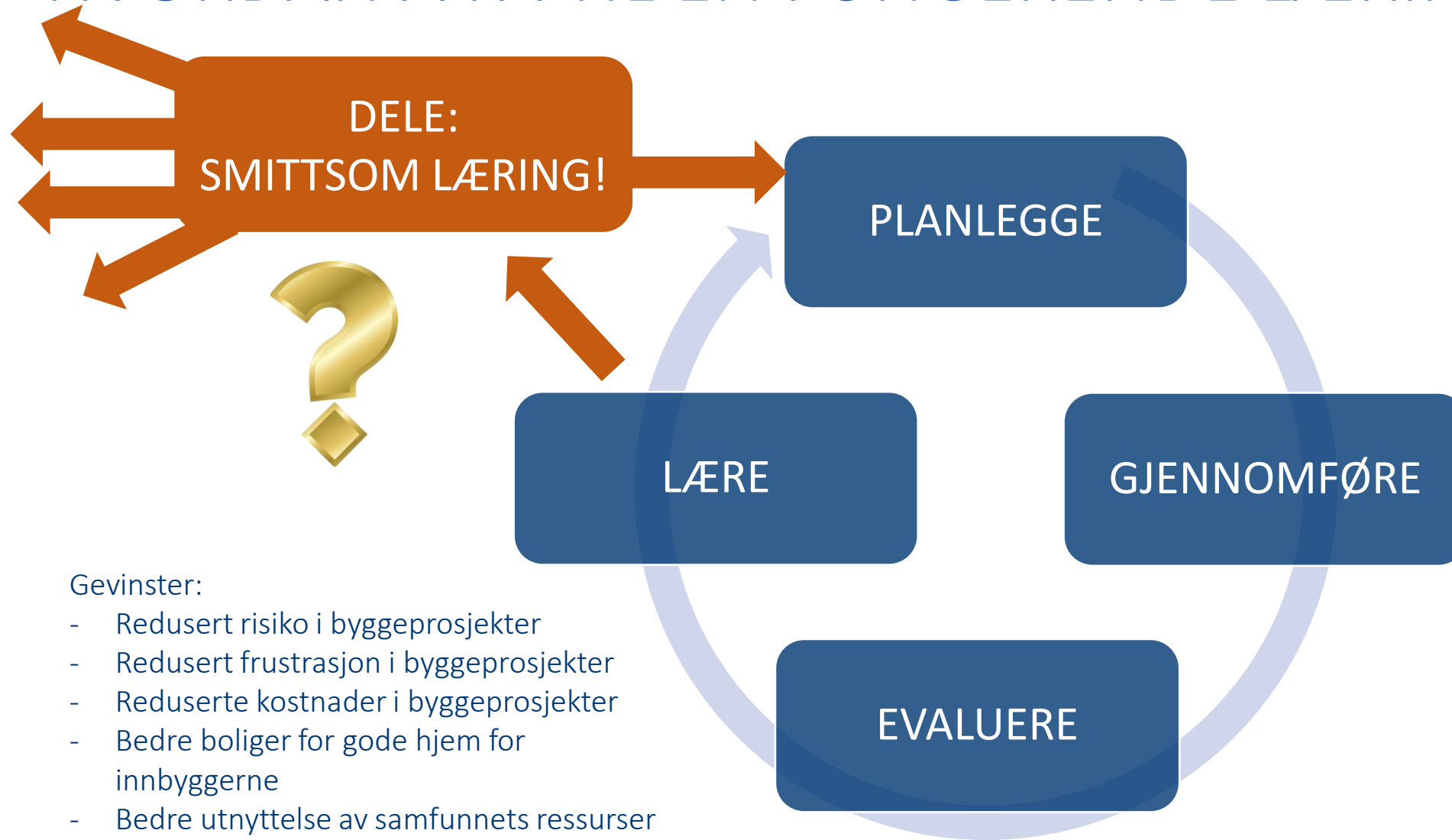


# HOVEDUTFORDRINGER OMSORGSBOLIGER

1. Brukerorientering – byggets funksjon for brukerne
  - Hvem bygges det for?
  - Hva skal bygget bidra med for tjenestene?
  - Hva skal bygget bidra med for kommunen/samfunnet?
2. Kommunikasjon
  - Hvordan sikre at brukerbehov og tjenestefaglige funksjonsbeskrivelser videreføres gjennom hele prosjektet?
  - Hvordan sikre god tverrfaglig kommunikasjon og felles forståelse av hva bygget skal bidra med gjennom hele prosjektet?
3. Læring av erfaring
  - Hvordan sikre systematisk læring fra prosjekt til prosjekt slik at dårlige løsninger ikke repeteres og gode løsninger kan videreutvikles?

DISSE UTFORDRINGENE  
GJELDER OGSÅ FOR  
ORDINÆR BOLIGBYGGING

# HVORDAN Å FÅ TIL EN FUNGERENDE LÆRINGSSLØYFE?



## Gevinster:

- Redusert risiko i byggeprosjekter
- Redusert frustrasjon i byggeprosjekter
- Reduserte kostnader i byggeprosjekter
- Bedre boliger for gode hjem for innbyggerne
- Bedre utnyttelse av samfunnets ressurser

## Tenk om ...

- erfaringslæring kunne være tilgjengelig på en enkel og systematisk måte?
- vi kunne gjenta og videreutvikle de smarte grepene som blir gjort, og unngå at de dårlige løsningene blir repetert?
- vi kunne slå krefter og erfaringer sammen og få til en praktisk og åpen løsning for erfaringslæring for bygg i bruk, for å få til gode bygg for dem som skal bruke byggene?



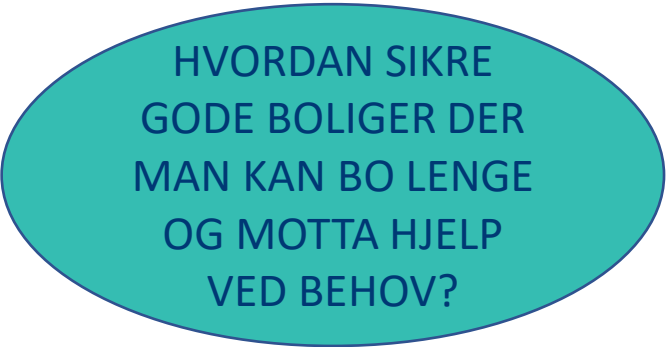
Vi har mye kompetanse og erfaring. Men hvor er den samlende hånden, som både kan samle og spre?

Noen ideer: ettårsbefaring – erfaringsbase – poengsystem. Men hvor er hånden?

# FRA SMART BYGGING AV OMSORGSBOLIGER TIL BOLIG FOR LIVET

Ansvar for egen bolig!

- Leve hele livet
- Aldersvennlig Norge
- Kampanjen *planlegge litt* ([planleggelitt.no](http://planleggelitt.no))



HVORDAN SIKRE  
GODE BOLIGER DER  
MAN KAN BO LENGE  
OG MOTTA HJELP  
VED BEHOV?

Hva med utbyggerne? Det er de som bygger de fleste «omsorgsboligene»!

Bygger de boliger der det går an å bli gammel?

Vi kan ikke forvente at utbyggerne har kompetansen som helse- og omsorgstjenestene sitter med. Noen må fortelle dem det!

Det trenger ikke bli dyrere, det trenger ikke bli styggere – men det kan bli smartere!

Hvem skal løfte dette?



Hvordan få til mer funksjonelle boliger der det er godt å bo når man er frisk – og overraskende enkelt å bli gammel og kunne motta hjelp når man får behov for det?

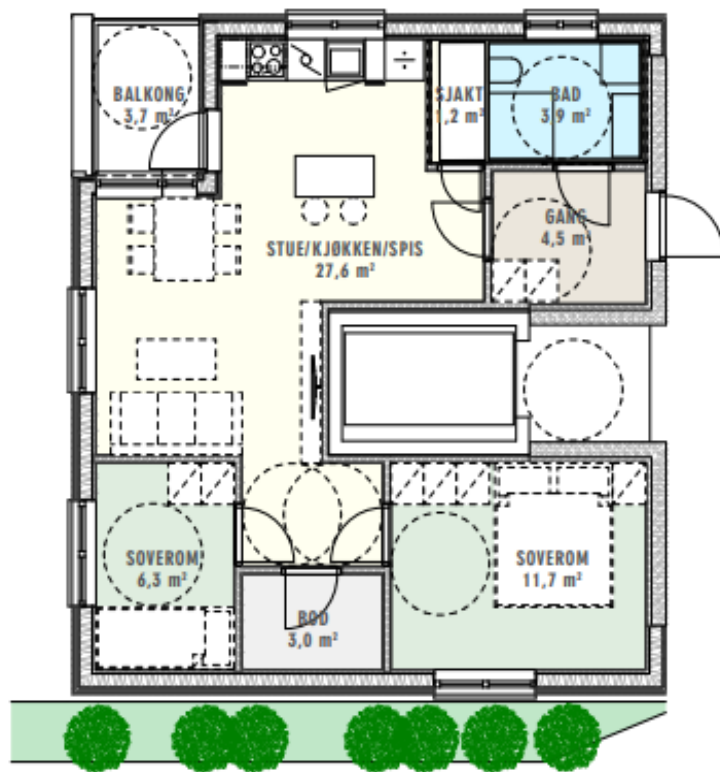


BYGNINGSTEKNISK  
FORSKRIFT OG KRAVENE TIL  
UNIVERSELL UTFORMING  
ER IKKE NOK

# FRA SBO TIL BOLIG FOR LIVET

## EKSEMPLER FRA KOMMERSIELL BOLIGBYGGING

### BYLEILIGHET 61 M<sup>2</sup> - ALTERNATIV A



1. ETASJE. INNGANG FRA FELLES GANG

Det bygges en mengde boliger der det skal være enkelt å bli gammel og motta hjelp. Blir de tilstrekkelig funksjonelle for beboerne?

Snusirkler er på plass, men bad med toalett er plassert lengst mulig unna soverommene. Dette er lite hensiktsmessig i det daglige, og enda mindre hensiktsmessig den dagen man trenger bistand i hjemmet.

DET FINNES  
MANGE FLERE  
EKSEMPLER

Vindmøllebakken i Stavanger vant Statens pris for byggkvalitet 2020

<https://dibk.no/statens-pris-for-byggkvalitet/vindmøllebakken-i-stavanger-vant-statens-pris-for-byggkvalitet/>

HVA ER «BYGGKVALITET»?  
HVA ER «BOKVALITET»?

# TIDLIGERE OG PÅGÅENDE OPPDRAG

Boligutbyggerne er interessert i konseptet BOLIG FOR LIVET.



- Larvik boligbyggelag (LABO). Skolehagen boligprosjekt (gamle Nanset skole). Rådgivning i perspektivet BOLIG FOR LIVET: funksjonelle boliger for hele livsløpet, der man også på en enkel måte kan bruke hjelpemidler og motta hjelp. (Fra 2021, pågående.)
- Signaturhagen Bolig AS: Vurdering av tegninger til leilighetsprosjekt i perspektivet BOLIG FOR LIVET: funksjonelle boliger for hele livsløpet, der man også på en enkel måte kan bruke hjelpemidler og motta hjelp.
- Smart bygging av omsorgsboliger, Overhalla og Vikna/Nærøysund kommuner
- Helse for framtida i Vikna kommune (2015-2019)
- Konseptutredning for helse- og omsorgstjenester og helsebygg i Ørland kommune, sammen med WSP (2020-2021)
- Leka videre – oppstart av helseutviklingsprosjekt i Leka kommune. Tidlighjelpen. (2020-2021)
- Tydal framover - oppstart av helseutviklingsprosjekt i Tydal kommune. Tidlighjelpen. (2020-2021) Videreføring fra 2022.
- Bedre demensomsorg i institusjon, Overhalla kommune. Tidlighjelpen. (2020)
- Initiativtaker og medarrangør av kompetansenettverk for brukerorienterte og miljøvennlige formålsbygg og idrettsanlegg i små og mellomstore kommuner i Trøndelag, samt dialogkonferanse med kommuner og leverandører (2020-2021)
- Nært samarbeid med Nasjonalt program for leverandørutvikling siden 2015.
- Samarbeid med Norsk Kommunalteknisk Forening. For SBO: utvikling av standard kravspesifikasjon.



# Komposiums kjøreregler for prosjekter (og veldig mye annet)



1. Man må ville snakke sammen
2. Man må ville høre på hverandre
3. Man må ville jobbe fram resultater
4. Man må ville gjøre det praktiske arbeidet som må til for å nå resultater
5. Man må ville bli fornøyd
6. Man må stadig søke forbedring.

# KONTAKT OG OPPLYSNINGER OM PROSJEKTET

Prosjektet er finansiert av projektskjønnsmidler fra Statsforvalteren i Trøndelag og egeninnsats fra de to eierkommunene.

Prosjekteiere:

- Overhalla kommune  
ved fagsjef helse og sosial Bente Eidesmo, mobil 979 58 279,  
[bente.eidesmo@overhalla.kommune.no](mailto:bente.eidesmo@overhalla.kommune.no)
- Tidligere Vikna, nå Nærøysund, kommune  
ved kommunalsjef helse og velferd Marit Pedersen, mobil 992 59 615,  
[marit.pedersen@narøysund.kommune.no](mailto:marit.pedersen@narøysund.kommune.no)

Prosjektleder:

- Anne-Ruth Jangaard, Komposium utvikling AS, mobil 415 78 301,  
[jangaard@komposium.no](mailto:jangaard@komposium.no)

Spørsmål og innspill mottas gjerne!

**Komposium utvikling** 

- BIDRAR TIL UTVIKLING OG NYSKAPING

<https://komposium.no/>

# Komposium utvikling

- BIDRAR TIL UTVIKLING OG NYSKAPING



## PROSJEKT- OG PROSESSLEDELSE

- KOMME I GANG
- GJENNOMFØRE
- INNFØRE ENDRINGER
- LÆRE AV ERFARING
- FORMIDLE OG DELE

Anne-Ruth Jangaard  
mobil 415 78 301  
jangaard@komposium.no  
<https://komposium.no/>