

Omsorgsboliger Farsund

Mulighetsstudie
Boliger Til Eldre 80+



15.11.2024

Innledning

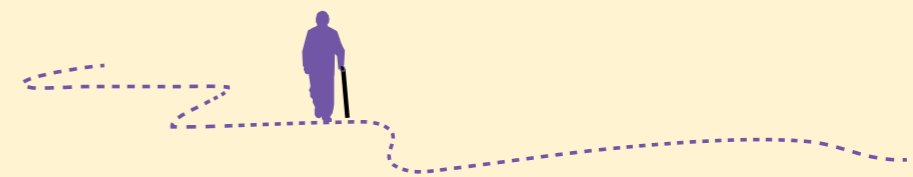
Farsund kommune planlegger å utvikle 84 nye fremtidsrettede boenheter for aldersgruppen 80+ med heldøgnsbemanning. Dette initiativet er en del av kommunens strategi for å møte det økende behovet for tilpassede omsorgstilbud i aldersgruppen. Prosjektet inkluderer også etablering av aktivitetstilbud for å sikre en helhetlig og stimulerende hverdag for beboerne.

Utformingen av boenhetene og bo-gruppene vil ha et sterkt fokus på fleksibilitet, med mål om å kunne tilpasse seg ulike driftsformer samt imøtekomme fremtidige behov. Denne fleksibiliteten skal bidra til at boenhetene enkelt kan justeres i takt med utviklingen av helse- og omsorgstjenestene både nasjonalt og i Farsund kommune. I den forbindelse skal det også vurderes hvordan de nye boenhetene kan samlokaliseres og integreres til eksisterende omsorgs-senter på Listaheimen og Farsund


omsorgssenter, samt å vise ulike utbyggingsmuligheter som kan danne beslutningsgrunnlag for videre utbygging.

I denne mulighetsstudien presenteres utbyggingsalternativer som har blitt utviklet i tett samarbeid med utvalgte brukergrupperepresentanter samt prosjektleder i Farsund kommune. Gjennom en systematisk prosess har prosjektgruppen identifisert flere mulige løsninger, hvorav de mest relevante er illustrert i denne studien. For Listaheimen er det blant annet undersøkt muligheten for å inkludere et legekontor som en del av utbyggingen. Alternativet kan skaleres og er fleksibelt ift. fremtidige prioriteringer.

Mål og visjon



Formulert av kommunens prosjektgruppe



“Fleksible, universelt utformete livsløpboliger som kan tilrettelegges individuelt med teknologi som en integrert del av tjenesteytingen. Med enkel tilgang til uteområder og fellesarealer som er tilrettelagt for aktivitet og som inviterer tilsamhandling med pårørende, frivillige og nærmiljøet.”

Hentet fra Nyhetsbrev Boliger til eldre 80+

UTFORMING

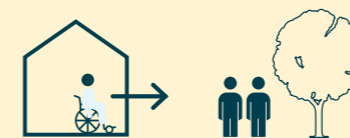
Temaliste

Ved utforming av nye omsorgsboliger for aldersgruppen 80+ er det flere designprinsipper og fokusområder som vil være sentrale for utforming og detaljering. Husbanken beskriver flere av disse i «Veileder for lokalisering av omsorgsbygg».

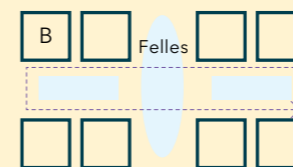
I prosjektet er det i tillegg gjennomført en spørreundersøkelse blant pårørende og ansatte, med mål om å samle erfaringer knyttet til den fysiske utformingen av boligene som sist ble bygget på Listaheimen.

Basert på disse erfaringene og Husbankens veileder er det utarbeidet en samlet oversikt over viktige fokusområder og tema som vil følge prosjektet videre gjennom de neste fasene.

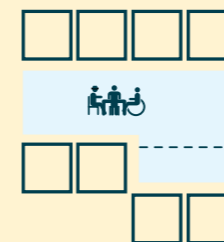
Bogruppe



Utsikt til aktivitet
direkte adgang til uteareal



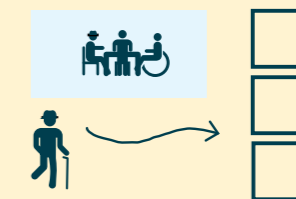
Maks 8 enheter
Vandrerute



Mulighet for skjerming og
oppdeling i mindre enheter



Vandreruter
Ganger bør avrundes slik at man ikke
møter en vegg.



Sikre inngang for pårørende/besøkende
som ikke går gjennom fellesarealer
- ikke forstyrre



Kjøkken og stue ved siden av hverandre
mulighet for å lukke ved behov



Unngå lange gåavstander
legge til rette for hvileplasser.

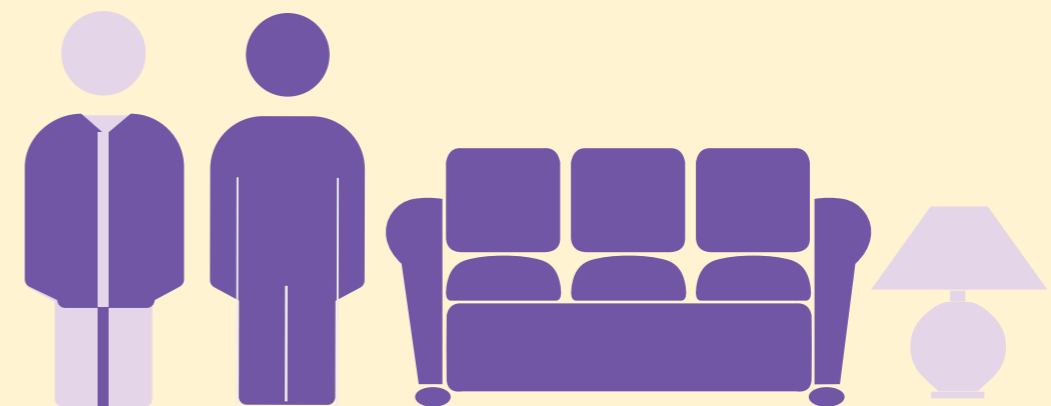


Bruk av kontrastfarger
Tydelig forskjell mellom bogruppene

UTFORMING

Fleksible boliger

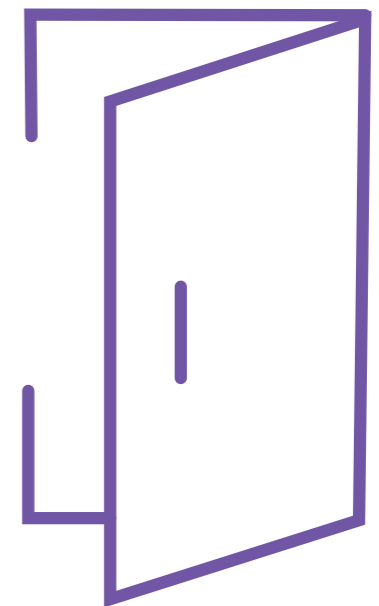
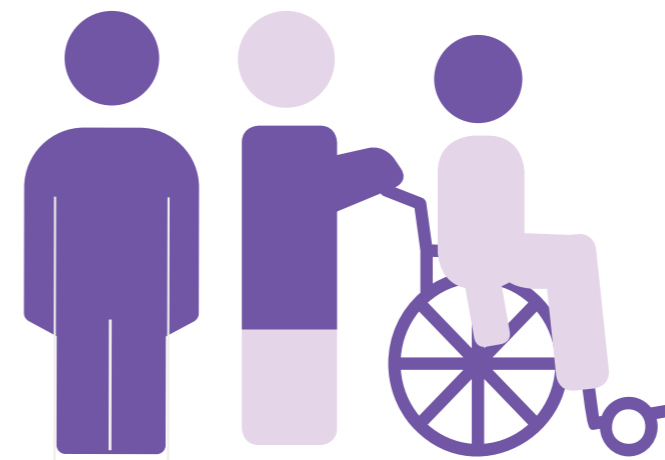
- Mulighet til enkelt å endre på størrelsen på boenhet, - eks. fra 8 til 4 boenhet
- Mulighet til mobile kjøkkenenheter i enkelte boenheter
- Noen boenheter med større areal (mulighet til å ha flere hjelpere med ved utfordrende atferd/andre plasskrevende behov/behov for skjerming)
- Mulighet for at noen boenheter kan ha tilgang til et ekstra areal (tilrettelegge for par)
- Boligene skal kunne brukes av andre brukergrupper ved endret behov
- Tilrettelagt for at teknologi er førstevalget i tjenesteytingen der dette er mulig
- Individuel tilrettelegging



UTFORMING

Livsløpsstandard

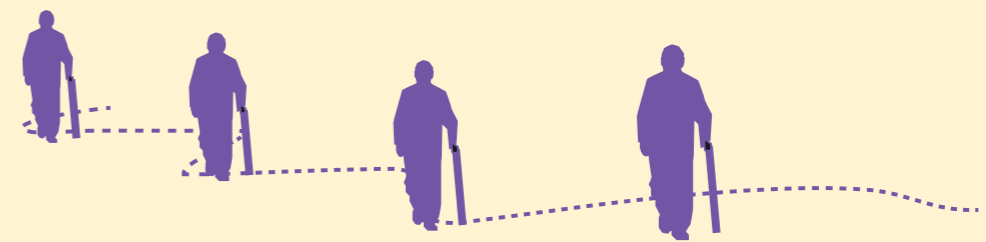
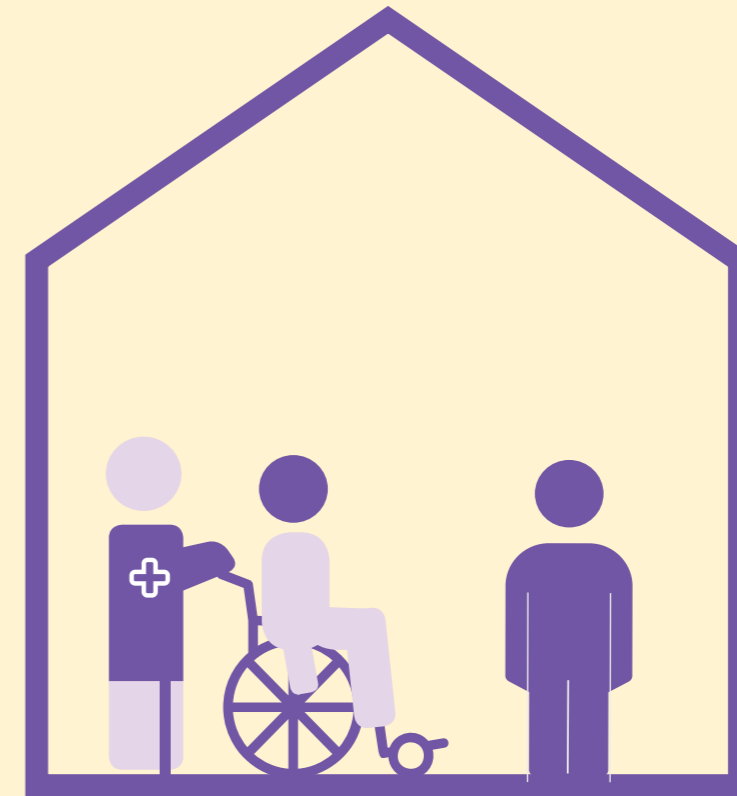
- Unngå flytting ved økte helseproblemer
- Universelt utformet men må kunne tilrettelegges individuelt ved behov



UTFORMING

Aktivitet

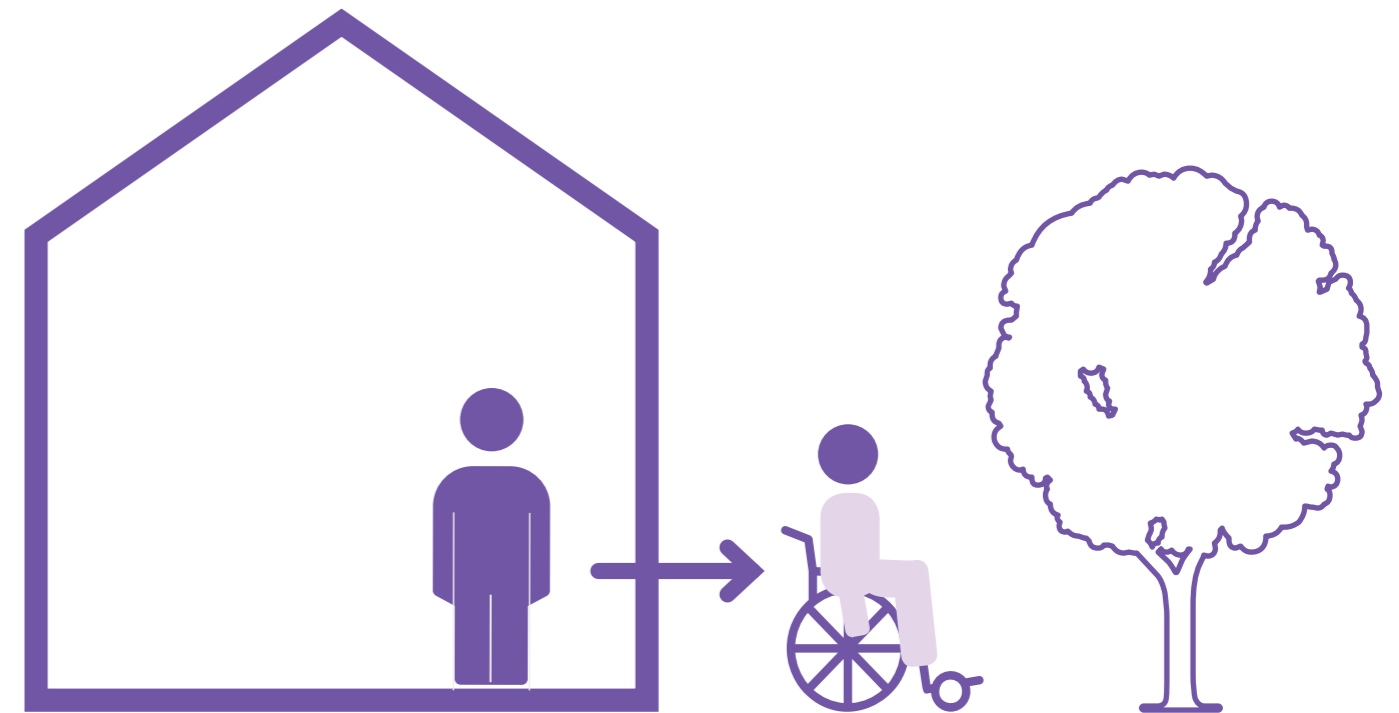
- Kunne invitere inn nærmiljøet/frivillige
- Aktivitetsrom, treningsrom for brukere, kafe
- Tilrettelagt for «vandring» uten å møte hindringer



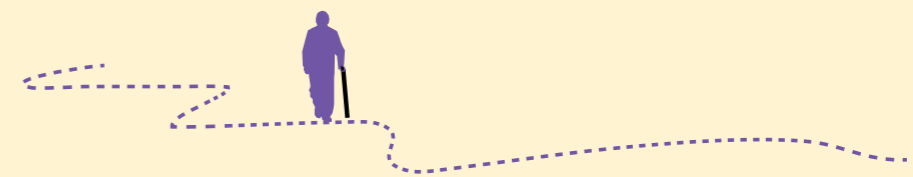
UTFORMING

Utearealer

- Unngå at beboere som kan gå selv må ha hjelp for å komme seg ut
- Tilrettelegge for adkomst til uteområde fra alle plan (enten på terreng eller på tak)
- Noen boliger med egen utgang direkte til utearealer (for personer som er urolige/har utfordrende atferd/behov for skjerming)



Program

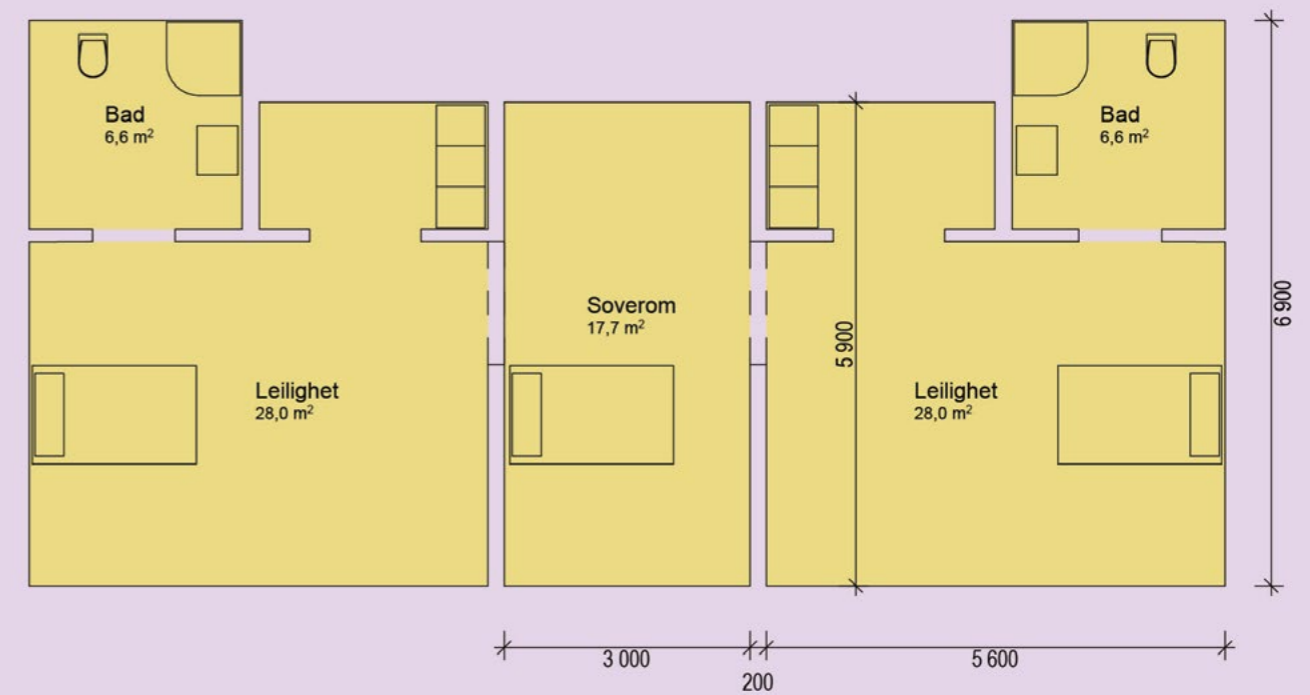


PROGRAM

Leiligheter

Dimensjonering av leilighetene tar utgangspunkt i de nyeste boenhetene som er bygd på Listaheimen.

Denne enheten på 34 m² (28 m² bolig med bad på 6 m²) utgjør den minste bestanddelen i mulighetsstudiet. I hver bogruppe legges det i tillegg inn et ekstra soverom som kan kobles på 1-2 av leilighetene.



PROGRAM

Arealer

De 84 leilighetene utgjør omtrent halvparten av det totale programerte arealet.

Resten av programmet kan anses som støttefunksjoner til boligene, men tar også betydelig areal. I tillegg til arealene som er illustrert kommer kommunikasjonsarealer (ganger, trapper og heis) og parkering.


Arealskjema er vedlagt mulighetsstudiet.

 Bogrunder 398,5 m² x 10,5 (84 enheter) :
4184 m²



 Avdelingsfunksjoner 86 m² x 5,5:
449 m²




 Personalfunksjoner x 2:
230 m²



 Fellesarealer x 2:
186 m²



 Tilleggsfunksjoner:
888 m²



 Driftsarealer:
746 m²



 Tekniske arealer:
464 m²



Totalt nettoareal:
7359 m²

Beregnet bruttoareal:
11 206 m²

 Dagsenter:
212 m²



PROGRAM

Prinsipper for bogrupper

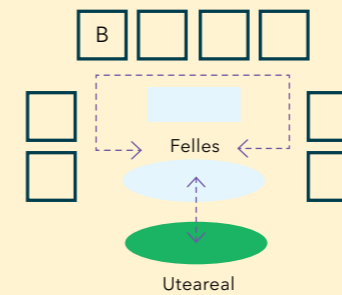
Leilighetene kan grupperes på mange ulike vis, i kombinasjon med fellesrom og forindelser til utearealer, avdelingsfunksjoner og kommunikasjonsarealer.

Mulighetsstudiet følger normen for gruppering av 8 boenheter og ser nærmere på ulike måter å organisere disse.

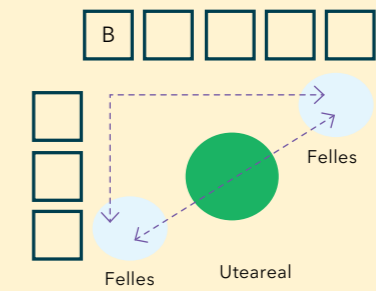
Alle prinsippene kan gjøres mer romslige og tilpasset hensynet om vandreruter, enten ved å legge birom i kjernen eller fellesrom i endene av sirkulasjonsarealet.

Prinsippene med birom i kjernen samsvarer best med det kartlagte behovet for vandremuligheter og føringer fra kommunen.

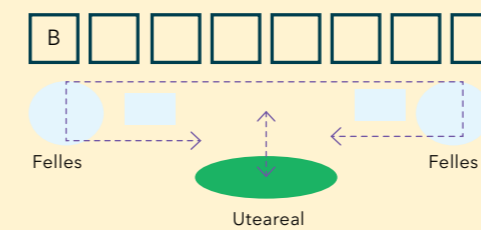
Klynge



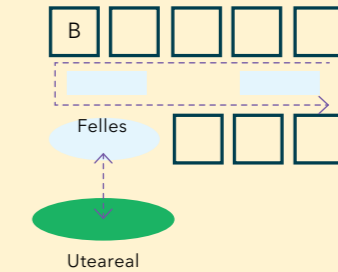
Vinkel



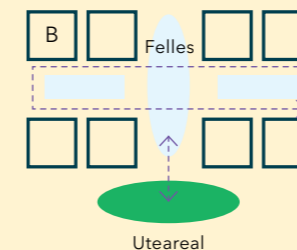
Rekke



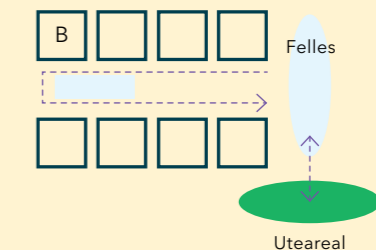
Midtkorridor 1



Midtkorridor 2




Midtkorridor 3



PROGRAM

Ensidige bogrunder


 **Bogruppe: 8 leiligheter**

 Leilighet + bad: 34 m²


Ekstra soverom: 17,5 m²

 Kjøkken: 10 m²

 Spiseplass: 34 m²

 Stuer: 2 x 24 m²

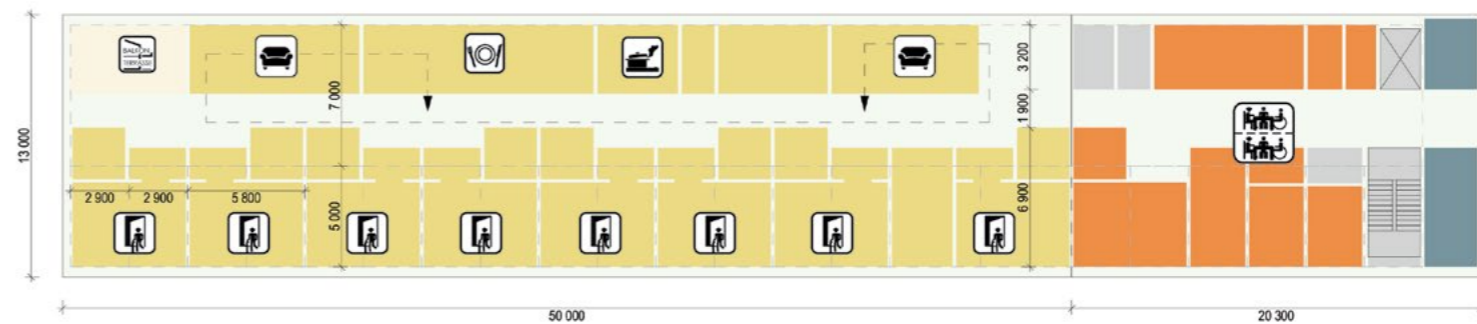
 Lager + personal WC: 19 m²

 **Avdeling: 2 bogrunder**

Støttefunksjoner

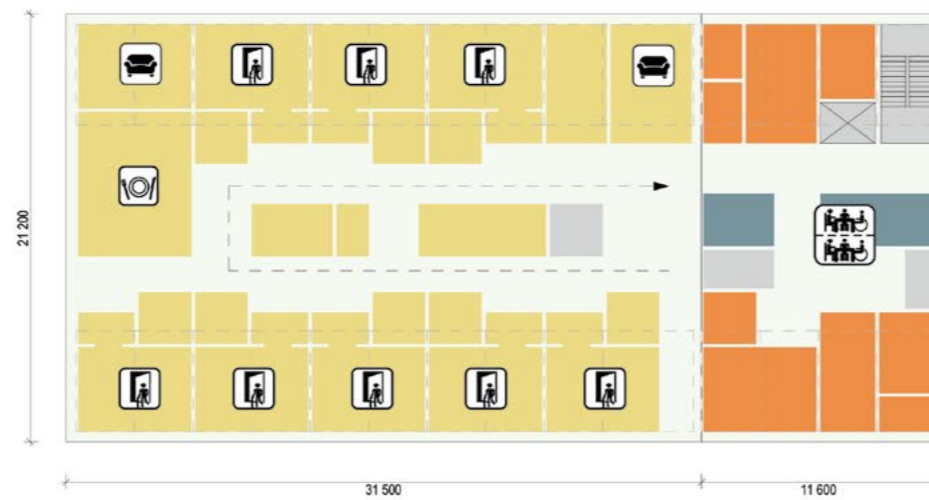
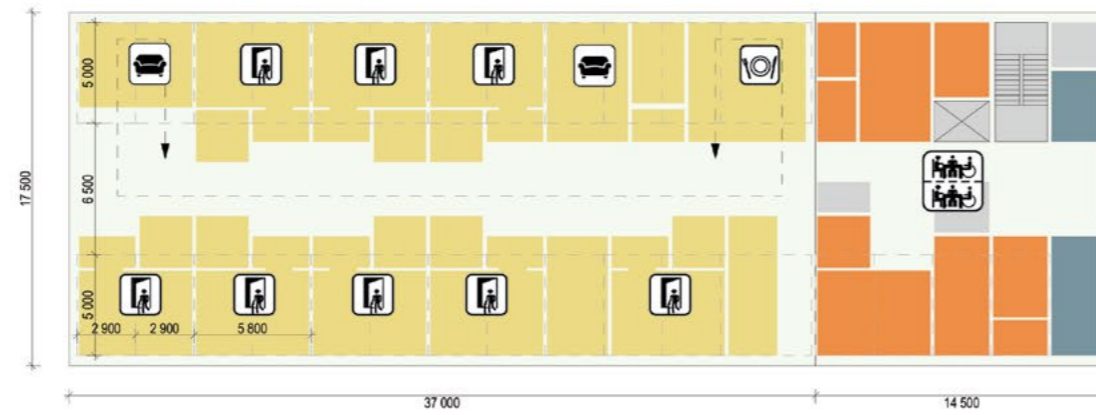
Trapp og heis

Tekniske rom



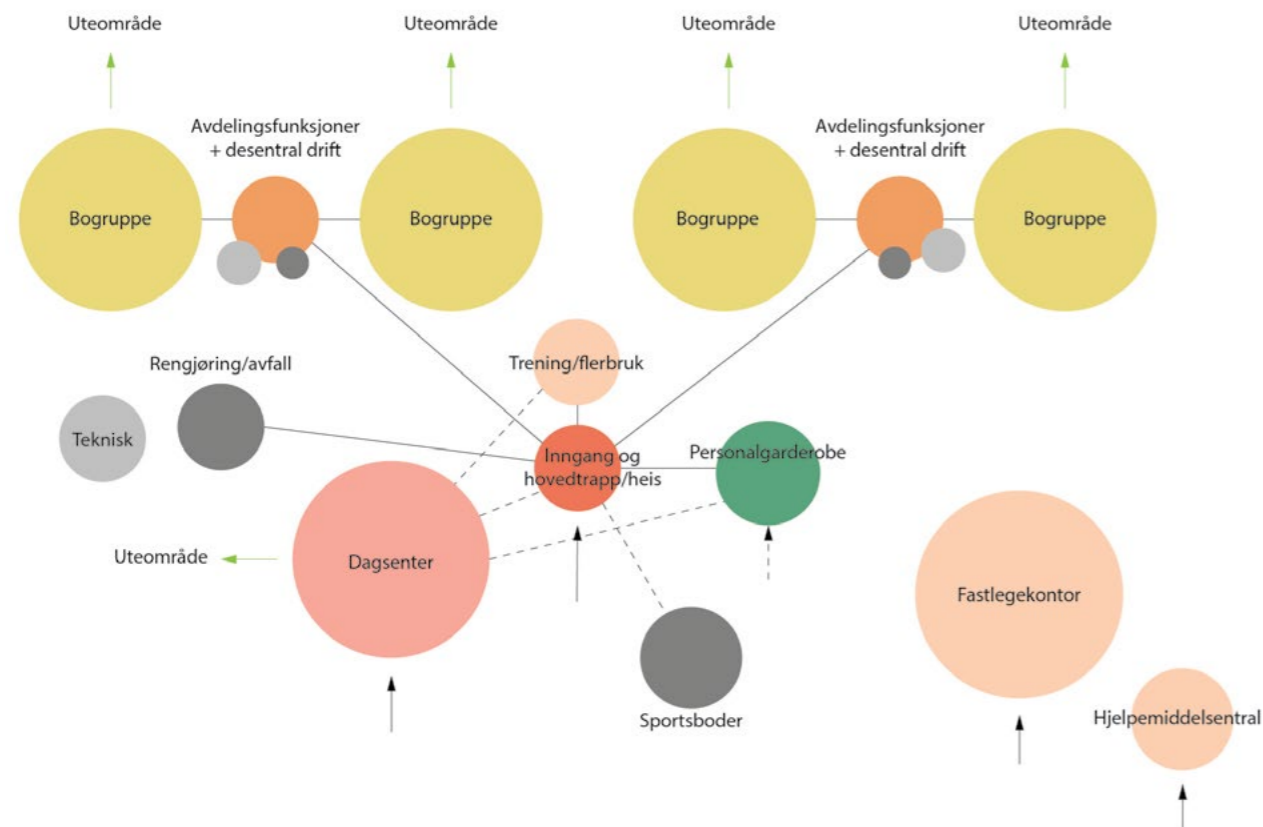
PROGRAM

Tosidige bogrupper



Organisering av funksjoner

Listenheimen



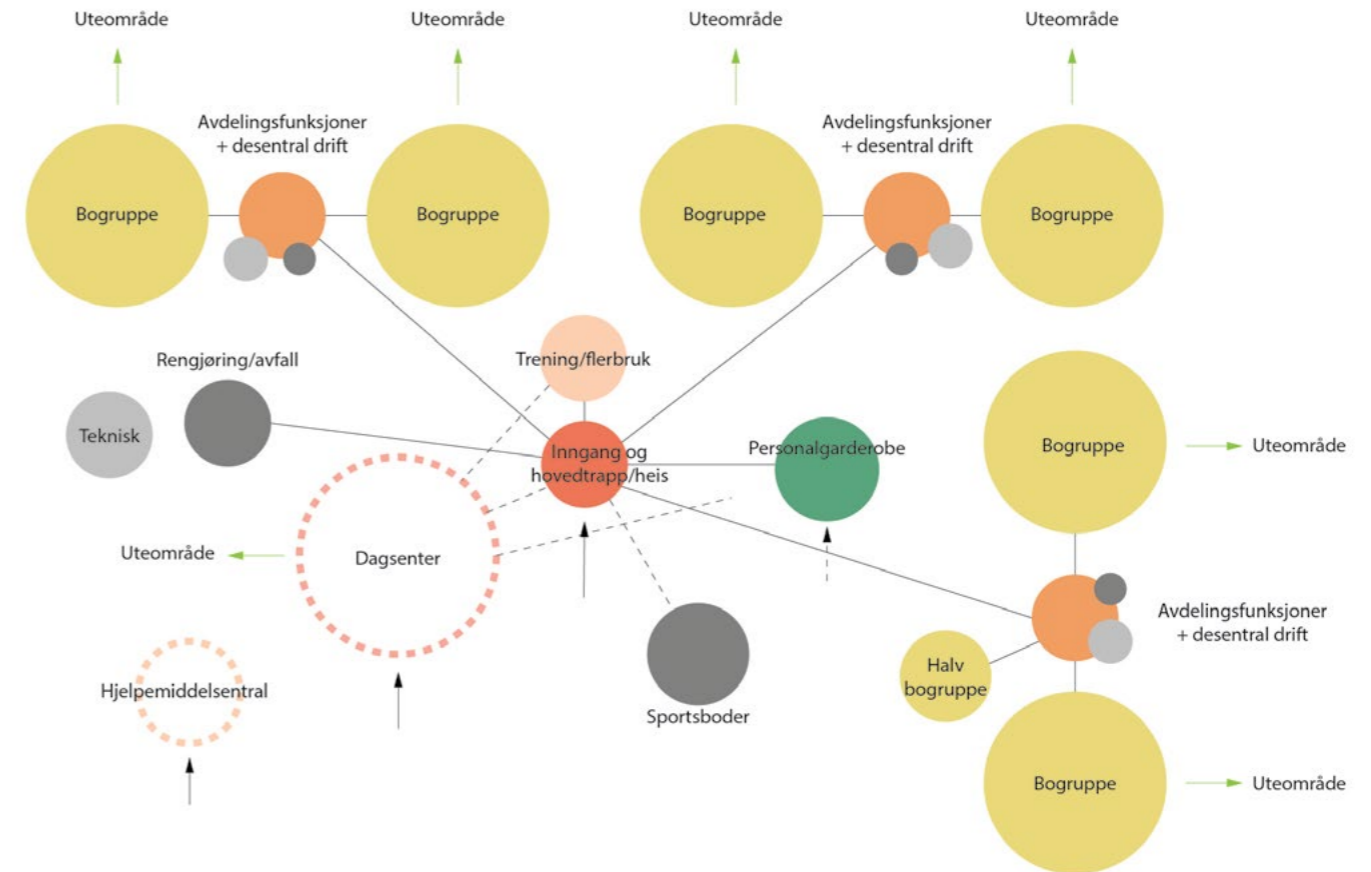
Noen premisser for plassering av funksjoner er lagt for mulighetsstudiet:

- Fastlegekontor er et behov som er knyttet til Listaheimen.
- Dagsenter er også et ønske knyttet til Listaheimen, men kan også legges til Farsund Omsorgssenter.
- Hjelpemiddelsentral skal i utgangspunktet lokaliseres på Listaheimen.

Som et utgangspunkt for programmering og mulighetsstudiet, er bo-gruppene fordelt på de to tomtene.

Fordelingen varierer i de ulike forslagene, og det er mulig å tenke seg at alle boenhetene kan plasseres på en tomt.

Farsund Omsorgssenter



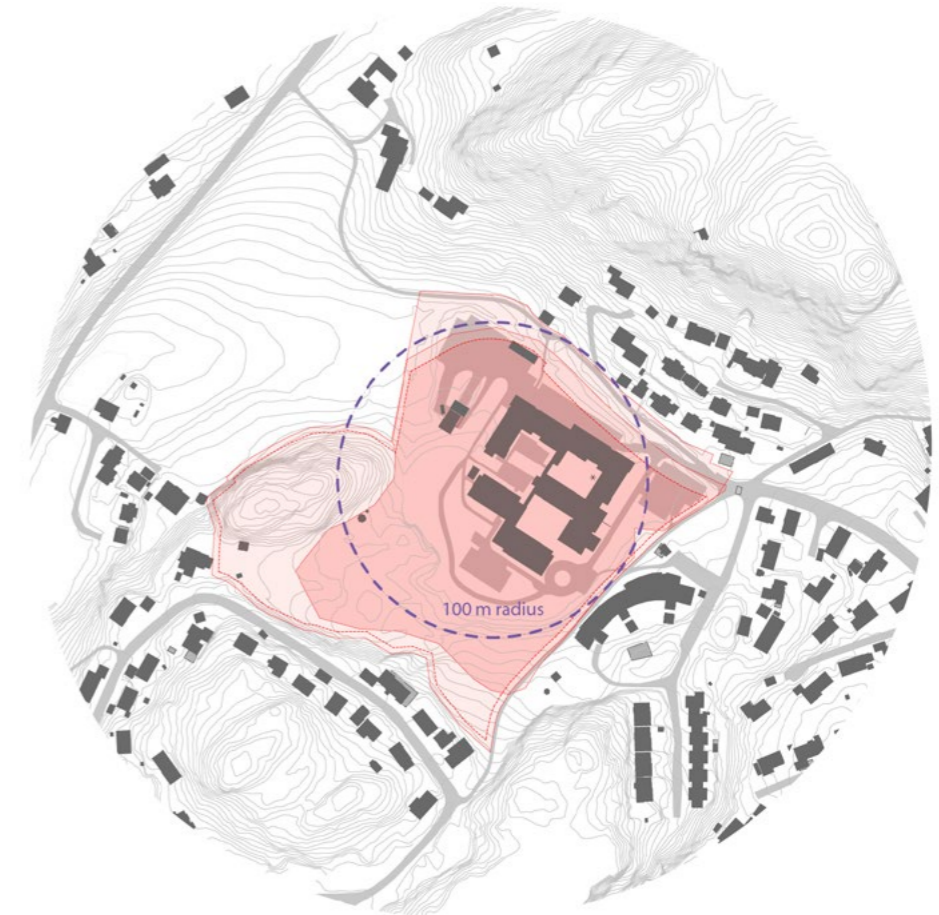
TOMTER

Tomtenes form og størrelse

En sammenligning av de to tomtenes størrelse og form gjenspeiler to svært ulike utgangspunkt.

Det totale areal på Listaheimen utgjør bare litt over halvparten av arealet til Farsund Omsorgssenter. I tillegg er Listaheimen mer utbygd, med større fotavtrykk og mindre utearealer.

Selv om Farsund Omsorgssenter har større tomt, virker det enklere å få til en konsentrert bebyggelse der. Formen til tomten på Listaheimen gjør at de to ubebygde områdene (parkering i nord og boligtomt i sør) ligger langt fra hverandre og strekker anlegget utover en større avstand.



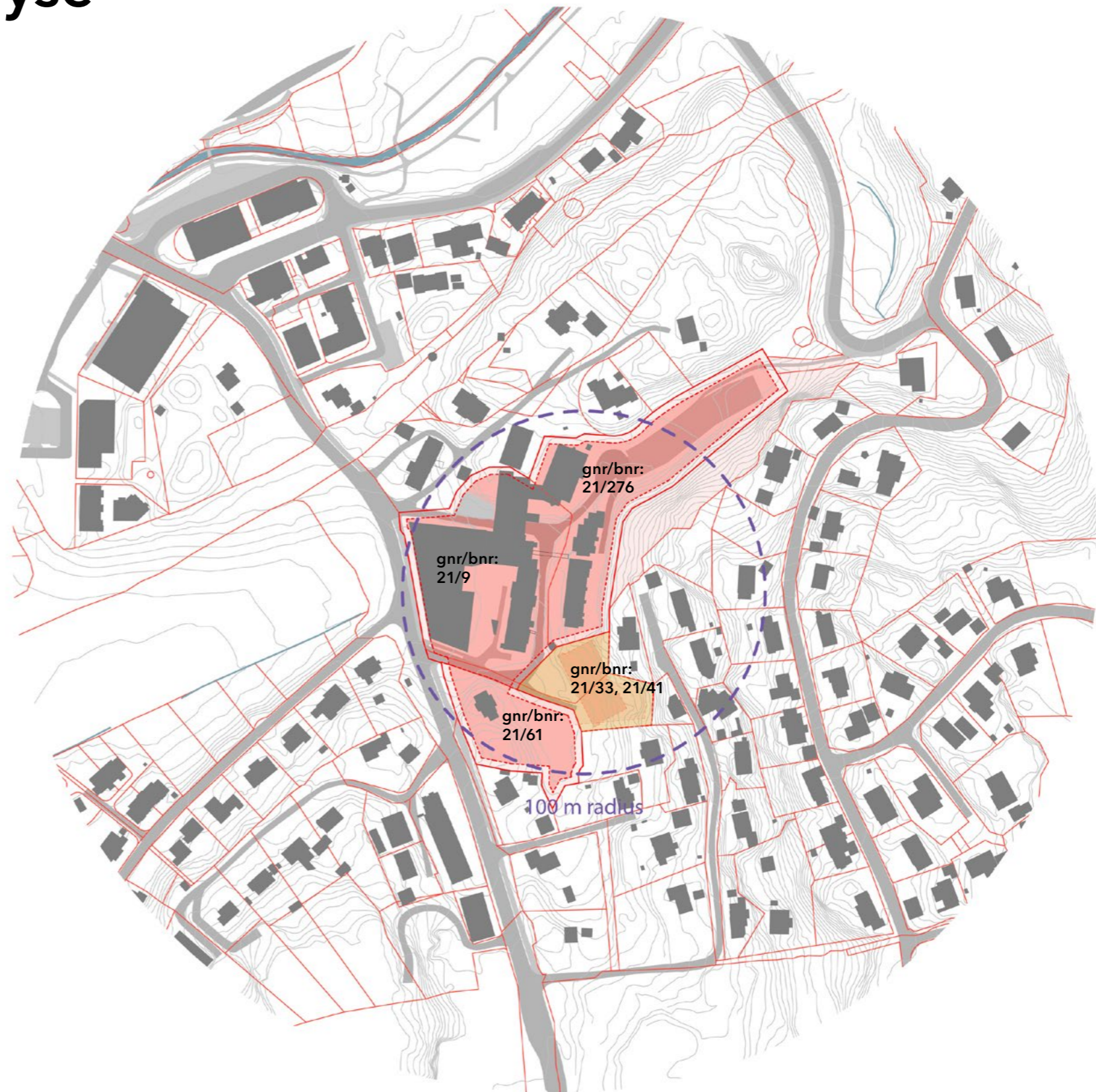
Listahheimen

Løsningsforslag



Oppsummering av analyse

- Ledige arealer på tomten er begrenset til parkeringsplassen nord-øst for omsorgssenteret. I tillegg er det en boligtomt i kommunens eie som kan bygges ut.
- Det er relativt store avstander mellom ytterpunktene til de to tomtene.
- Dagens regulering legger en del begrensninger på utbygging på de to tomtene, som må omreguleres for å muliggjøre de foreslåtte alternativene.
- Et av forslagene synliggjør muligheter for utbygging ved å ta med ytterligere en boligtomt som er regulert for bolig med høyere utnyttelse, men fortsatt er ubebygd.

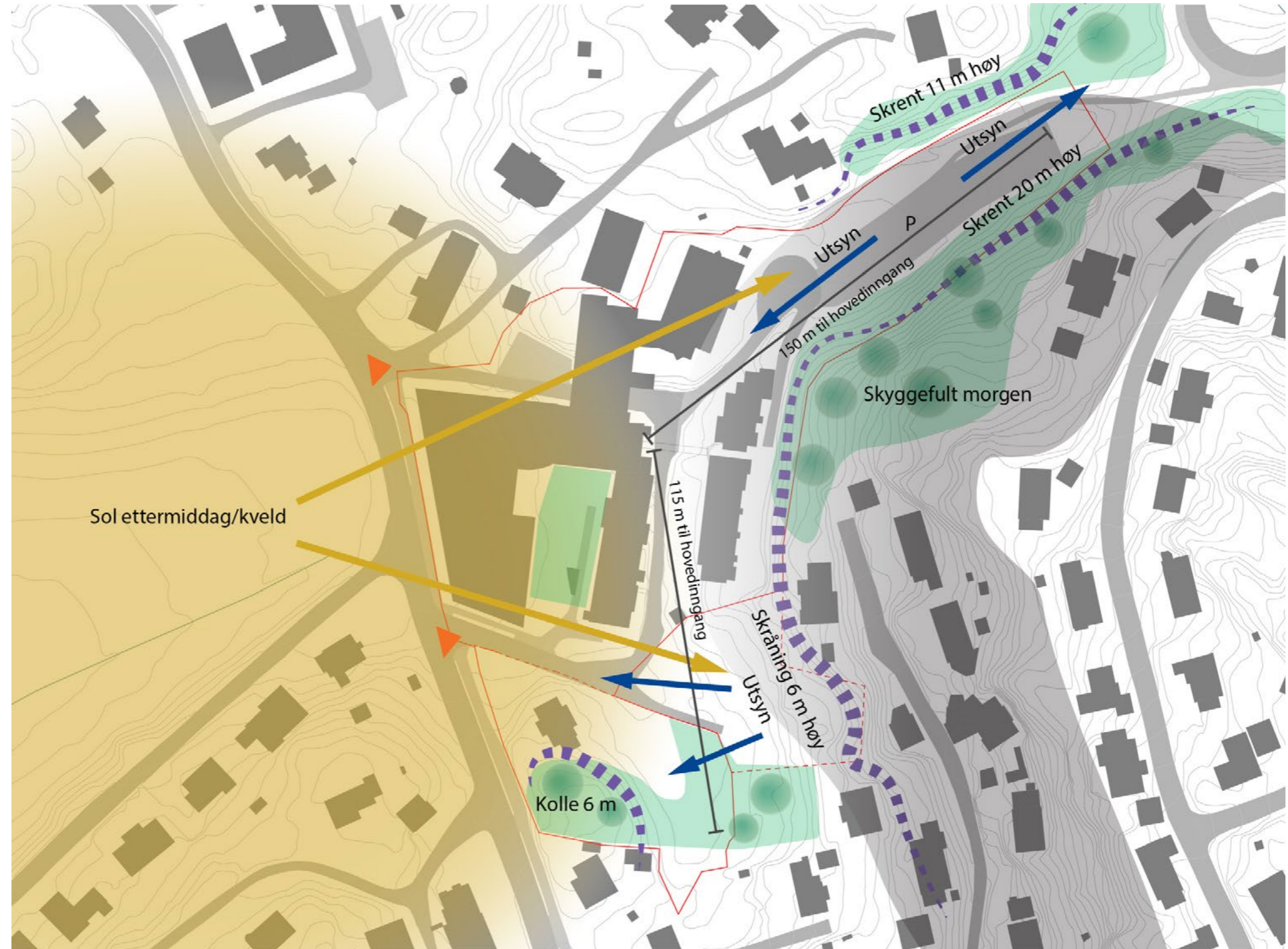


TOMT

Oppsummering av analyse

- Det er utfordringer knyttet til høydeforskjeller og lysforhold, spesielt for utbygging på parkeringstomt.
- De to innkjøringene og veien rundt Listaheimen muliggjør en fornuftig sirkulasjon av trafikk og potensiale for flere atkomsttorg som kan bli attraktive byrom for hele anlegget.
- De er begrenset med grønne uteoppholdsarealer og høy utnyttelse på de bebygde tomtene. Det er best mulighet for opphold på bakkeplan i sør, som også har gode solforhold og kan knyttes til bygg i to nivåer.

Stedsanalyse er vedlagt mulighetsstudiet.



TOMT

Strategisk konsept

Mulighetsstudiet starter med å undersøke hvor mye de ulike tomtene på Listaheimen kan romme av programmet.

I tillegg tar vi med nabotomtene i sør for å undersøke potensialene i å samle bygningsmassen der.



Med trange tomter og høyt omkringliggende terreng blir det særlig fokus på å utnytte de retningene som gir utsyn og sollys.



Inngangspartier i de nye byggene kobles på eksisterende hovedinngang.

Det etableres et internt gaterom som kan løfte hele Listaheimen med attraktive atkomststorg til de nye byggene.



Det etableres utearealer i tilknytning til hver bygning. I sør er det mulig å ta vare på grøntareal på bakkeplan, mens det på parkeringstomten i nord må etableres uteareal på tak.



ALTERNATIV 1

Nord og sør

Boliger på parkeringsplass i nord
2 etasjer med leiligheter på 1525 m²
Underetasje på 2250 m²

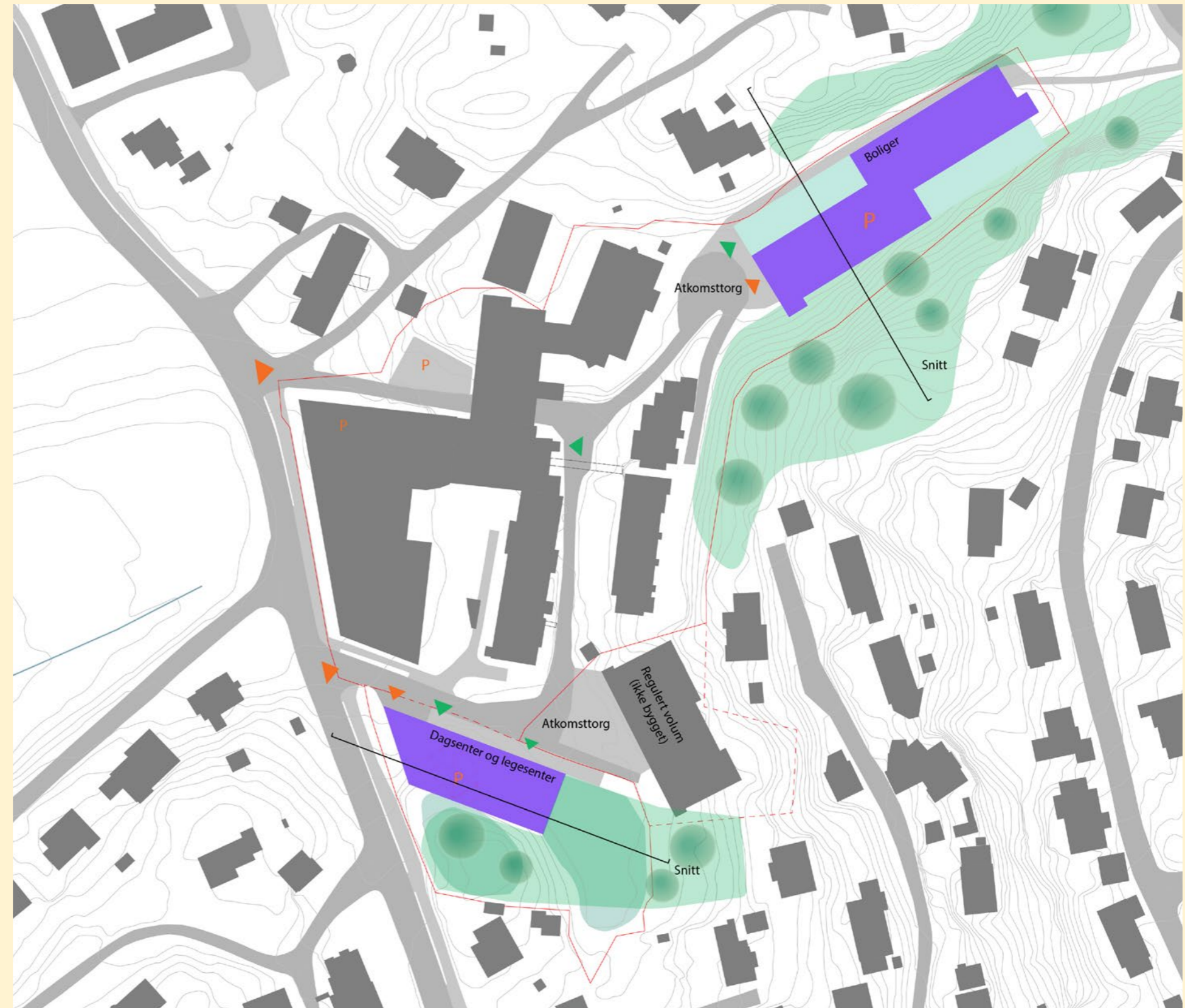
Totalt 5300 m²

Dagsenter og fastlegekontor i sør
2 etasjer + underetasje på 800 m²

Totalt 2400 m²

Totalt begge tomter: 7700 m²

- 4 bogrunder/ 2 avdelinger
- Fastlegekontor
- Dagsenter
- Hjelpemiddelsentral
- Parkering og drift
- Personalgarderobe



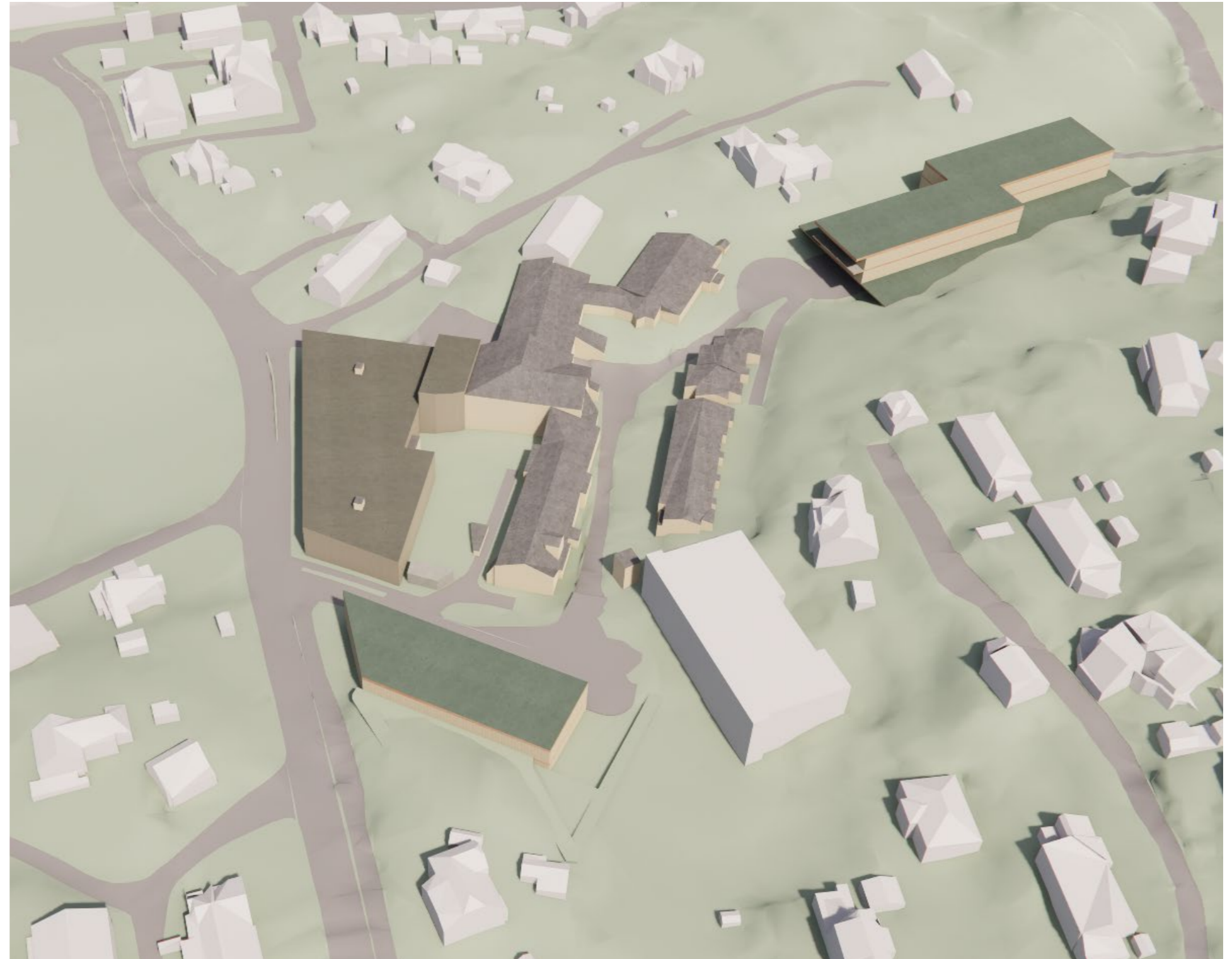
ALTERNATIV 1

Nord og sør

På parkeringstomten er det lagt en underetasje som "fyller ut" bunnen av dalføret og etablerer takflater som kan tilknyttes leiligheten over.

Boligene blir løftet opp et nivå for å få bedre tilgang til dagslys. Bogruppene er også forskjøvet ift. hverandre for å skape rom der terrenget er brattest og nabohus ligger tettest på.

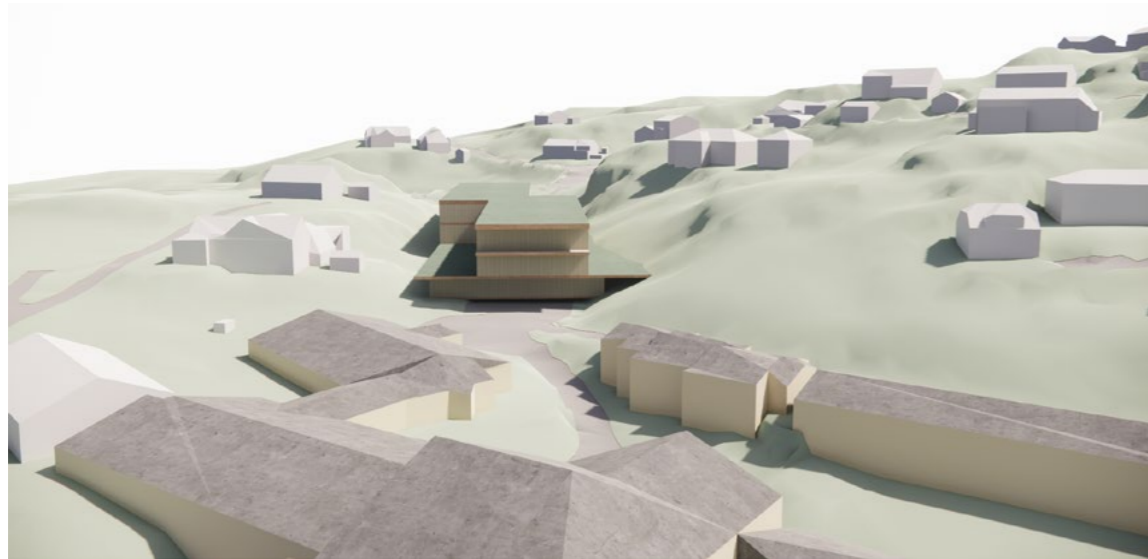
I sør legges det en lamell langs innkjøringsveien, som også ligger inntil kollen på tomten. Ved å bevare denne kan vi få tilgang ut fra både plan 1 og 2.



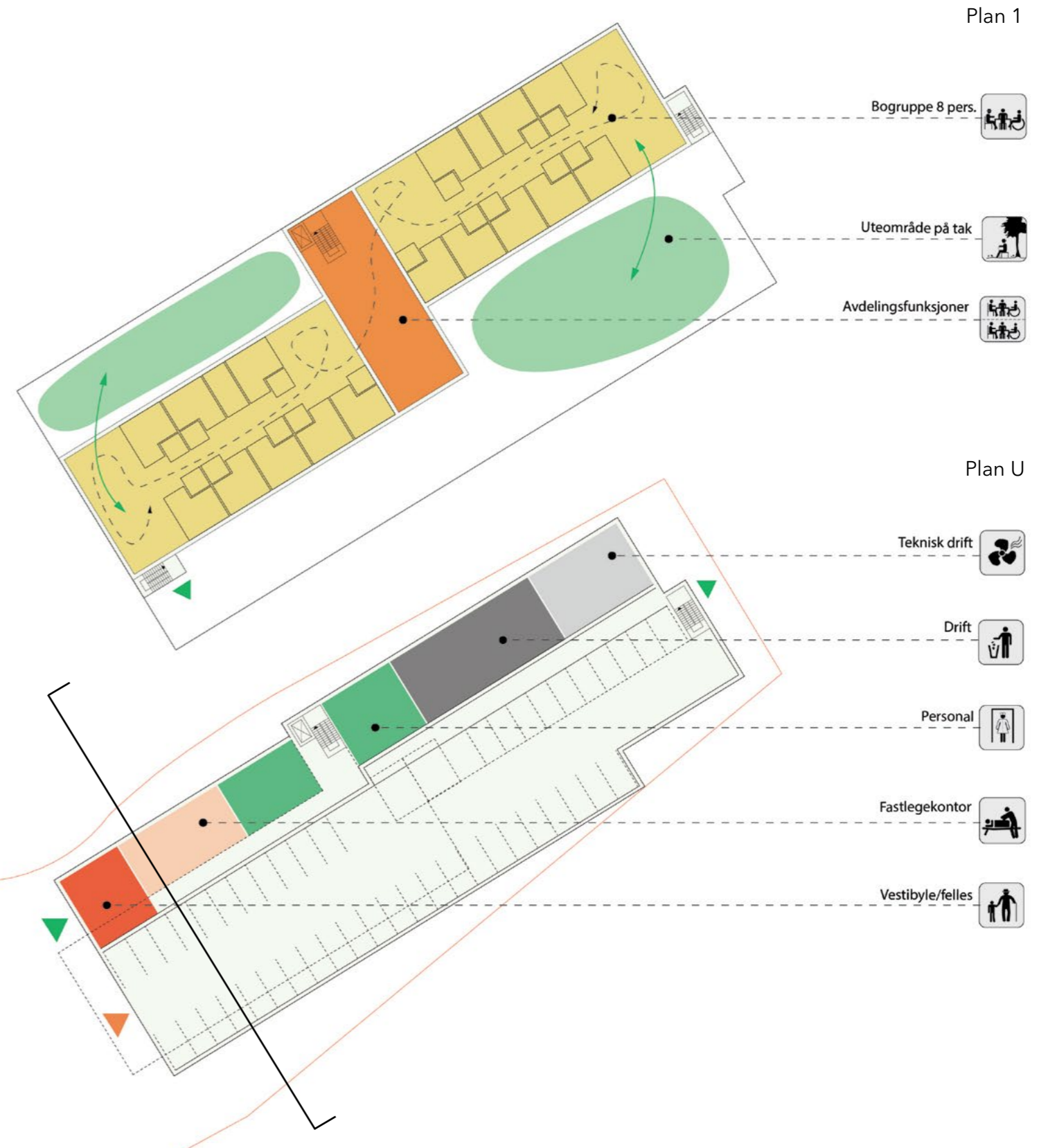
ALTERNATIV 1

Boliger i nord

Atkomst til parkering og vestibyle ligger henvendt mot eksisterende hovedinngang. Øverste etasje med leiligheter har ikke direkte tilgang til uteområder, men kan etableres med balkonger



Vestibyle og tilleggsfunksjoner som treningsrom og flerbruksrom har tilgang til noe dagslys mot nord. Leilighetene ligger mellom to høyder som også er tettvokst med trær og har begrenset med utsyn.

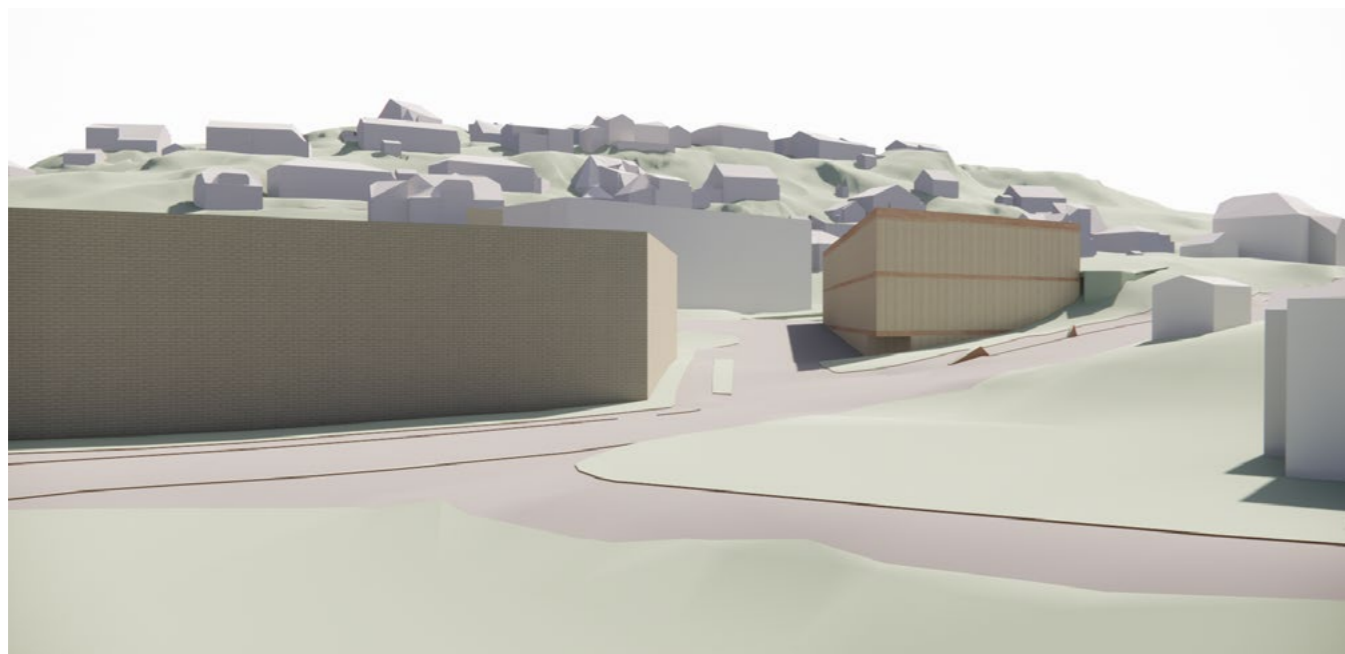


ALTERNATIV 1

Lege- og dagsenter i sør

- Dagsenter, hjelpemiddelsentral og hovedinngang i plan 1
- Fastlegekontor i plan 2
- Underetasje med parkering, personalrom og drift

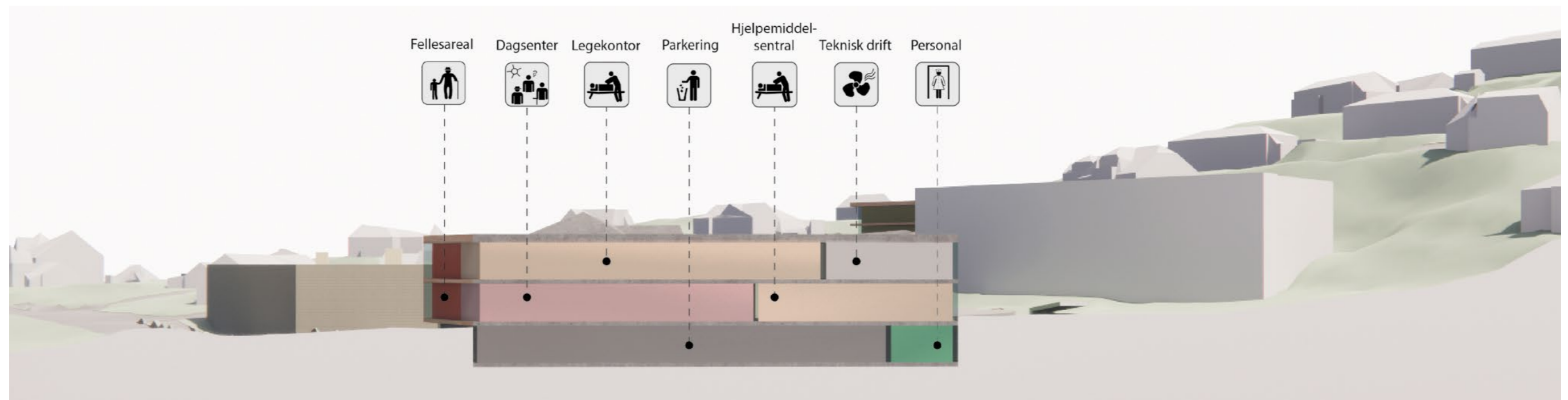
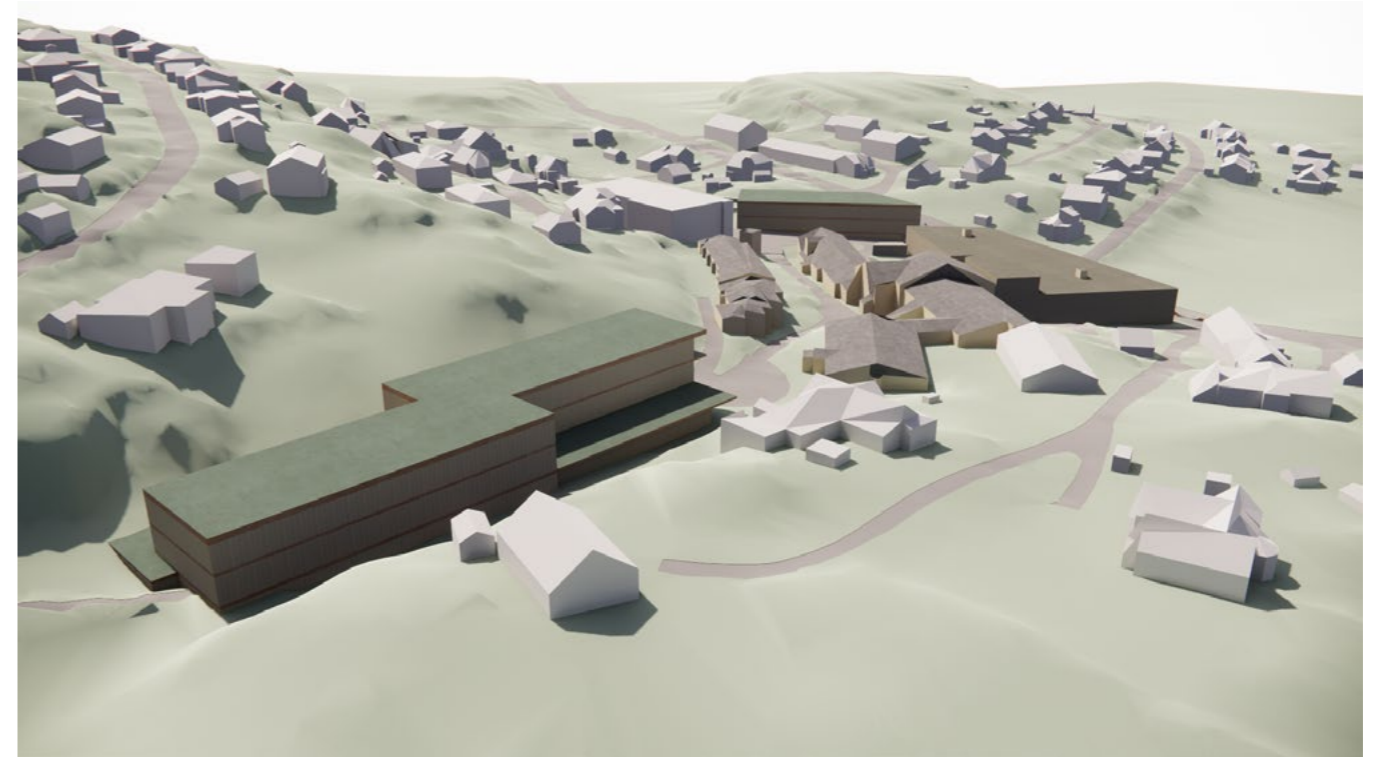
Nedkjøring til parkering i underetasje ligger mot hovedveien, og ellers etableres atkomsttorg for av- og påstigning lenger inn på tomten. Senteret henvender seg både mot hovedinngangen og sansehagen i eksisterende bygg og danner et nytt gaterom.



ALTERNATIV 1

Nord og sør

Boligene i nord ligger noe isolert fra resten av Listaheimen, mens nytt lege- og dagsenter i sør er mer koblet på det eksisterende omsorgssenteret.



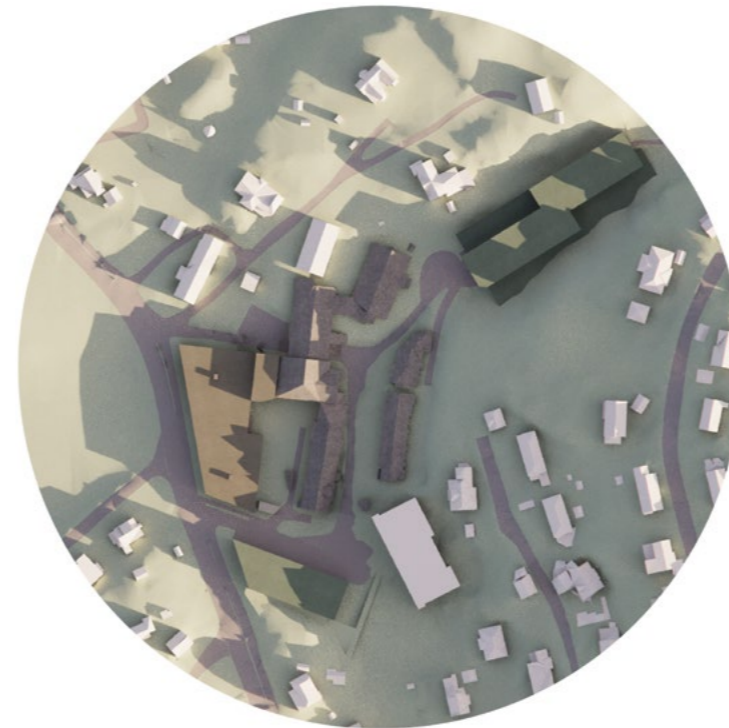
ALTERNATIV 1

Sol/skygge

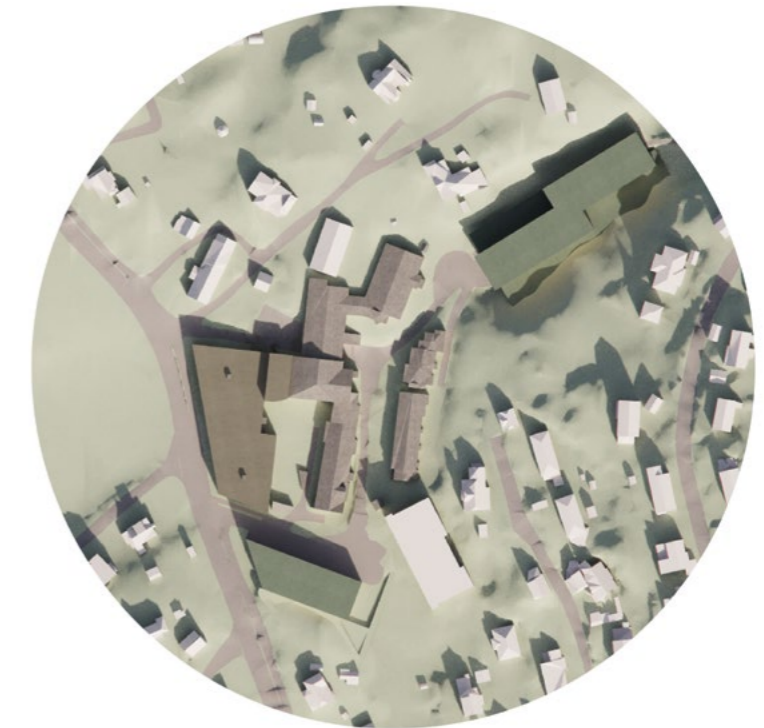
Hele Listaheimen er ganske skyggefull om morgenen pga. høyden i øst.

Leilighetene på parkeringstomten har en god vinkel ift. solens gang, der boligene mot nordvest får kveldssol inn i dalføret.

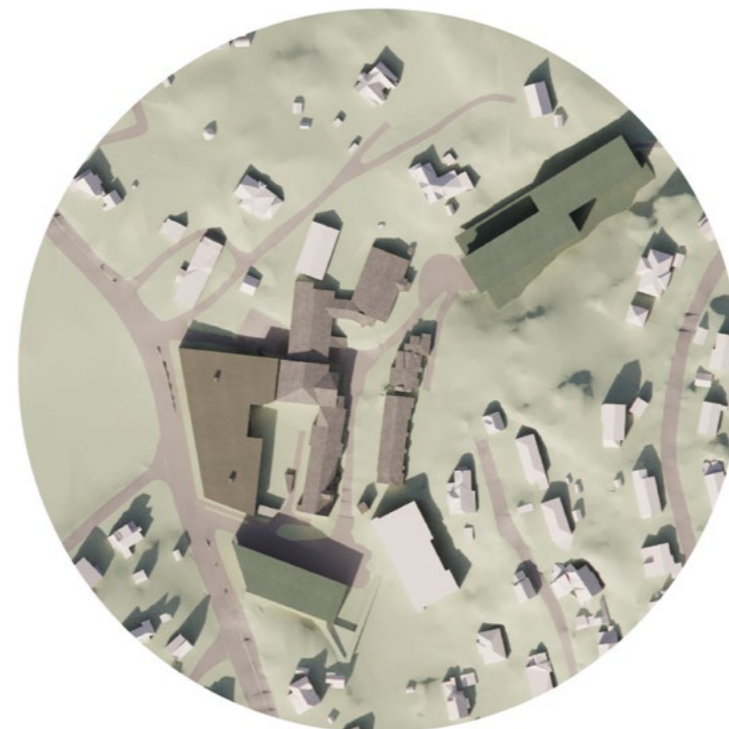
På den sørlige tomten er det kun legesenteret i plan 2 som har fasade mot sør, da plan 1 ligger inn i terrenget. Men her kan det legges oppholdsrom mot øst og vest som får gode lysforhold, og fasaden mot nord kan få andre visuelle kvaliteter og kontakt med resten av Listaheimen.



Mars kl. 09



Mars kl. 12






Mars kl. 15



Mars kl. 18

ALTERNATIV 1

Evaluering

Alternativ	Evalueringstema	Kommentarer	Evaluering
Alt 1	Situasjonsplan	Terrengtilpasning	
		Tilpasning til øvrig bebyggelse	
		Adkomst fotgjengere (myke trafikanter)	sjekke UU
		Adkomst bil (kjøretøy)	
		Adkomst lastebil (kjøretøy)	må sjekkes
		Parkering	
		Kvalitet uteområder 1 (grøntområder)	
		Kvalitet uteområder 2 (gaterom/plasser)	
		Infrastruktur (EL, VA, energi)	Mindre effektivt å etablere på to tomter
	Bygningsform/ Arkitektur	Volumoppbygging	
		Lesbarhet (typologi_ Forhold til nabobebyggelse)	
	Organisering	Hovedlogistikk	
		Effektivitet (avstand/oversiktighet)	
		Kvalitet beboerrom (utsikt/nærhet til fellesrom)	
		Kvalitet fellesrom (utsikt/tilgjengelighet til uteareal)	
		Tilknytning til eksisterende funksjoner	
		Dagslysforhold	
		Drift	
		Vandreruter	Må ha smale volum uten kjernerom
		Tilgang til uteområder	Tilgang til tak fra plan 2
Andre kommentarer			
			Bra  Tilfredstillende  Dårlig 

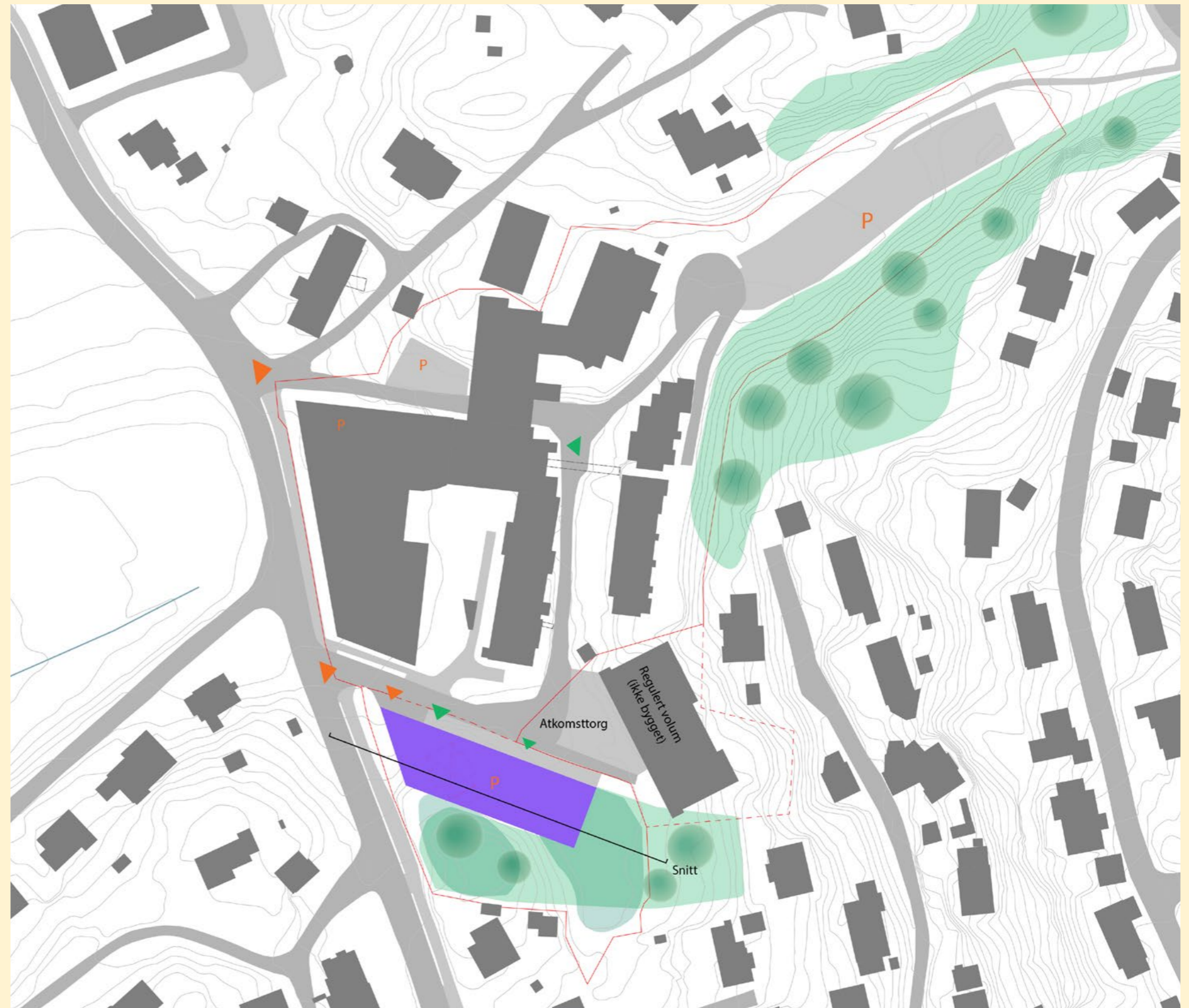
ALTERNATIV 2

Lamell i sør

Underetasje og plan 1 på 1000 m²
2 boligetasjer på 800 m²

Totalt 3600 m²

- 2 bogrunder/ 1 avdeling
- Fastlegekontor
- Dagsenter
- Parkering og drift
- Personalgarderobe



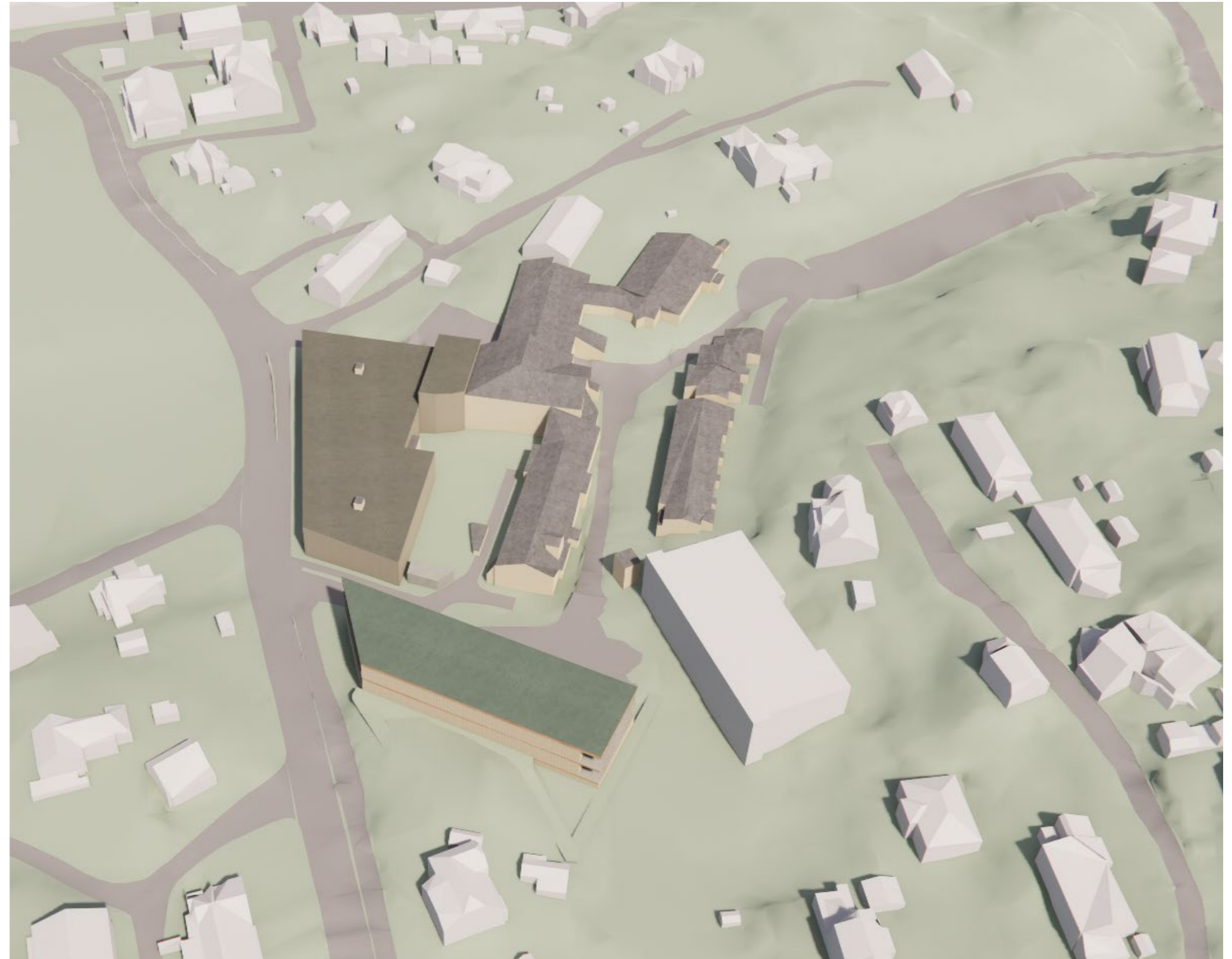
ALTERNATIV 2

Lamell i sør

Alternativ 2 tar utgangspunkt i å ikke bygge ut parkeringstomten, og se hva som er mulig å få plass til på boligtomten i sør.

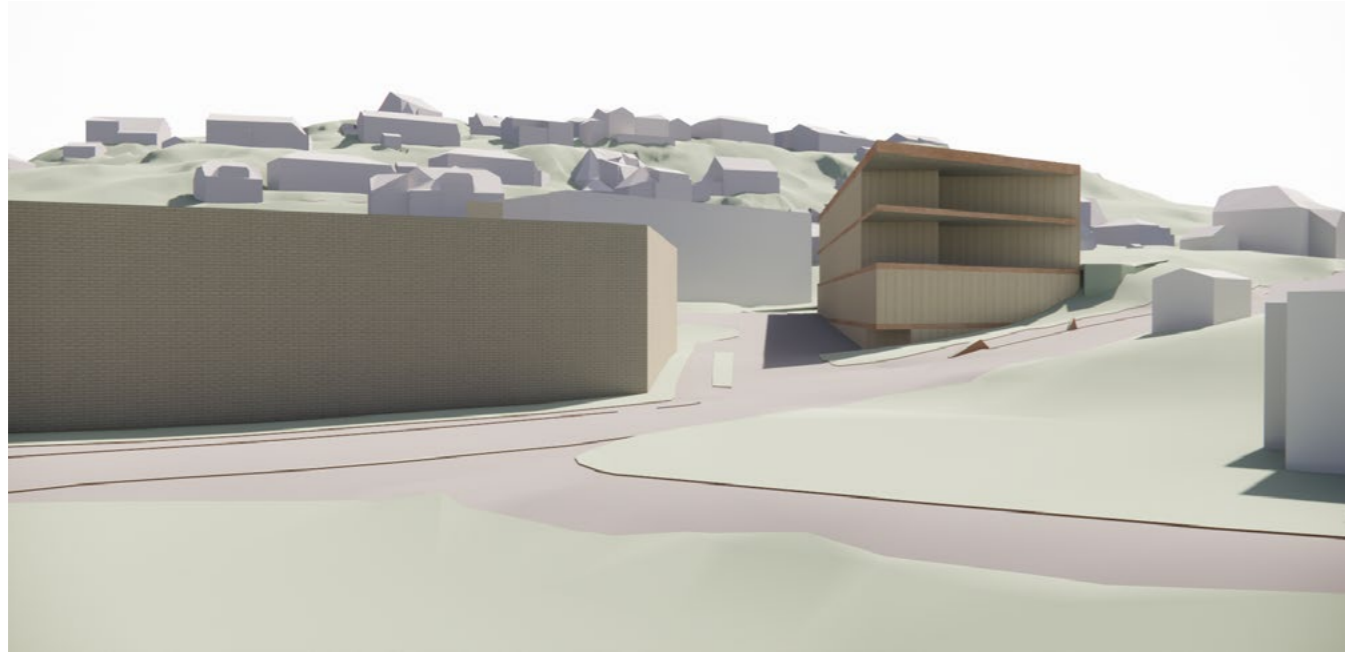
Volumet er noe lengre enn i alternativ 1, og en etasje høyere. Fastlegekontor og dagsenter legges sammen på plan 1, og hjelpemiddelsentral utgår i dette forslaget.

Fotavtrykket gir ikke rom for mer enn 1 bogruppe på hvert plan, derfor er en avdeling lagt over 2 etasjer.



ALTERNATIV 2

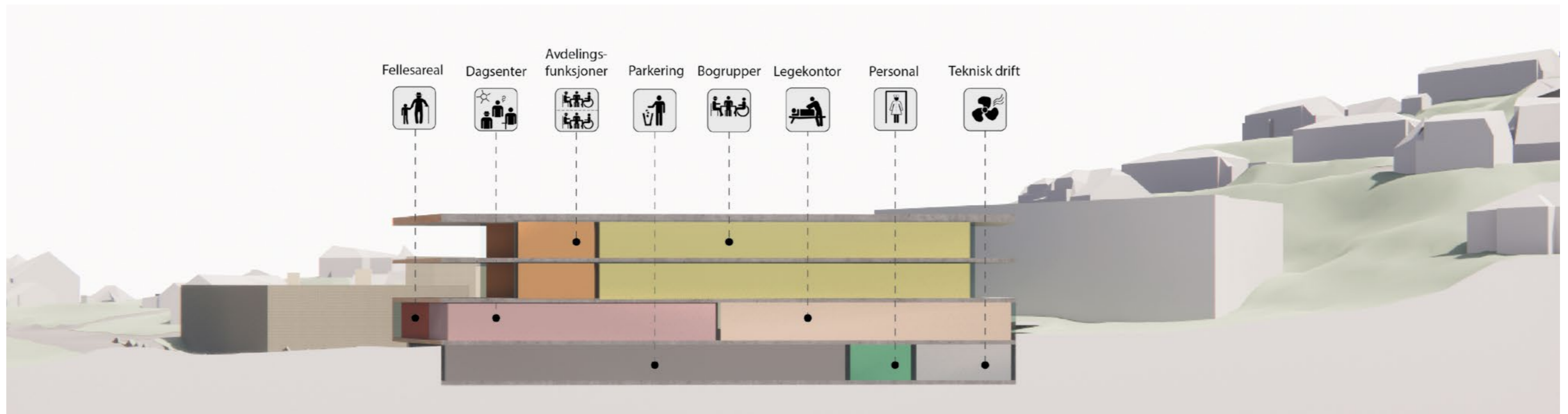
Lamell i sør



Nedkjøring til parkering mot hovedvei og atkomsttorg med hovedinngang som henvender seg mot eksisterende omsorgssenter.



Nybygget er en etasje høyere enn alternativ 1, men holder seg innfor reguleringen som er gitt på nabolomtten.



ALTERNATIV 2

Evaluering

Alternativ	Evalueringstema	Kommentarer	Evaluering
Alt 2	Situasjonsplan	Terrengtilpasning	
		Tilpasning til øvrig (inkl planlagt) bebyggelse	
		Adkomst fotgjengere (myke trafikanter)	sjekke UU
		Adkomst bil (kjøretøy)	
		Adkomst lastebil (kjøretøy)	må sjekkes
		Parkering	forutsetter P-kjeller
		Kvalitet uteområder 1 (grøntområdet)	
		Kvalitet uteområder 2 (gaterom/plasser)	
		Infrastruktur (EL, VA, energi)	
	Bygningsform/ Arkitektur	Volumoppbygging	Høyere enn eksisterende bygg
		Lesbarhet (typologi_ Forhold til nabobebyggelse)	
	Organisering	Hovedlogistikk	Avdeling over to etg
		Effektivitet (avstand/oversiktighet)	
		Kvalitet beboerrom (utsikt/nærhet til fellesrom)	
		Kvalitet fellesrom (utsikt/tilgjengelighet til uteareal)	
		Tilknytning til eksisterende funksjoner	
		Dagslysforhold	
		Drift	
		Vandreruter	God mulighet for tilrettelegging
	Tilgang til uteområder	Tilgang til terreng kun fra plan 1 og 2	
	Andre kommentarer		

ALTERNATIV 3

Vinkel i sør

3 etasjer + underetasje på 1600 m²

Totalt 6400 m²

Dette alternativet forutsetter erverv av privat eiendom.

- 4 bogrunder/ 2 avdelinger
- Fastlegekontor
- Dagsenter
- Hjelpemiddelsentral
- Parkering og drift
- Personalrom



ALTERNATIV 3

Vinkel i sør

I dette alternativet synliggjøres muligheten for å samle hele programmet sør for eksisterende omsorgs-senter.

Det forutsetter tilgang til en privat tomt som nylig er regulert til etasjebolig på inntil 3 etasjer med underetasje.

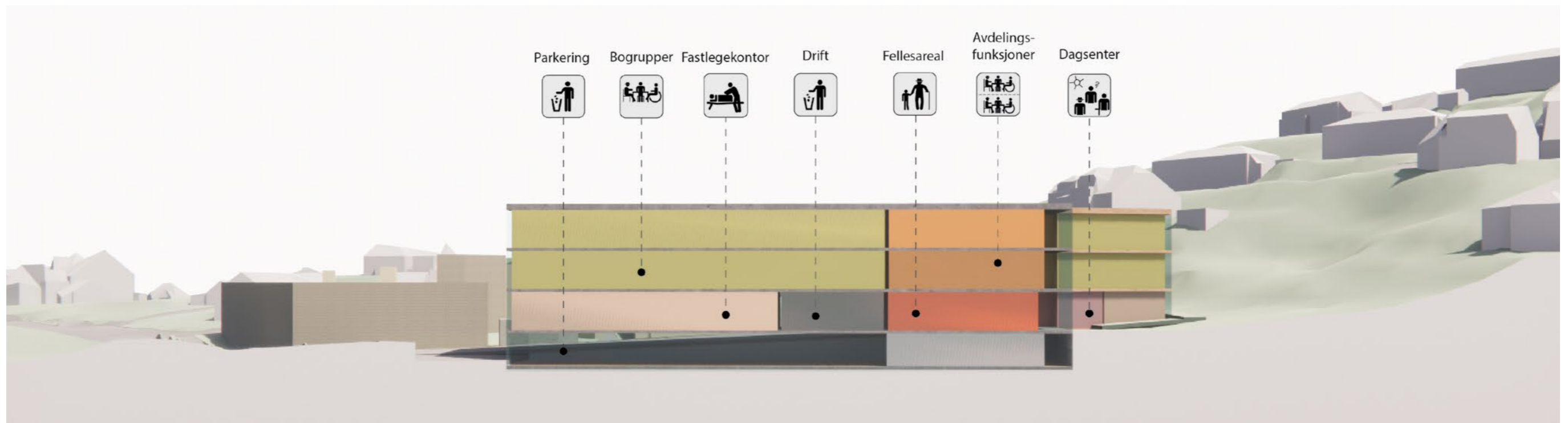
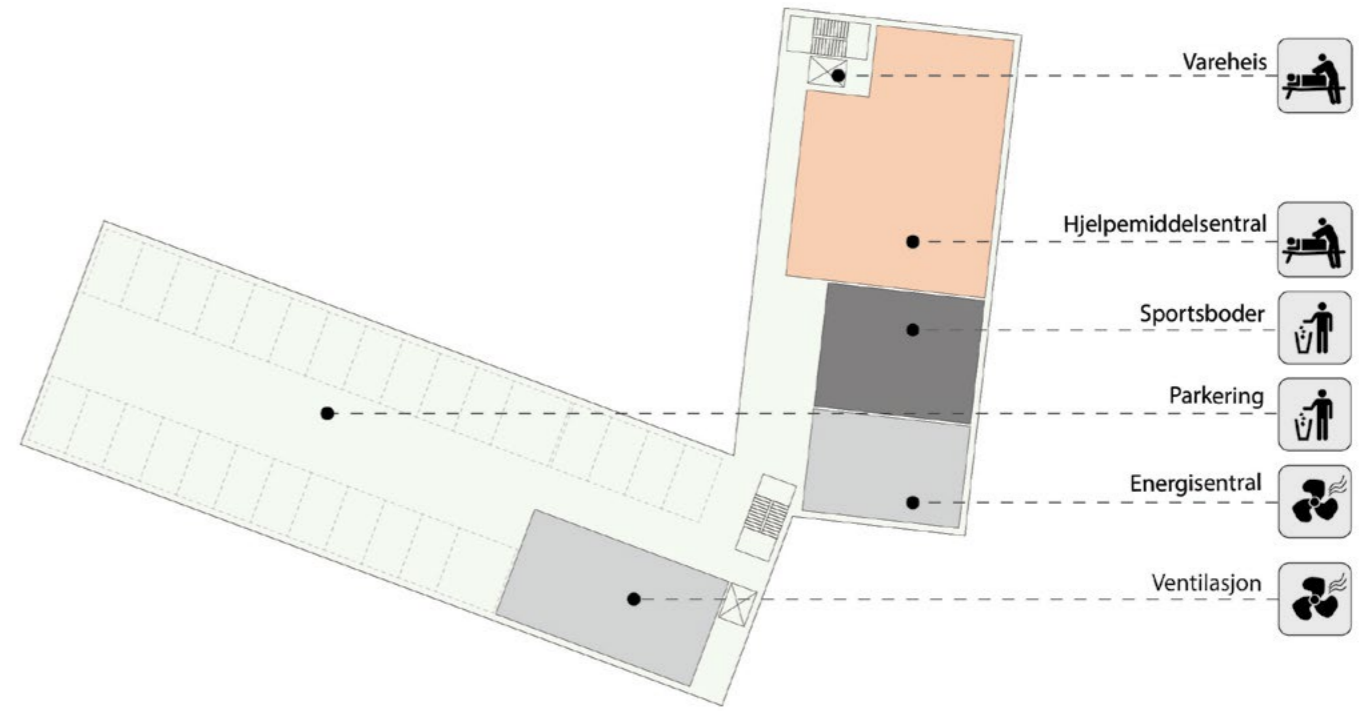
Det nye bygget samler Listaheimen til en mer konsentrert helhet og kan potensielt løfte hele anlegget hvis det satses på uterommene mellom det gamle og nye.



ALTERNATIV 3

Vinkel i sør

- Dagsenter og fastlegekontor i plan 1, sammen med hovedinngang og personalfunksjoner.
- 4 boggrupper med avdelingsfunksjoner i plan 2 og 3.
- Parkering i underetasje, tekniske rom, boder og hjelpemiddelsentral med egen vareheis.

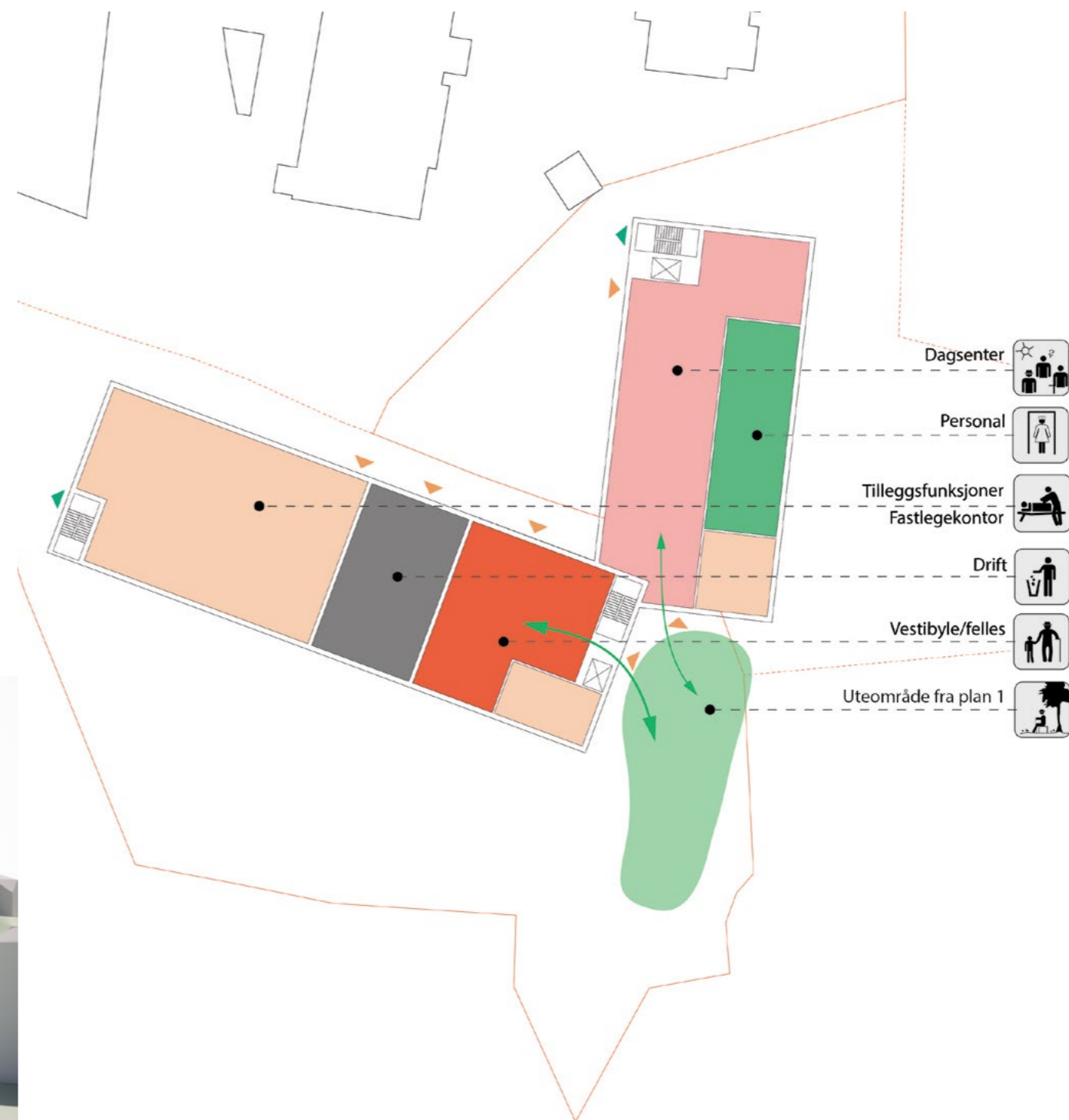
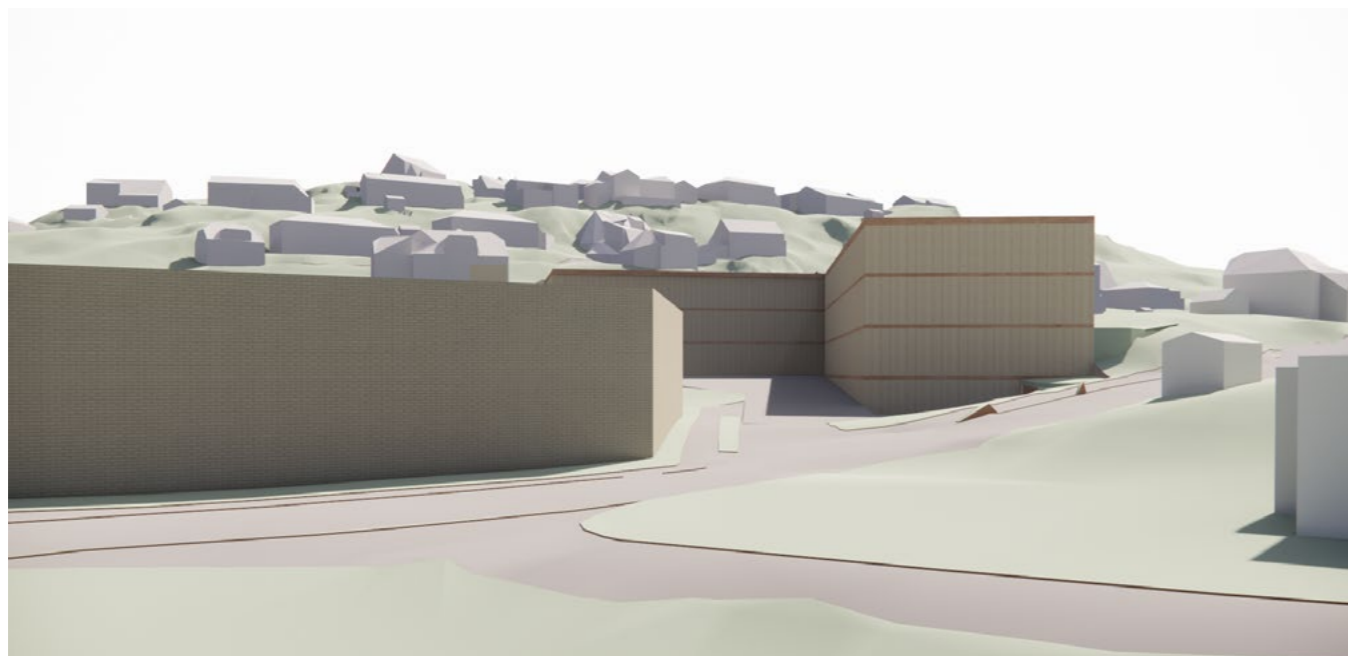


ALTERNATIV 3

Vinkel i sør

Nedkjøring til parkering mot hovedvei og atkomsttorg med innganger til boliger, dagsenter og legekontor, som henvender seg mot eksisterende omsorgssenter og atkomstvei.

Nybygget er en etasje høyere enn alternativ 1, men holder seg innfor reguleringen som er gitt på nabolotmen.



ALTERNATIV 3

Vinkel i sør

Det er direkte tilkomst til utearealer på bakken fra plan 1 og 2. Øverste etasje kan etableres med balkonger.



ALTERNATIV 3

Sol/skygge

Det er god tilgang på både direkte sol og utsyn mot øst, sør og vest. Utearealene ligger også sør for nybygget med mye sol over hele dagen.

Det er mer skyggefullt for rommene som ligger mot nord og vest inne i vinkelen. I en videre bearbeiding av forslaget kan det jobbes med å åpne vinkelen mer for å få inn mer kveldsol fra vest.

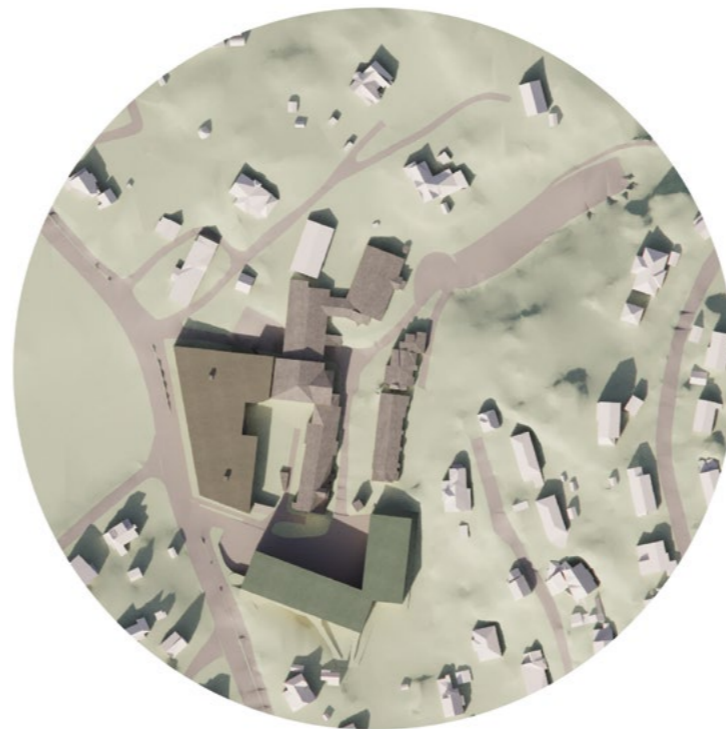
Til tross for at nybygget er en del høyere enn de eksisterende byggene, skapes det ikke særlig skygge for verken sansehagen eller boenhetene.



Mars kl. 09



Mars kl. 12






Mars kl. 15



Mars kl. 18

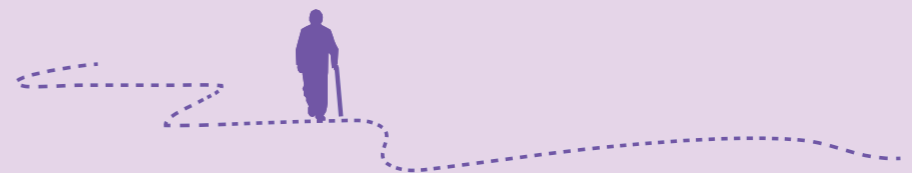
ALTERNATIV 3

Evaluering

Alternativ	Evalueringstema	Kommentarer	Evaluering
Alt 3	Situasjonsplan	Terrengtilpasning	
		Tilpasning til øvrig (inkl planlagt) bebyggelse	
		Adkomst fotgjengere (myke trafikanter)	
		Adkomst bil (kjøretøy)	
		Adkomst lastebil (kjøretøy)	må sjekkes
		Parkering	forutsetter P-kjeller
		Kvalitet uteområder 1(grøntområdet)	
		Kvalitet uteområder 2(gaterom/plasser)	
		Infrastruktur (EL, VA, energi)	
	Bygningsform/ Arkitektur	Volumoppbygging	Høyere enn eksisterende bygg
		Lesbarhet (typologi_ Forhold til nabobebyggelse	
	Organisering	Hovedlogistikk	
		Effektivitet (avstand/oversiktighet)	
		Kvalitet beboerrom (utsikt/nærhet til fellesrom)	
		Kvalitet fellesrom (utsikt/tilgjengelighet til uteareal)	
		Tilknytning til eksisterende funksjoner	
		Dagslysforhold	
		Drift	
		Vandreruter	God mulighet for tilrettelegging
		Tilgang til uteområder	Tilgang til terreng kun fra plan 1 og 2
Andre kommentarer			
			Bra  Tilfredstillende  Dårlig 

Farsund Omsorgssenter

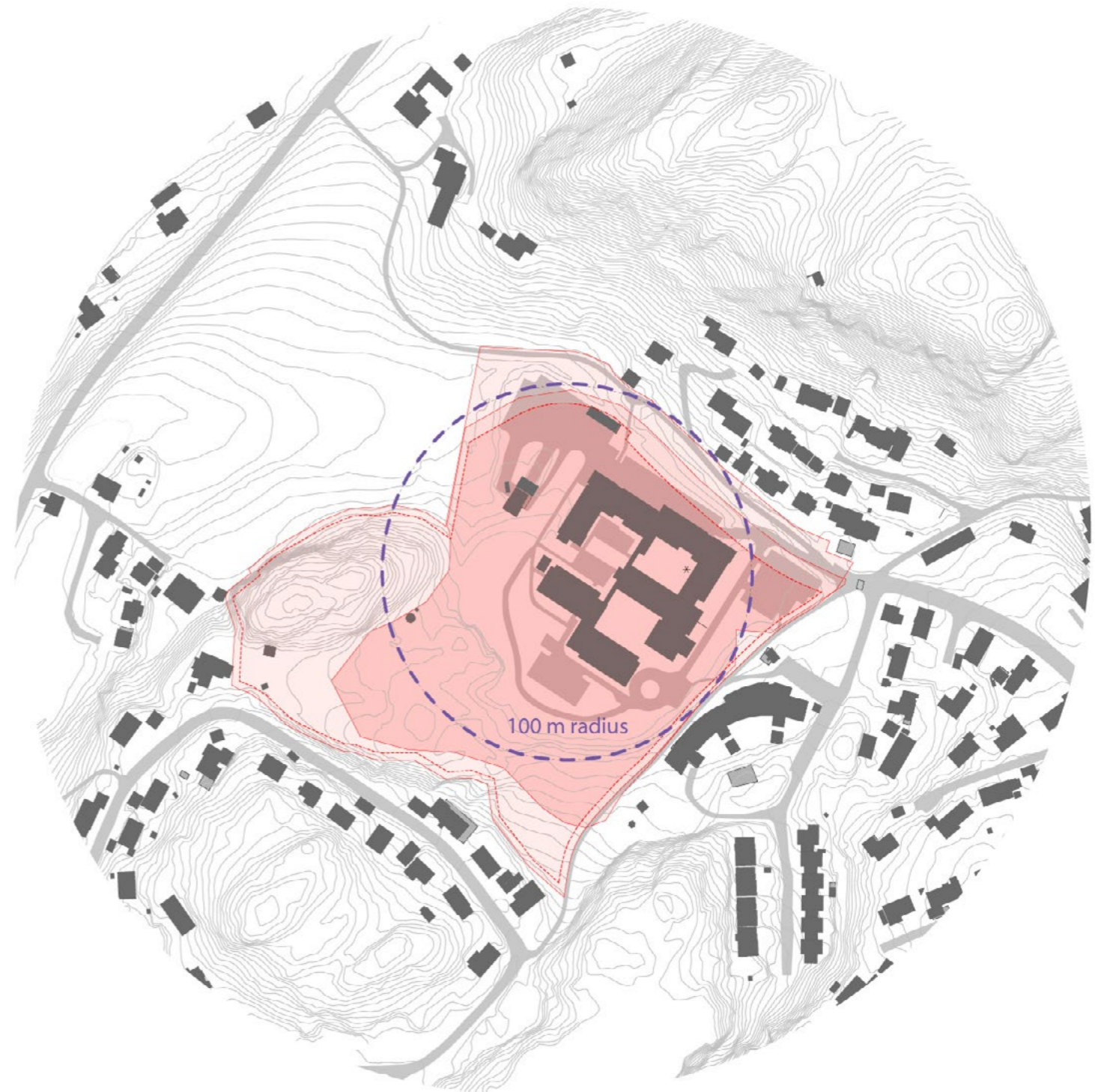
Løsningsforslag



TOMT

Oppsummering av analyse

- Tomten har fortsatt god plass til videre utbygging og kan utvikles trinnvis.
- Det er mulig med en mer konsentrert bygningsmasse på tomten, med kortere avstander for personalet.
- Dagens regulering gir rom for ganske mye utbygging uten å måtte omregulere.
- Flisfyringsanlegget på tomten legger noen begrensninger og vurderes flyttet til et annet sted på tomten.



TOMT

Oppsummering av analyse

- Aktuelle byggeområder ligger vest og sør-vest for eksisterende omsorgssenter.
- Det er etablert en indre ringvei (delvis gangvei) som gir god atkomst for bil til eksisterende bygg og vil kunne betjene ny utbygning.
- Området ligger åpent til, har gode solforhold og gir en del fint utsyn til nærområdet.
- Eksisterende omsorgssenter gir tilgang til mange funksjoner, deriblant cafesone og til indre gårdsrom med forskjellig grad av offentlig-privat karakter.
- Det er mye grønne arealer rundt senteret og et regulert friområde på tomten, som kan benyttes i tillegg til mer skjermede uteområder.

Stedsanalyse er vedlagt mulighetsstudiet.



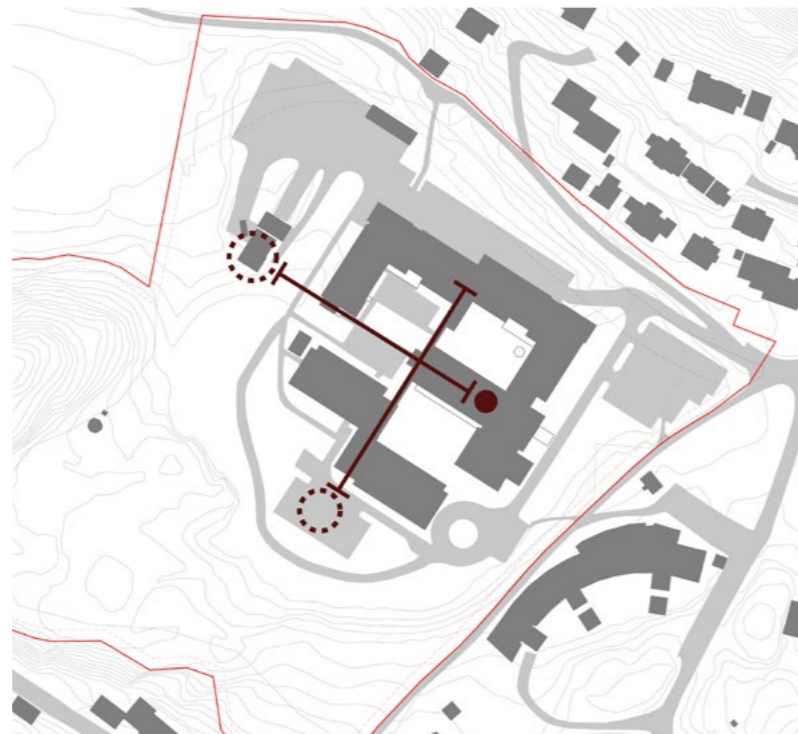
TOMT

Strategisk konsept

Ny bebyggelse mot nord-vest og/eller sør-vest. De to potensielle byggeområdene skilles delvis pga. kollen og skyggene som den danner.



Inngangspartier i de nye byggene kobles på eksisterende hovedkommunikasjonsveier.



Det etableres en indre ringvei. Den gir en enkel orientering og en utvendig vandrerute samtidig som det åpnes for bilatkost til alle bygg og tilgjengelighet for redningstjenester.

Eksisterende nettverk av gangveier og stier tilpasses nye bygg for å etablere en ytre ringvei og vandrerute.



Bebyggelsesstrukturen videreføres med vinklede volumer og grønne gårdsrom.

Det etableres forbindelser mellom skjermede gårdsrom og det naturlige terrenget rundt boligene.



ALTERNATIV A

Byggetrinn 1-3 i vest

3 byggetrinn fordelt på tre etasjer (forskjøvet i forhold til terreng) + eventuelt p-kjeller.

Totalt ca 11 200m²

I trinn 1 foreslås det etablering av fire bogrupper (inkl. to utvidede bogrupper) over tre etasjer. Tre av bogruppene får direkte kontakt med terreng, bogruppen i tredjeetasje får tilgjengelighet til et taklandskap.

Det kan etableres en p-kjeller i bunn med opptil 54 plasser.

Trinn 2 foreslås å bestå av 4 bogrupper fordelt på to etasjer. To bogrupper får direkte tilgang til terreng, det kan være mulig å knytte den ene fløyen i 2.etasje til terreng, men vil være noe krevende.

Trinn 3 foreslås som en påbygning med to bogrupper i to etasjer mot øst.

Tomten vi da kunne romme hele programmet for fremtidig behov.



ALTERNATIV A

Byggetrinn 1 i vest

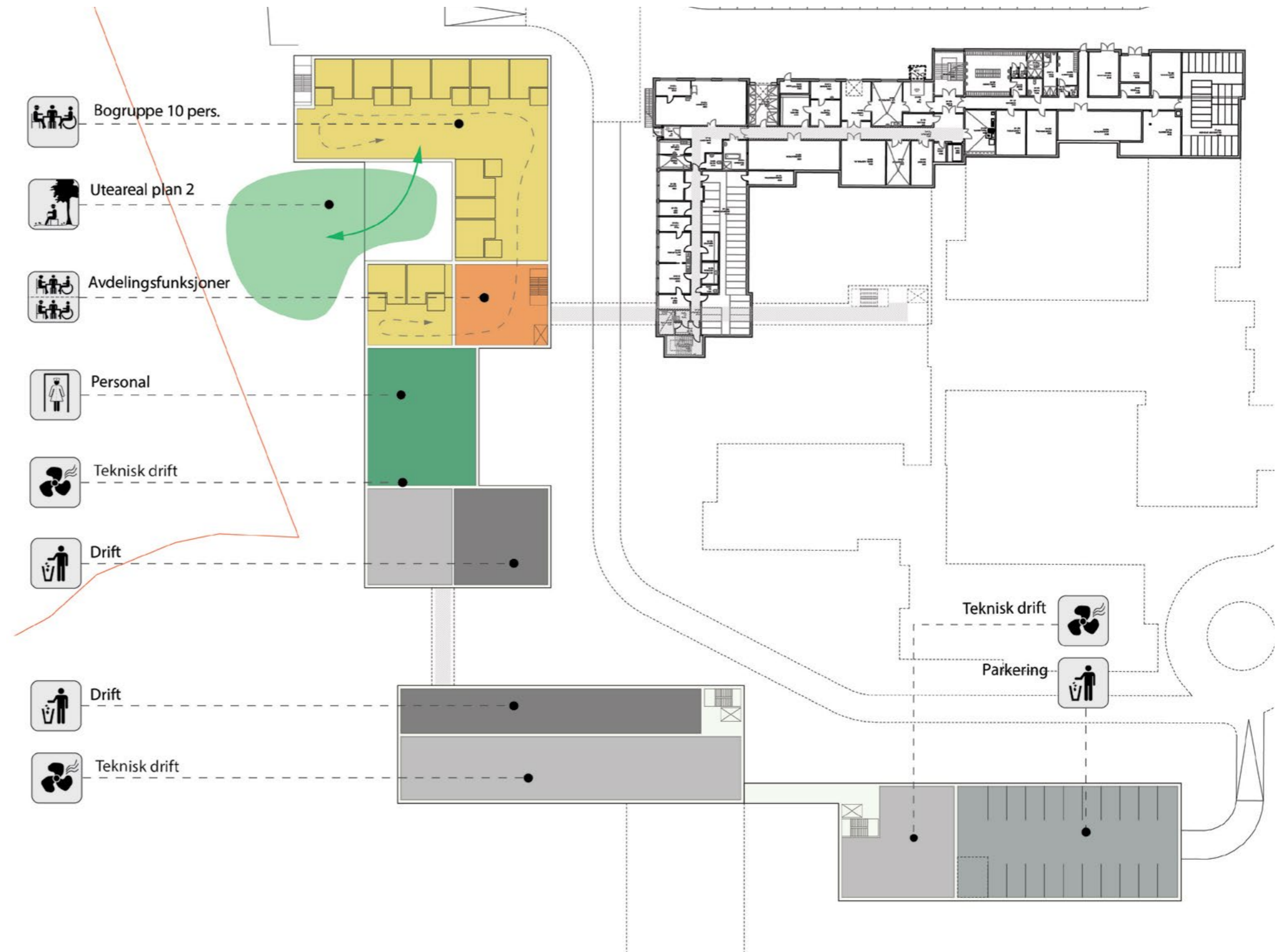


Byggetrinn 1



Byggetrinn 2 og 3

Byggetrinn 1 i vest

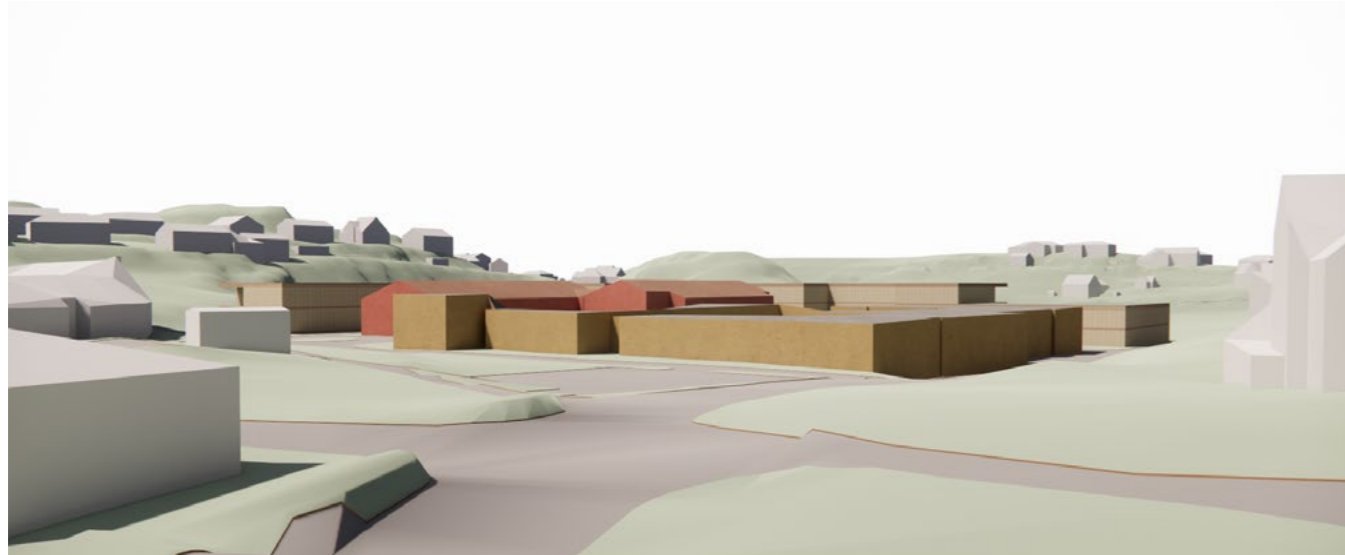


Byggetrinn 1 i vest

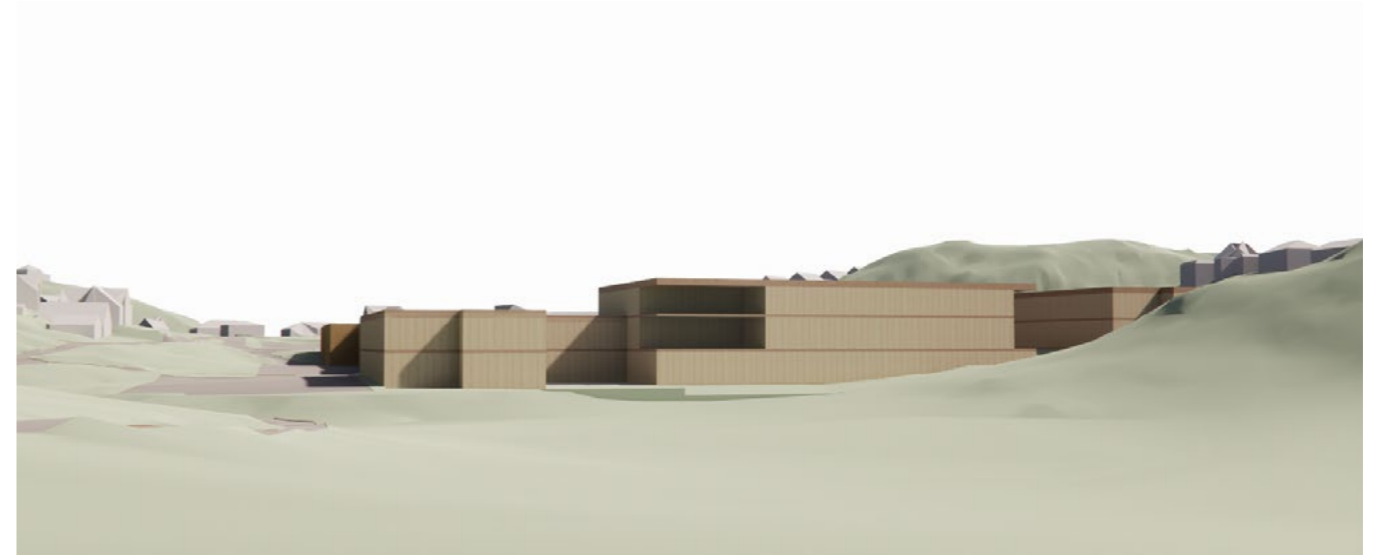


ALTERNATIV A

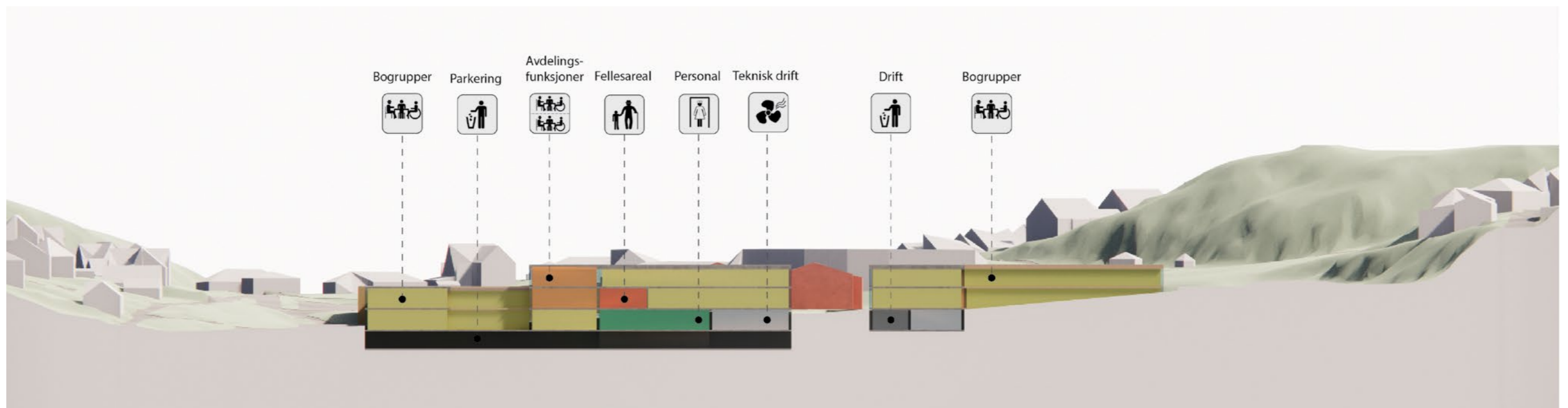
Byggetrinn 1 i vest



Perspektiv fra atkomst med eksisterende omsorgssenter i front.
De nye byggene trapper opp mot høyden i sør og holder seg lavt i forhold til eksisterende bygg.



Perspektiv fra jorde i vest.
Det etableres skjermede uterom, samt mulighet for store balkonger og uteareal på tak.



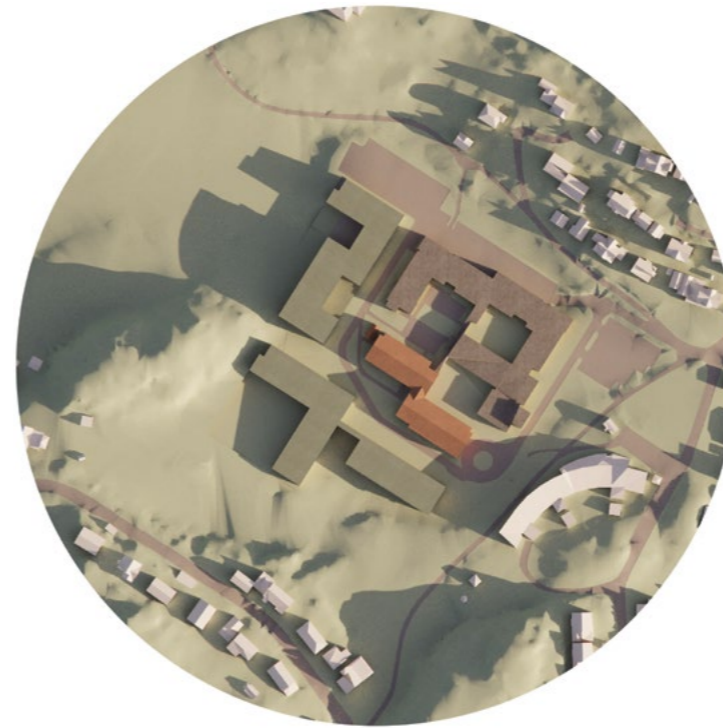
ALTERNATIV A

Byggetrinn 1 i vest

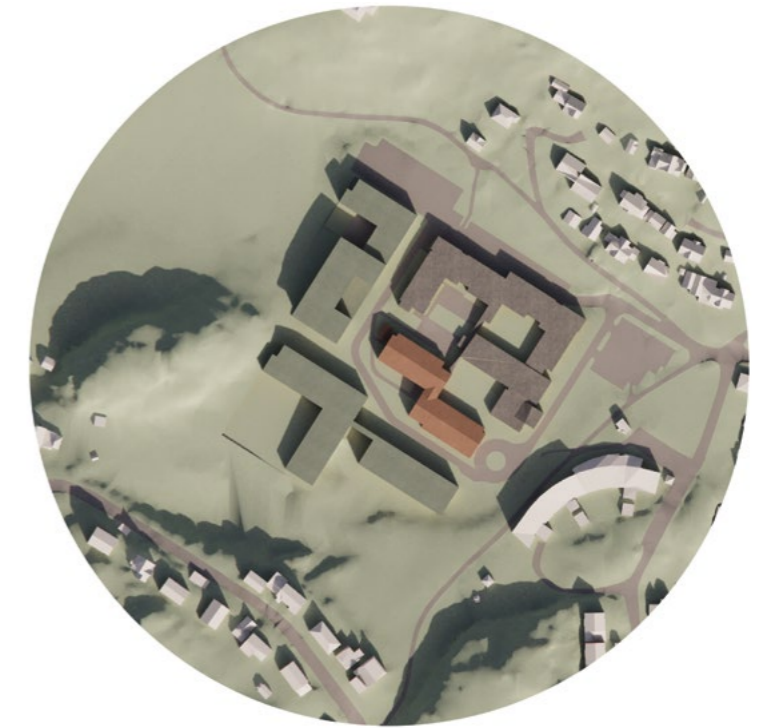
Det er gode solforhold på det meste av tomten. Byggene og gårdsrommene er vinklet slik at de enten får sol tidlig på dagen eller sent på dagen.

Byggetrinn 2 og 3 er vendt mot sør og får sollys hele dagen.

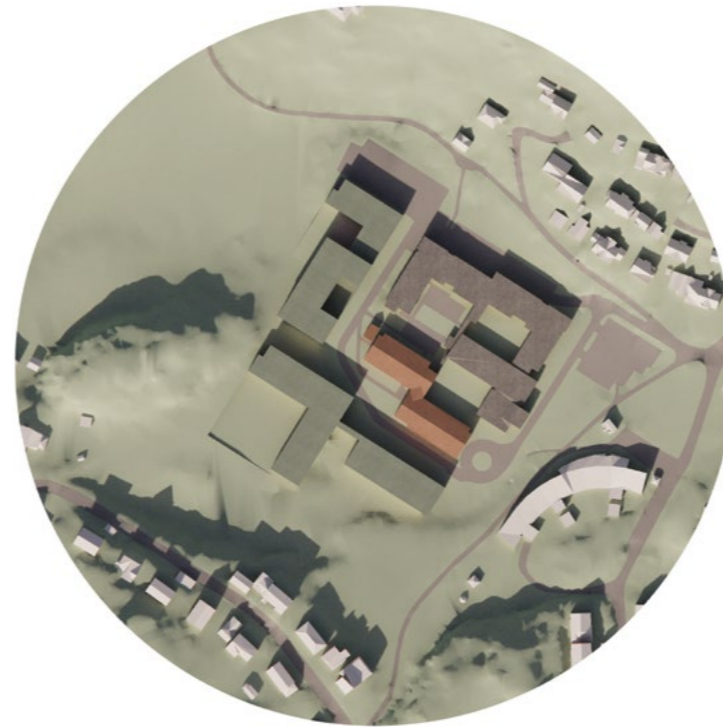
Det må være tilstrekkelig avstand mellom nye og eksisterende bygg for å unngå skygger og tap av utsyn.



Mars kl. 09



Mars kl. 12



Mars kl. 15



Mars kl. 18

ALTERNATIV A

Evaluering

Alternativ	Evalueringstema	Kommentarer	Evaluering	
Alt A	Situasjonsplan	Terrengtilpasning	Terrang må senkes i nord-vestre del ved byggetrinn 2	
		Tilpasning til øvrig bebyggelse		
		Adkomst fotgjengere (myke trafikanter)	UU-Sjekkpunkt i videre prosjektering for vestre del av "ringvei".	
		Adkomst bil (kjøretøy)		
		Adkomst lastebil (kjøretøy)	"rundkjøring" Adkomst uetg vanskelig	
		Parkering	forutsetter p-kjeller	
		Kvalitet uteområder 1(grøntområdet)		
		Kvalitet uteområder 2(gaterom/plasser)		
		Infrastruktur (EL, VA, energi)	Flisfyringsanlegg må reetableres ved første byggetrinn	
	Bygningsform/ Arkitektur	Volumoppbygging		
		Lesbarhet (typologi_ Forhold til nabobebyggelse)		
	Organisering	Hovedlogistikk	forutsetter åpne forbindelser mot eks FOS	
		Effektivitet (avstand/oversiktighet)		
		Kvalitet beboerrom (utsikt/nærhet til fellesrom)		
		Kvalitet fellesrom (utsikt/tilgjengelighet til uteareal)		
		Tilknytning til eksisterende funksjoner	Forbindelse via kulvert kan ev. etableres. Sjekkpunkt ved videre prosjektering.	
		Dagslysforhold		
		Drift		
		Vandreruter	God mulighet for tilrettelegging	
		Tilgang til uteområder	Tilgang til terreng eller tak i ulike nivåer	
	Andre kommentarer			

Bra
Tilfredstillende
Dårlig



ALTERNATIV B

Byggetrinn 1 i sør

Tre bygg med 2-3 etasjer
Totalt ca. 12 000 m²

Byggetrinn 1:

- 6,5 bogrukker / 3 avdelinger
- Vestibyle og tilleggsfunksjoner som treningsrom, flerbruk og kafé
- Parkering, personalfunksjoner og drift i etasje mot terreng

Byggetrinn 2:

- 4 bogrukker / 2 avdelinger
- Ev. parkering, personalfunksjoner og drift i underetasje

Tomten vi da kunne romme hele programmet for fremtidig behov.



ALTERNATIV A

Byggetrinn 1 i sør



Byggetrinn 1: Flisfyringsanlegg beholdes



Byggetrinn 2: Flisfyringsanlegg flyttes

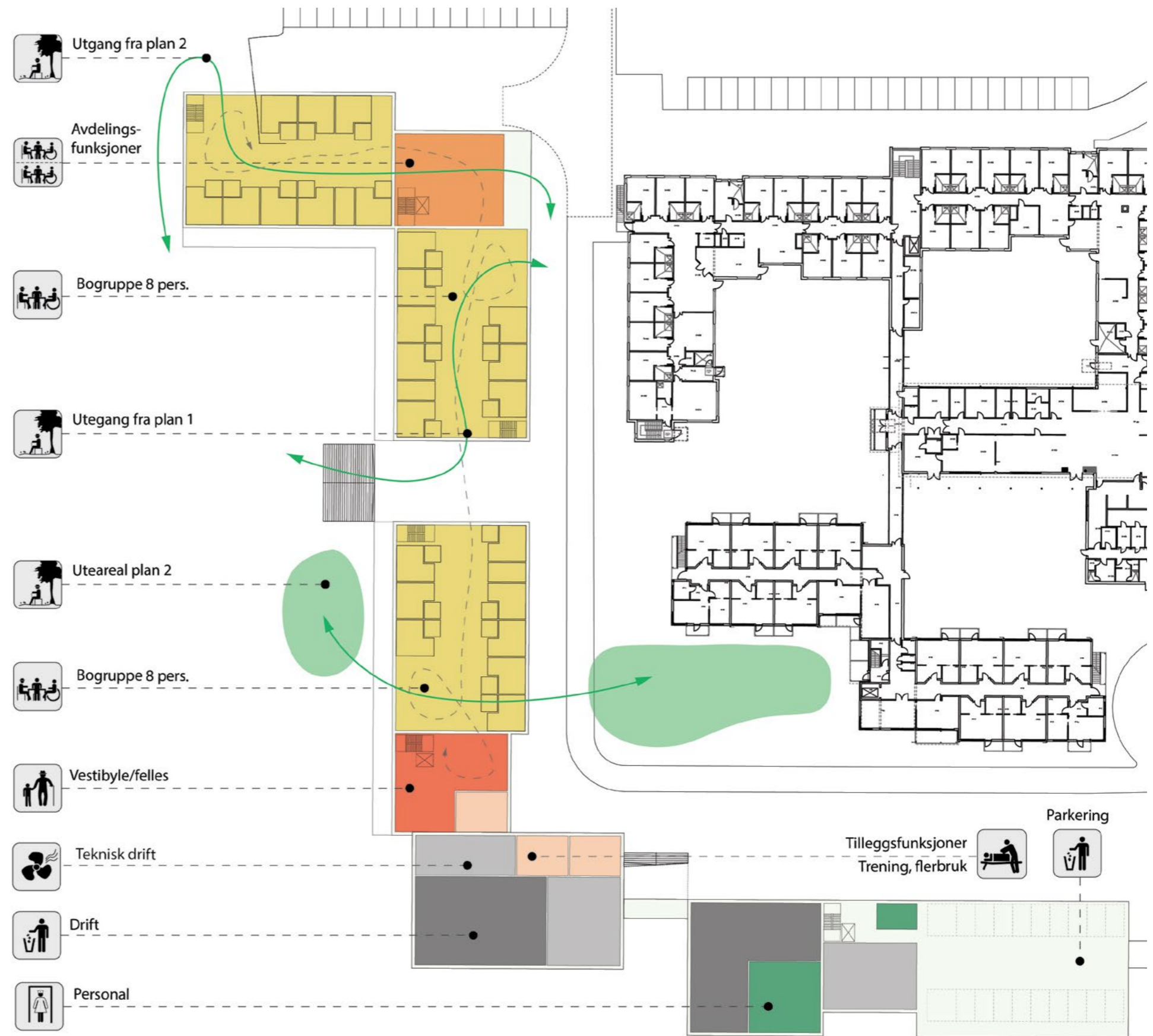
ALTERNATIV A

Byggetrinn 1 i sør

- I plan 2 ligger parkering og driftsfunksjoner inn mot terrenget

- Vestibyle og tilleggsfunksjoner som kafe, trening og flerbruksrom ligger ut mot et nytt gårdsrom i tilknytning til atkoms og hovedkommunikasjonsvei i det eksisterende omsorgssenteret.

- 2,5 bogrunder som tilgang til terrenget mot øst og nord

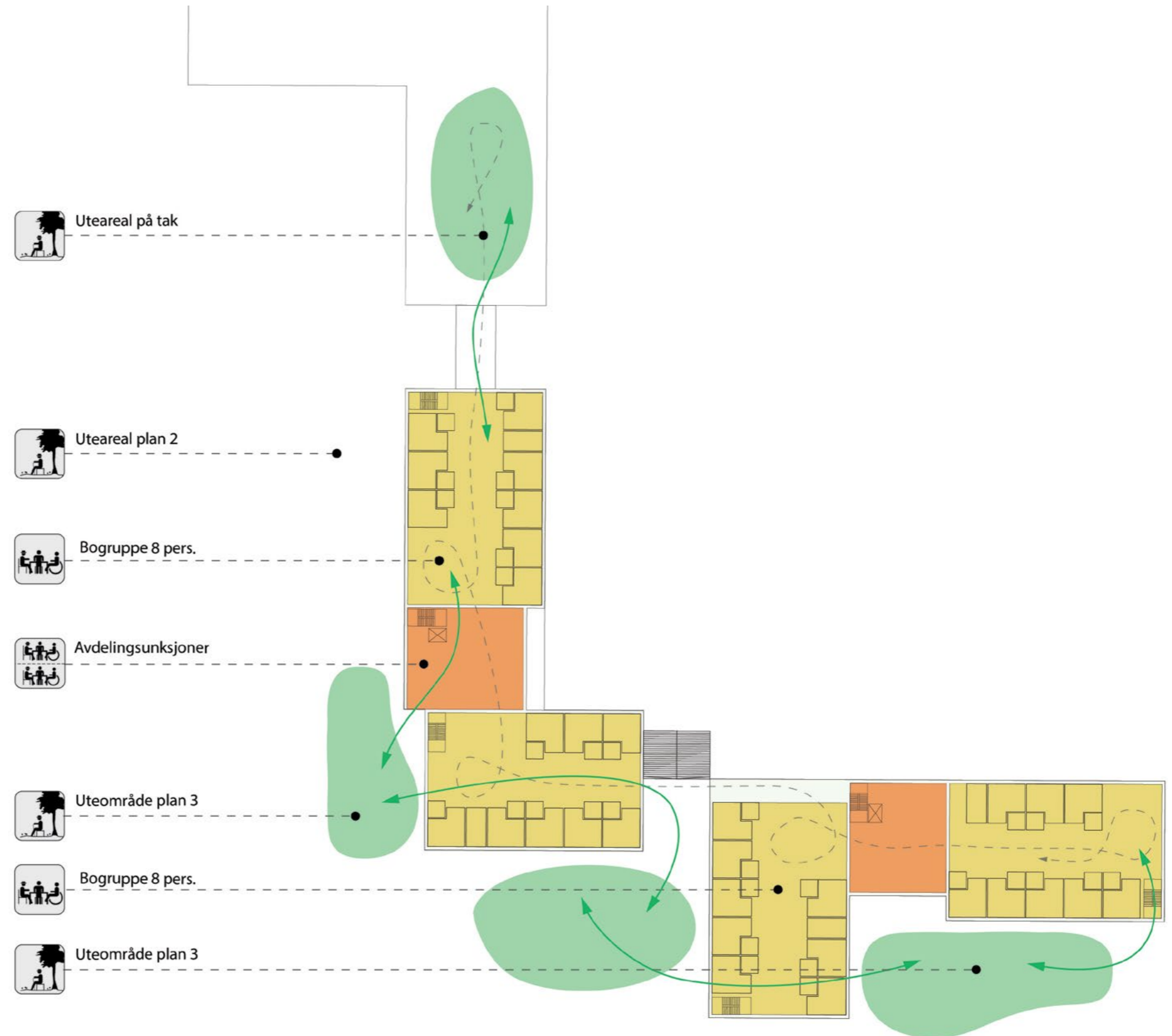


ALTERNATIV A

Byggetrinn 1 i sør

- I plan 3 ligger 2 avdelinger med 4 bogrunder som har direkte tilgang til utearealer i sør. Det kan også tilrettelegges for uteareal på tak.

- Bredden på byggene er tilrettelagt for at det kan legges inn birom i kjernen for å forsterke vandruter internt i hver bogruppe.



ALTERNATIV A

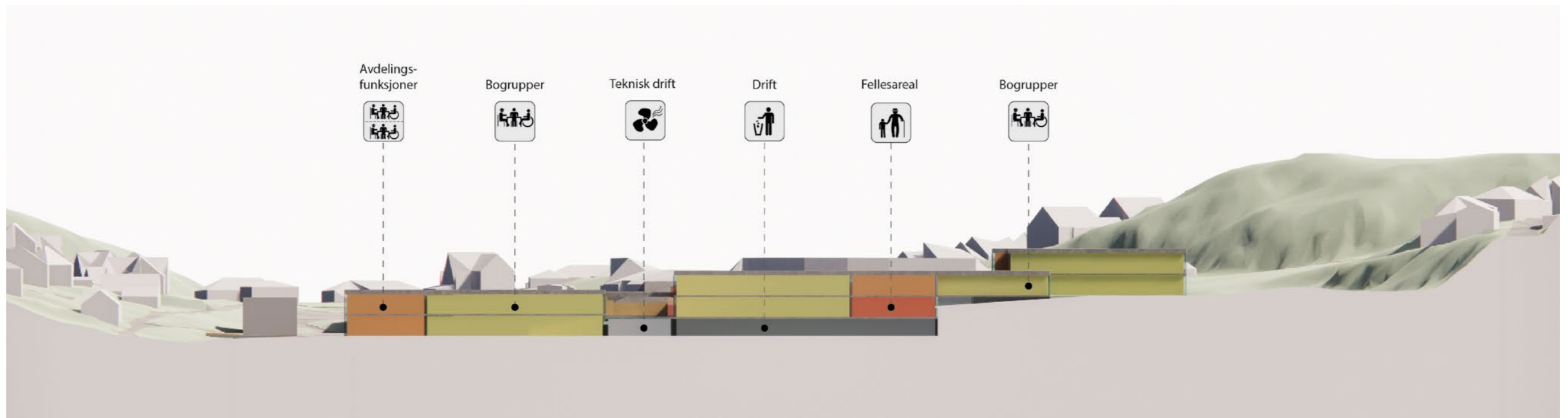
Byggetrinn 1 i sør



Perspektiv fra atkomst med eksisterende omsorgssenter i front.
De nye byggene trapper opp mot høyden i sør og holder seg på samme høyde vest for senteret.



Perspektiv fra jorde i vest.
Mellom byggene kan det etableres koblinger mellom utearealene på terreng som ligger i forskjellige nivåer.

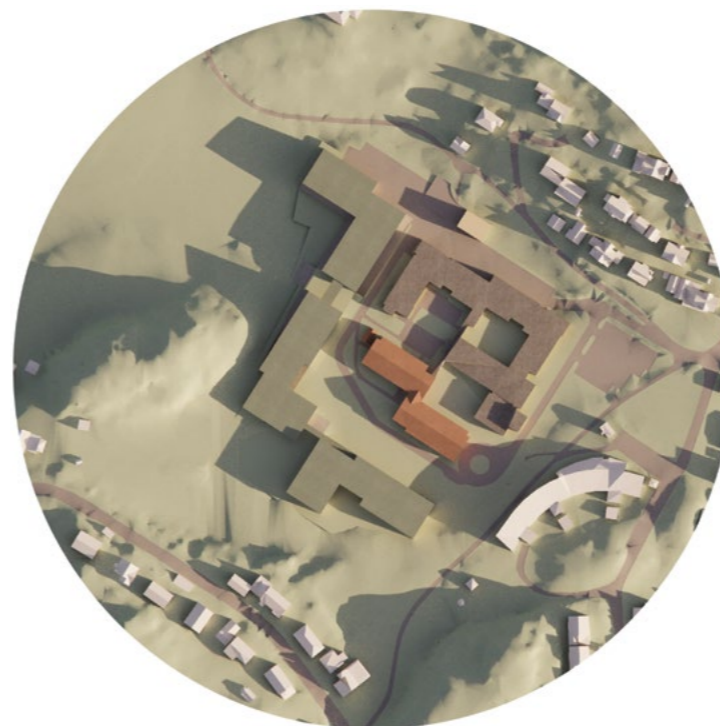


ALTERNATIV A

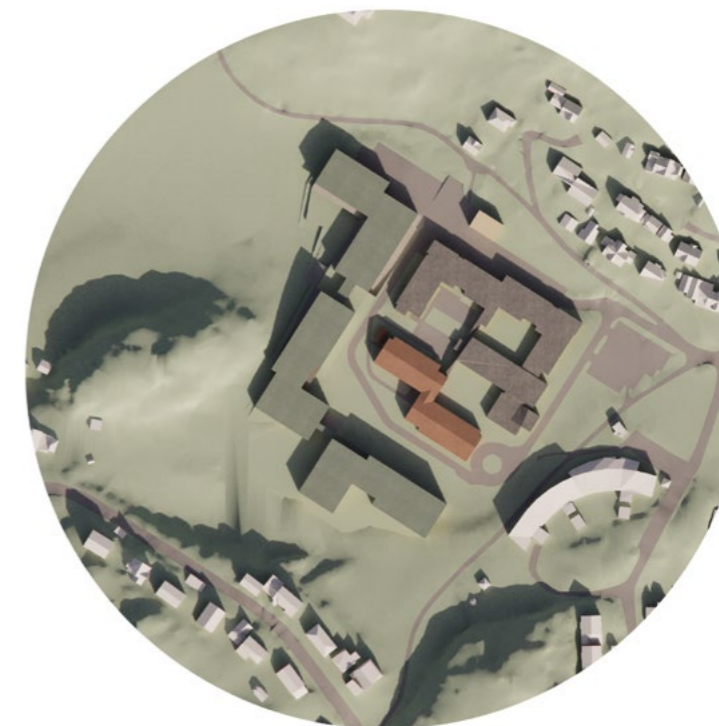
Byggetrinn 1 i sør

Det er gode solforhold på det meste av tomten. Byggene i sør som er vinklet mot øst har best forhold tidlig på dagen, mens det siste byggetrinnet som er vinklet mot vest har godt med kveldssol og utsyn.

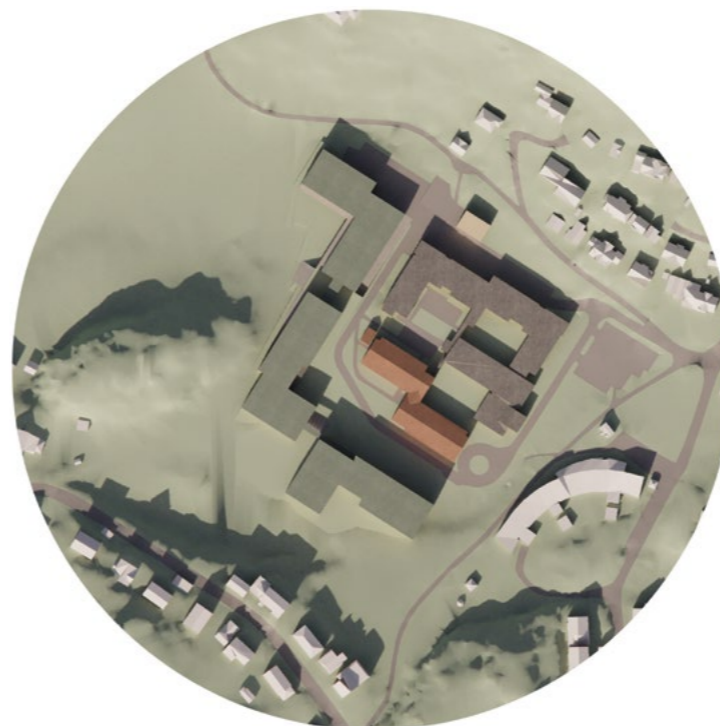
Det må være tilstrekkelig avstand mellom nye og eksisterende bygg for å unngå skygger og tap av utsyn.



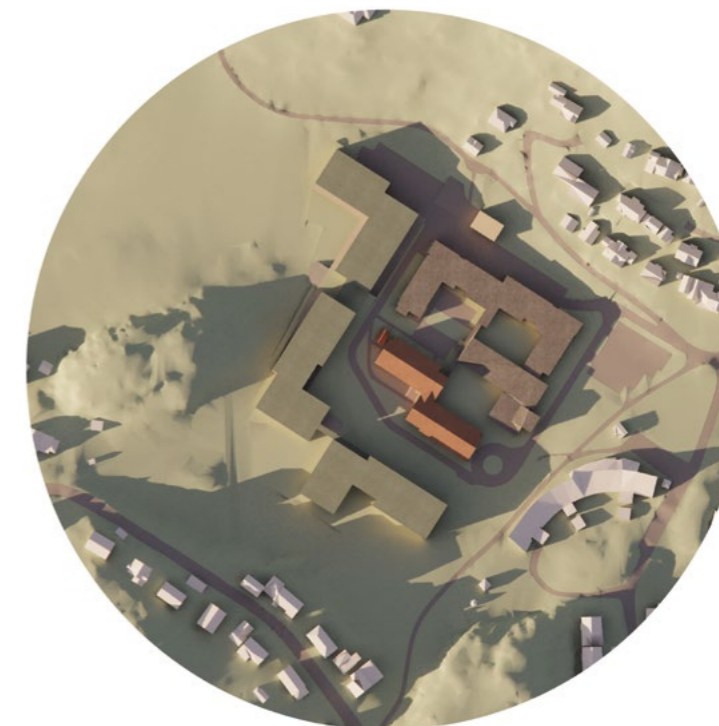
Mars kl. 09



Mars kl. 12






Mars kl. 15



Mars kl. 18

ALTERNATIV B

Evaluering

Alternativ	Evalueringstema	Kommentarer	Evaluering
Alt B	Situasjonsplan	Terrengtilpasning	
		Tilpasning til øvrig bebyggelse	
		Adkomst fotgjengere (myke trafikanter)	sjekke UU
		Adkomst bil (kjøretøy)	
		Adkomst lastebil (kjøretøy)	"rundkjøring" Adkomst uetg vanskelig
		Parkering	forutsetter p-kjeller
		Kvalitet uteområder 1(grøntområdet)	
		Kvalitet uteområder 2(gaterom/plasser)	
		Infrastruktur (EL, VA, energi)	Flisfyringsanlegg kan beholdes, men må reetableres ved full utbygging.
	Bygningsform/ Arkitektur	Volumoppbygging	
		Lesbarhet (typologi_ Forhold til nabobebyggelse	
	Organisering	Hovedlogistikk	Forutsetter åpne forbindelser mot eks FOS
		Effektivitet (avstand/oversiktighet)	
		Kvalitet beboerrom (utsikt/nærhet til fellesrom)	
		Kvalitet fellesrom (utsikt/tilgjengelighet til uteareal)	nedre del av nord-vestre del ligger litt nedsenket i forhold til "ringvei".
		Tilknytning til eksisterende funksjoner	Forbindelse via kulvert kan ev. etableres. Sjekkpunkt ved videre prosjektering.
		Dagslysforhold	
		Drift	
		Vandreruter	Dypere volum med kjerneom
		Tilgang til uteområder	Tilgang til terreng eller tak i ulike nivåer
Andre kommentarer			
			<p>Bra </p> <p>Tilfredstillende </p> <p>Dårlig </p>