

MAI 2025
PROSJEKT: PLANLEGGING AV OMSORGSPLASSER, ØYGARDEN KOMMUNE

VOLUMSTUDIE FOR NYE OMSORGSPLASSAR

GNR 35 BNR 171

(COWI PROSJEKT NR: A287364)

VERSJON	UTGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET	KONTROLLERT	GODKJENT
02	22.08.2025	Volumstudie 2	BL	LAHD	TORMOD HOPLAND

o BAKGRUNN FOR VOLUMSTUDIE

o.1 Oppgaveforståing

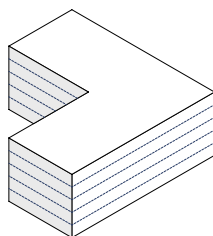
COWI og Arkitektgruppen CUBUS er engasjert til å laga ein studie som viser moglegheiter for å byggje ein sjukeheim med 80 plassar i eit byggetrinn 1 på tomt 35/171 og moglegheit for ytterlegare 40 plassar i eit andre byggetrinn på same tomta.

Volum er skissert etter to hovudprinsipp. Avhengig av ulike strategiar for utbygging i byggetrinn 2, er det utarbeidd variantar som til saman gjev fire alternative løysingar.

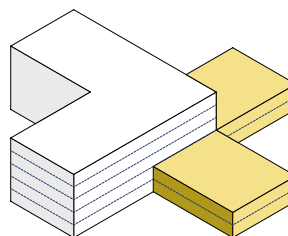
- **Alternativ 1**

Alternativ 1 er skissert som ein L-forma bygningskropp i fem etasjar. Fellesareala ligg i heile første etasje, medan dei fire etasjane over er innretta som bebuaretasjar. Kvar etasje er organisert med to bugrupper, med 10 bebuarar i kvar gruppe.

Volumet kan utvidast ved å leggje til to fløyer, slik at grunnforma får eit X-liknande uttrykk. Desse fløyene kan byggjast i éin eller to etasjar, og vil gje plass til 20 eller 40 ekstra bebuarar.



Alternativ 1 byggetrinn 1

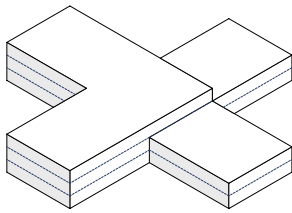


Alternativ 1 - byggetrinn 2

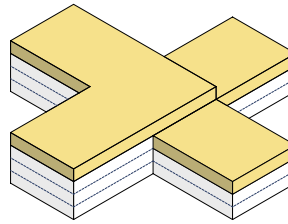
- **Alternativ 2**

Alternativ 2 er skissert som ein X-forma bygningskropp i to og tre etasjar. Fellesareal og to av bugruppene er plasserte i første etasje.

Volumet kan utvidast i høgda til tre eller fire etasjar, noko som vil gje plass til 20 eller 40 ekstra bebuarar.



Alternativ 2 byggjetrinn 1

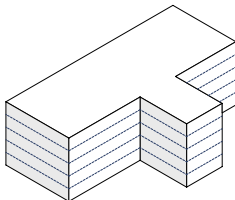


Alternativ 2 – byggjetrinn 2

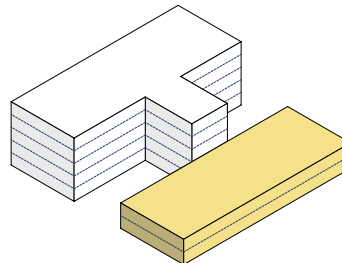
- **Alternativ 3**

Alternativ 3 er skissert med ein rektangulær hovudstruktur i fem etasjar. Trapperom, heishus og enkelte fellesareal er plasserte utanfor den rektangulære hovudforma.

Volumet kan utvidast ved å leggje til ein fløy, slik at bygget får ei H-form. Denne utvidinga kan gjennomførast i éin eller to etasjar, og vil gje plass til 20 eller 40 ekstra bebuarar.



Alternativ 3 byggjetrinn 1

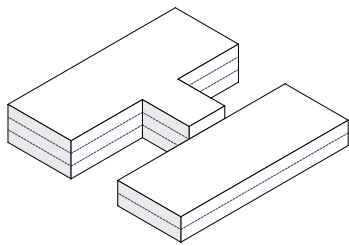


Alternativ 3 – byggjetrinn 2

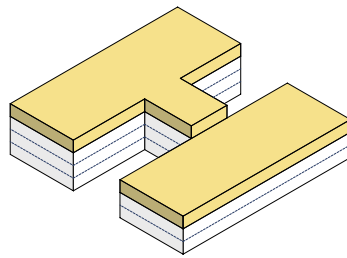
- **Alternativ 4**

Alternativ 4 er skissert som ein H-forma bygningskropp i to og tre etasjar. Fellesareal og to bugrupper er plasserte i første etasje.

Volumet kan utvidast i høgda til tre eller fire etasjar, noko som vil gje plass til 20 eller 40 ekstra bebuarar.



Alternativ 4 byggjetrinn 1



Alternativ 4 – byggjetrinn 2

0.2 Funksjonsomtale og romprogram

Romprogram som grunnlag for volumstudiet er i samsvar med funksjonsomtale for sjukeheimar 18.12.2024. Studiet viser volum skissert med areal som vedlagt

I tillegg til rom spesifisert i romprogrammet, er det medrekna areal for naudstraum og tilfluktsrom.

Areal for parkering tilpassast avtrykk i dei ulike alternativa med inntil 50 parkeringsplassar for kvart byggetrinn.

0.3 Overordna organisering av skissert volum

Areala er organisert slik at ein har:

- Bebuaretasjar som inneheld basisfunksjonar for bugrupper og fellesfunksjonar for bugruppene.
- Felleasetasje som inneheld fellesfunksjonar for sjukeheimen, administrative funksjonar, personalfasilitetar , varemottak, tekniske rom, lager, boss og tøysug.

Bugrupper er organiserte med ti bebuarrom i kvar gruppe. Kvar bebuaretasje blir organisert med basisfunksjonar for to bugrupper og fellesfunksjonar som blir delte av dei to bugruppene. Det er derfor 20 bebuarrom per bebuaretasje. Desse etasjane treng ikkje å ligga på bakkeplan, men i alternativ 2 og 4 er to grupper lagt på bakkeplan.

Fleire av funksjonane i felleasetasjen må ha tilgang direkte til bakkeplan.

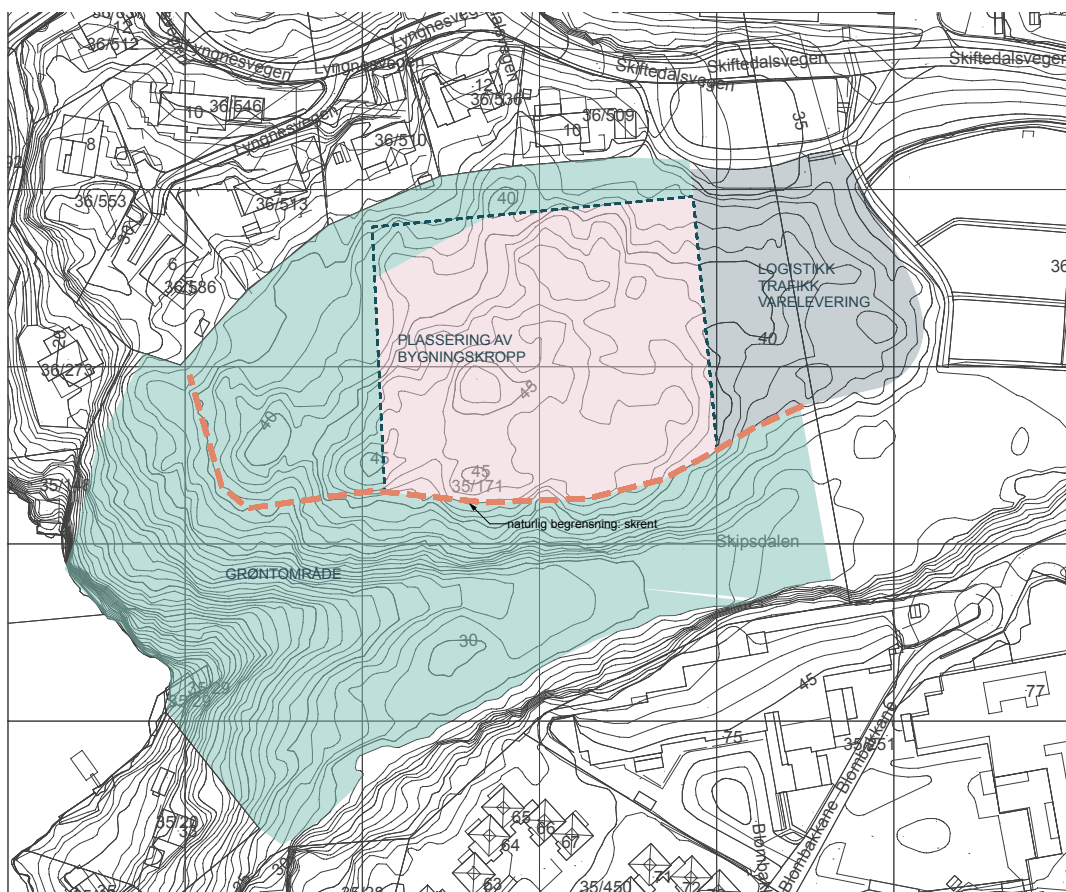
Under plan 01 er det skissert en underetasje for tilfluktsrom, ev tekniske rom og parkering.

0.4 Plassering på tomt

Tomta har ei naturleg høgde eller hylle midt på og mot aust, med eit svakt stigande terreng frå gravplassen som ligg aust for tomta. I nord finst eit grøntbelte mot eksisterande einebustader, som det er naturleg å bevare for å sikre ei naturleg skjerming mellom bustadane og sjukeheimen. Mot sør går terrenget bratt ned i Skipsdalen, der eit grøntbelte dannar ei naturleg avgrensing. I vest er det svært bratt ned mot sjøen.

I studien har vi valt å plassere den mogelege bygningskroppen på den høgaste delen av tomta, noko austover, for å bevare naturtomta mot vest og unngå å komme for langt ut mot det bratte terrenget ned mot sjøen.

Innkjøring og tilkomst til tomta kan etablerast frå parkeringsplassen ovanfor Skiftedalsvegen og Foldnes skule.



0.4 Høgder

I volumstudien er inngangsetasjen i dei ulike alternativa lagt til kote +42,0, medan underetasjen er plassert på kote +38,0. Kvar etasje er skissert med ei netto høgd på 4 meter.

Alternativ 1 og 3 viser eit smalt og høgt konsept der alle bebuaretasjane er plasserte over ein felleasetasje. Dette gir eit relativt høgt bygg på fem etasjar, med gesimshøgde på om lag 20,5 meter (kote +62,5).

Alternativ 2 og 4 viser eit breiare og lågare konsept, der to bugrupper er plasserte på bakkeplan saman med fellesareala. Dette gir eit bygg med to til tre etasjar ved 80 sjukeheimplassar, og ein gesimshøgde på om lag 12,5 meter (kote +54,5).

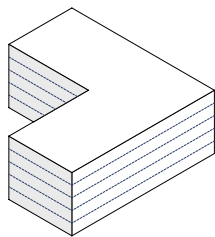
Konseptet føreset at eventuell utviding kan skje i høgda.

0.5 Uteopphald

Tomta er godt egna for å etablere gode uteopphaldsareal for sjukeheimen. Med den plasseringa av bygningskroppen som er skissert i dei ulike alternativa, vil det vere naturleg å i hovudsak etablere uteopphaldsareal på vestsida og eventuelt på nordsida av bygget. I dei ulike alternativa er det mellom 4 000 og 6 000 m² tomteareal som kan nyttast til uteopphald før terrenget blir for bratt eller ueigna.

1 ALTERNATIV 1

1.1 Grunnflate, form og areal



Alternativet er skissert med ei L-forma grunnflate på 1 617 m². Ein typisk bebuaretasje er dimensjonerande for byggets avtrykk, for å sikre at alle basisfunksjonar og fellesfunksjonar for bugruppene er løyste på same etasje. Bebuaromma er organisert i ei gåsløyfe, noko som bidreg til å unngå lange korridorar og gir god flyt i planløysinga. Det er også teke omsyn til at volumet skal kunne utvidast ved behov, slik at bygget kan tilpassast ein større sjukeheim.

BTA: 8 509 m²

B/N-faktor: 1,53

Organiseringa med gåsløyfe og omsyn til mogleg framtidig påbygg gjer at forholdet mellom brutto og netto areal (brutto/nettofaktor) ligg på 1,53.



Alternativ 1 - Avtrykk/plassering på tomt

1.2 Bebuaretasje

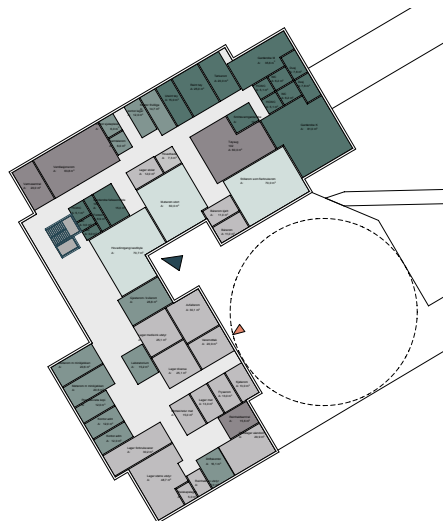
Skissa under viser plasseringa av areala i ein typisk bebuaretasje (etasje 02–05).

Bebuargruppene er markerte med gult. Lilla farge viser funksjonar som er delte mellom to bugrupper, medan blågrøn farge representerer fellesfunksjonar for heile sjukeheimen.



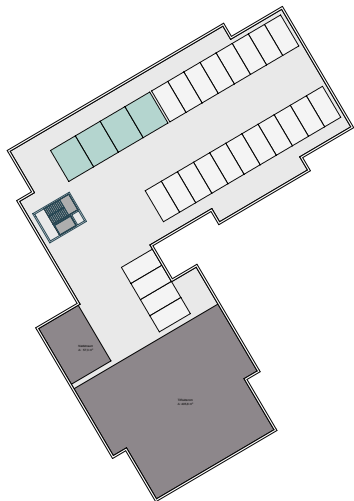
1.3 Fellesetasje

Skissa under viser plasseringa av areala i første etasje, som er fellesetasje med funksjonar for heile sjukeheimen.



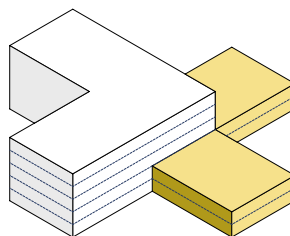
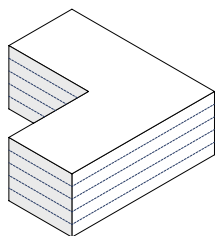
1.4 Underetasje

Skissa under viser underetasjen, der det er planlagt tilfluktsrom og rom for nødstraumsaggregat. Det er også skissert 27 parkeringsplassar i denne etasjen.

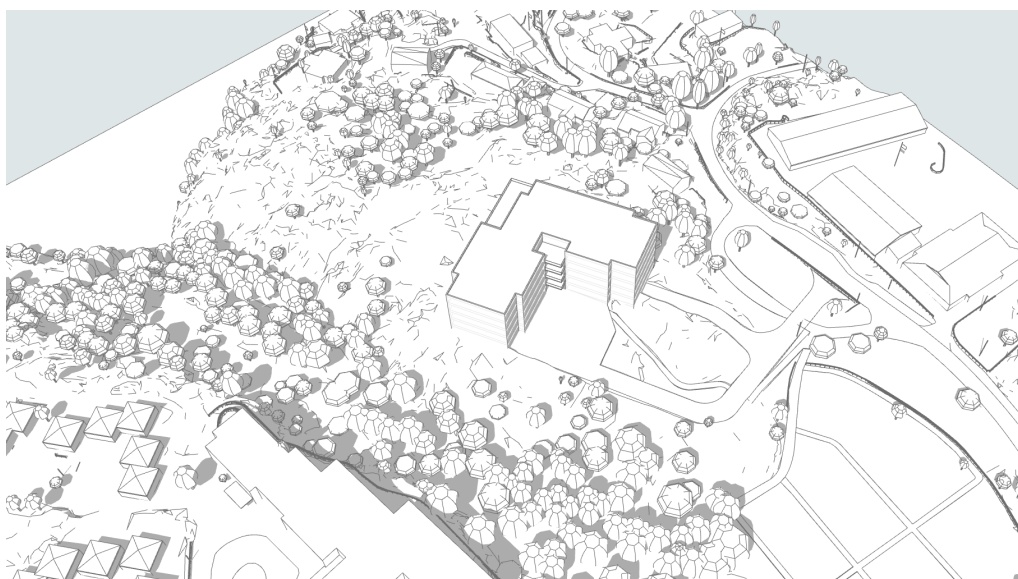


1.5 Påbygg, utvidelse

I **alternativ 1** kan sjukeheimen utvidast ved å byggje to ekstra fløyer, slik at hovudforma får eit X-liknande uttrykk. Det er lagt opp til to bugrupper per etasje i dei nye fløyene. For å oppnå ein kapasitet på totalt 120 plassar, kan dei ekstra fløyene byggjast i to etasjar.

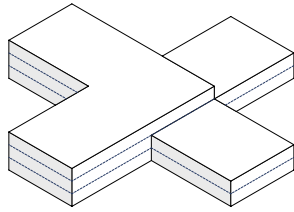


1.6 Modellutsnitt



2 ALTERNATIV 2

2.1 Grunnflate og tomt



Alternativet er skissert med ei X-forma grunnflate på om lag 3 150 m². Ein typisk bebuaretasje er dimensjonerande for byggets avtrykk, for å sikre at alle basisfunksjonar og fellesfunksjonar for bugruppene er løyste på same etasje. Bebuarromma er organisert i ei gåsløyfe, noko som bidreg til å unngå lange korridorar og gir god flyt i planløyisinga.

BTA: 8 328 m²

B/N-faktor: 1,5



Alternativ 1 - Avtrykk/plassering på tomt

2.2 Bebuaretasje

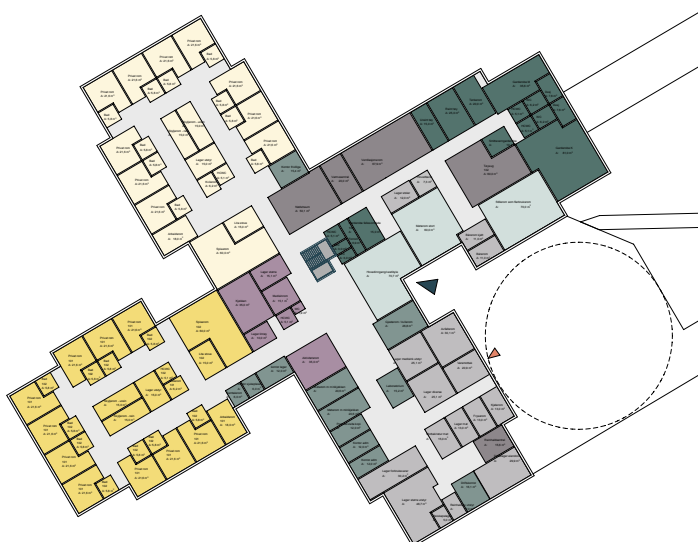
Skissa under viser plasseringa av areala i ein typisk bebuaretasje (plan 02).

Bebuargruppene er markerte med gult. Lilla farge viser funksjonar som er delte mellom to bugrupper, medan blågrøn farge representerer fellesfunksjonar for heile sjukeheimen.



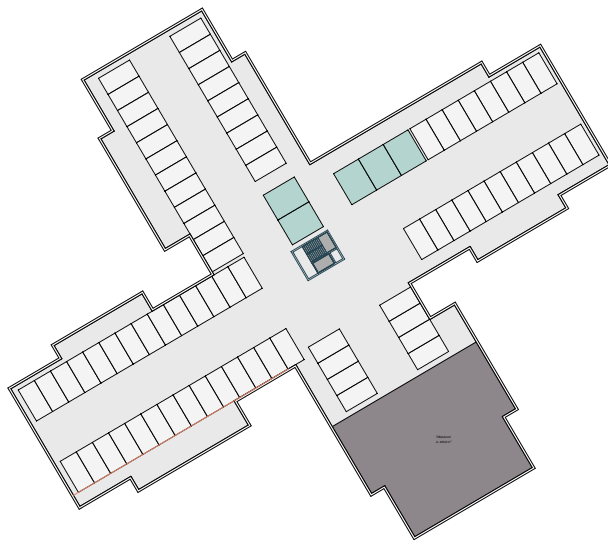
2.3 Fellesetasje

Skissa under viser plasseringa av areala i første etasje, som fungerer som fellesetasje med funksjonar for heile sjukeheimen. I **alternativ 2** er også to bugrupper plasserte på denne etasjen.



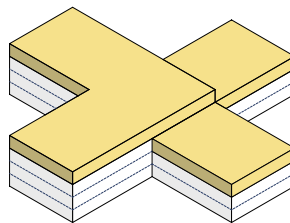
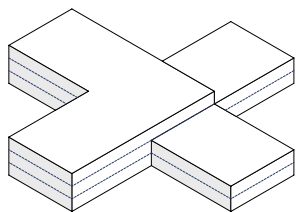
2.4 Underetasje

Skissa under viser underetasjen, der det er planlagt tilfluktsrom. I tillegg er det skissert 83 parkeringsplassar i denne etasjen.

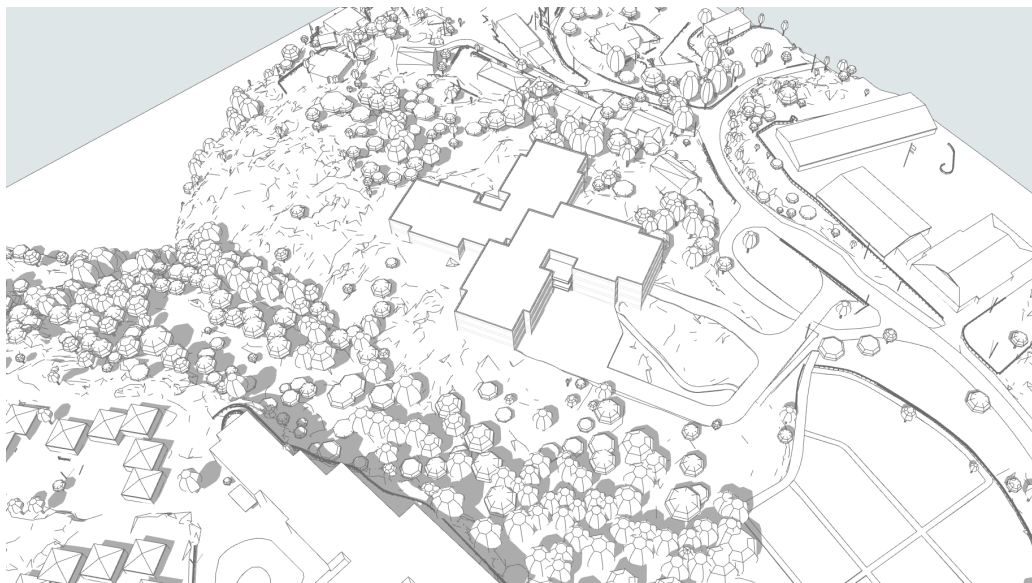


2.5 Påbygg, utvidelse

I **alternativ 2** kan sjukeheimen utvidast ved å byggje ein ekstra etasje. Med to bugrupper per etasje vil dette gi plass til totalt 120 bebuarar. Utvidinga skjer i høgda, og byggeløysinga er tilrettelagt for slik påbygging.

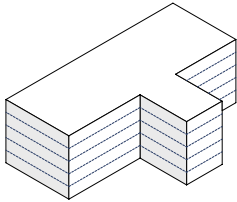


2.6 Modellutsnitt



3 ALTERNATIV 3

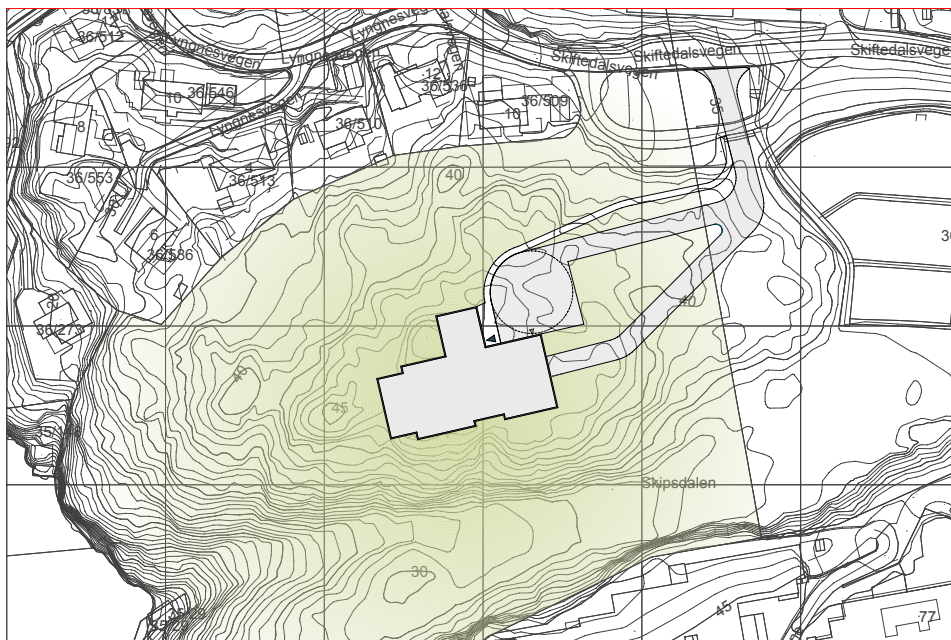
3.1 Grunnflate og tomt



Alternativet er skissert med ein rektangulær hovudform og ei grunnflate på om lag 1 573 m². Ein typisk bebuaretasje er dimensjonerande for byggets avtrykk, for å sikre at alle basisfunksjonar og fellesfunksjonar for bugruppene er løyste på same etasje. Bebuaromma er organiserte i ei gåsløyfe, noko som bidreg til å unngå lange korridorar og gir god flyt i planløysinga.

BTA: 8 124m²

B/N-faktor: 1,46



3.2 Bebuaretasje

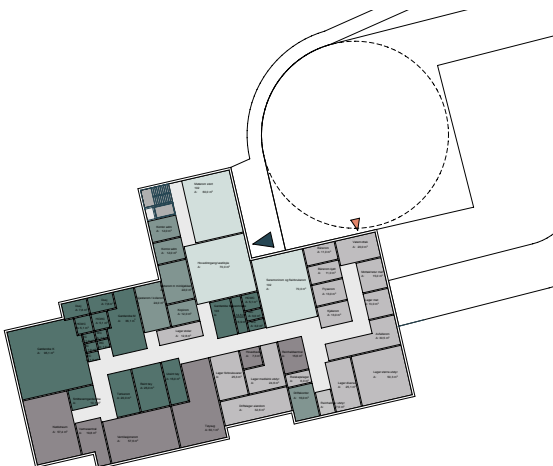
Skissa under viser plasseringa av areala i ein typisk bebuaretasje (plan 02–05).

Bebuargruppene er markerte med gult. Lilla farge viser funksjonar som er delte mellom to bugrupper, medan blågrøn farge representerer fellesfunksjonar for heile sjukeheimen.



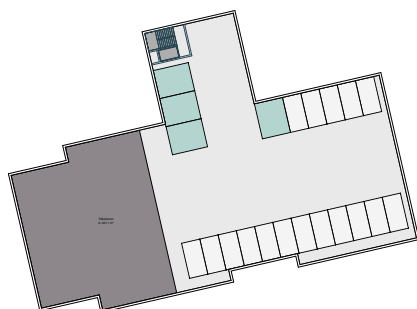
3.3 Fellesetasje

Skissa under viser plasseringa av areala i første etasje, som fungerer som fellesetasje med funksjonar for heile sjukeheimen.



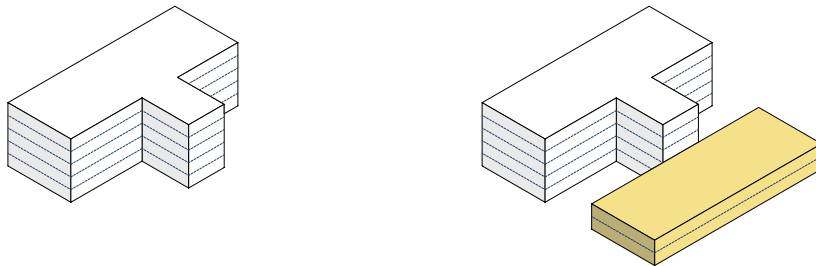
3.4 Underetasje

Skissa under viser underetasjen, der det er planlagt tilfluktsrom. I tillegg er det skissert 21 parkeringsplassar i denne etasjen.

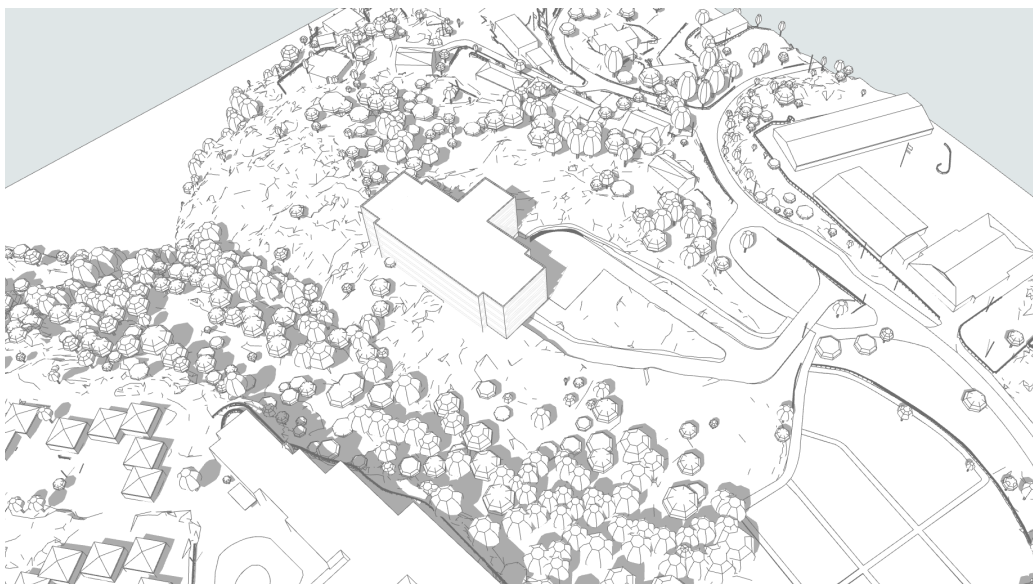


3.5 Påbygg, utvidelse

I **alternativ 3** kan sjukeheimen utvidast ved å byggje ei ekstra fløy, slik at hovudforma får eit H-liknande uttrykk. Det er lagt opp til to bugrupper per etasje i den nye fløya. For å oppnå ein kapasitet på totalt 120 plassar, kan fløya byggjast i to etasjar.



3.6 Modellutsnitt



4.2 Bebuaretasje

Skissa under viser plasseringa av areala i ein typisk bebuaretasje (plan 02).

Bebuargruppene er markerte med gult. Lilla farge viser funksjonar som er delte mellom to bugrupper, medan blågrøn farge representerer fellesfunksjonar for heile sjukeheimen.



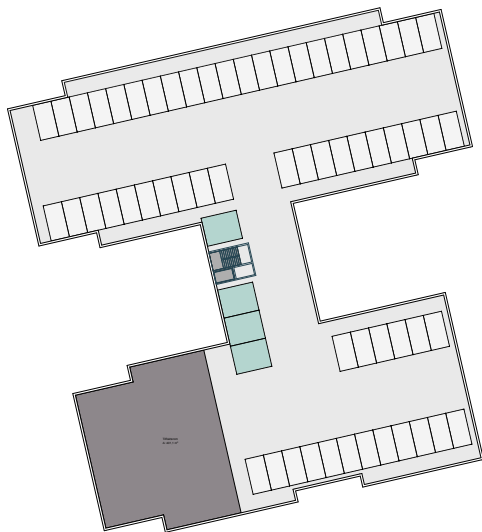
4.3 Fellesetasje

Skissa under viser plasseringa av areala i første etasje, som fungerer som fellesetasje med funksjonar for heile sjukeheimen. I **alternativ 4** er også to bugrupper plasserte på denne etasjen.



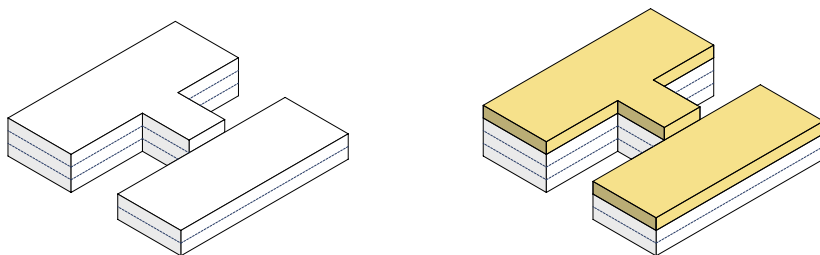
4.4 Underetasje

Skissa under viser underetasje med tilfluktsrom. Det er skissert 64 parkeringsplassar.

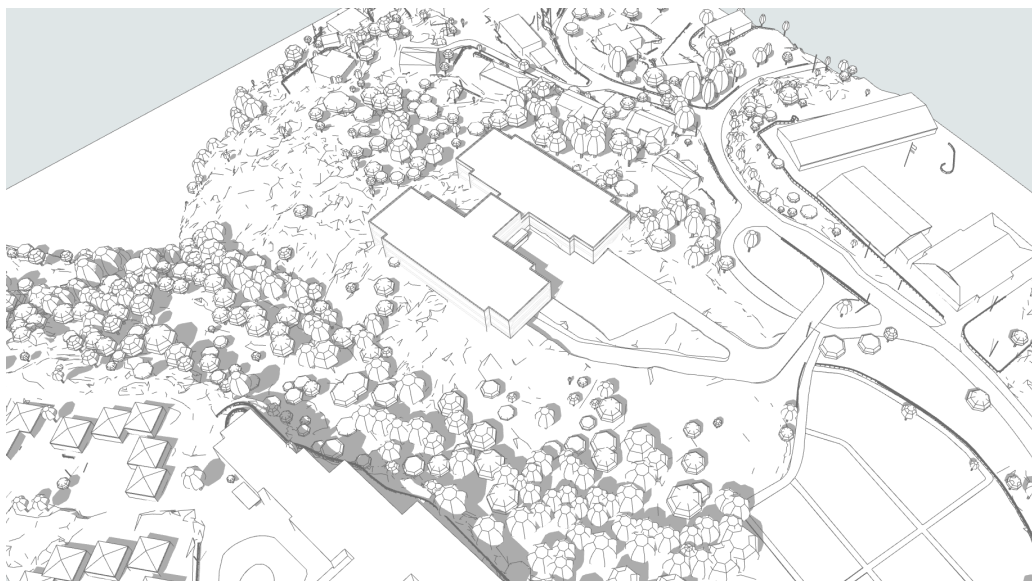


4.5 Påbygg, utvidelse

I alternativ 4 kan sjukeheimen utvidast ved å byggje ekstra etasjar i høgda. For å få 120 plassar må det byggast ein ny etasje.



3.6 Modellutsnitt



5 VIDERE VURDERING AV ALTERNATIV 2 MED 120 PLASSAR

5.1 Bakgrunn

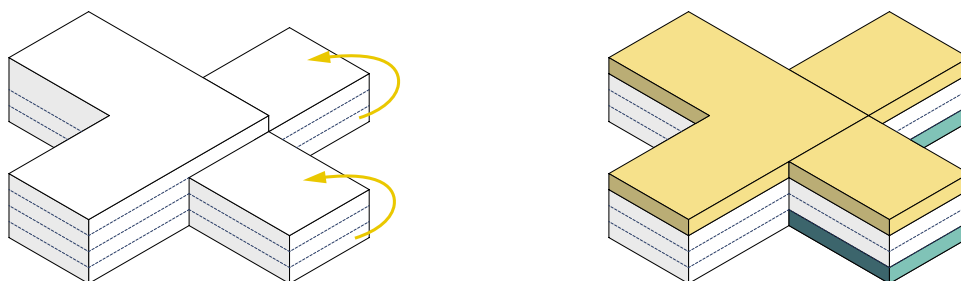
Som eit tillegg til volumstudien er det etter avtale sett vidare på ei løysing med 120 plassar i eitt byggetrinn. Areal som er inkludert er rom og alle tilhøyrande funksjonar til 120 plassar.

I tillegg er det lagt til areal for:

- Rehabiliteringsfunksjonar og fellesfunksjonar merkte som "avklarast" i arealprogrammet.
- Storkjøkken (inkludert kjøll/frys, grovkjøkken, oppvask, kontor, garderober)
- Lager for beredskap
- Treningsrom for tilsette
- Parkering (80 plassar)

5.2 Volum

Løysinga byggjer vidare på alternativ 2 (X-form), og ein har i denne omgang ikkje endra hovudforma og avtrykket. Tilleggsareala som er tekne med, er naturlege å plassere på bakkeplan og i tilknytning til dei andre fellesfunksjonane i sjukeheimen. For å gje plass til dette har vi, for enkelheits skuld, flytta dei to bugruppene som var skissert på bakkeplan i alternativ 2 opp i etasjane.



Studien viser at det då vil vere rikeleg med plass til å løyse tilleggsareala på bakkeplan. Innbyrdes plassering av areal og funksjonar må vurderast på nytt i prosjekteringsfasen, og forma må truleg endrast noko for å få ei optimal løysing.

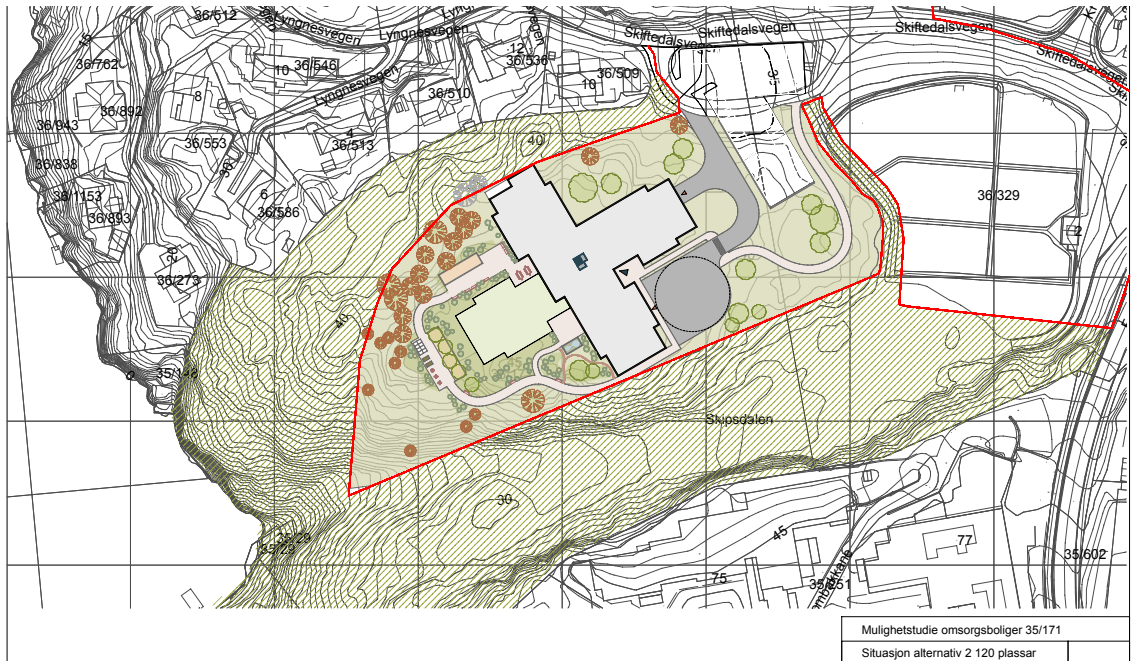
5.3 Grunnflate og tomt

Alternativet er skissert med ei X-forma grunnflate på om lag 3 150 m². Ein typisk bebuaretasje er dimensjonerande for bygget sitt avtrykk, for å sikre at alle basisfunksjonar og fellesfunksjonar for bugruppene er løyste på same etasje. Bebuaromma er organiserte i ei gåsløype, noko som bidreg til å unngå lange korridorar og gjev god flyt i planløysinga. Fellesetasjen har eit mindre avtrykk enn bebuaretasjen. Dette må ein arbeide vidare med i

prosjekteringsfasen, slik at ein unngår mørke areal og for store utkragingar. I dette volumstudiet er areala løyste teoretisk for å sikre at tomte er egna til føremålet.

BTA: 11 886 m²

B/N-faktor: 1.44



5.4 Bebuaretasje

Skissa under viser plasseringa av areala i ein typisk bebuaretasje (plan 02).

Bebuargruppene er markerte med gult. Lilla farge viser funksjonar som er delte mellom to bugrupper, medan blågrøn farge representerer fellesfunksjonar for heile sjukeheimen.



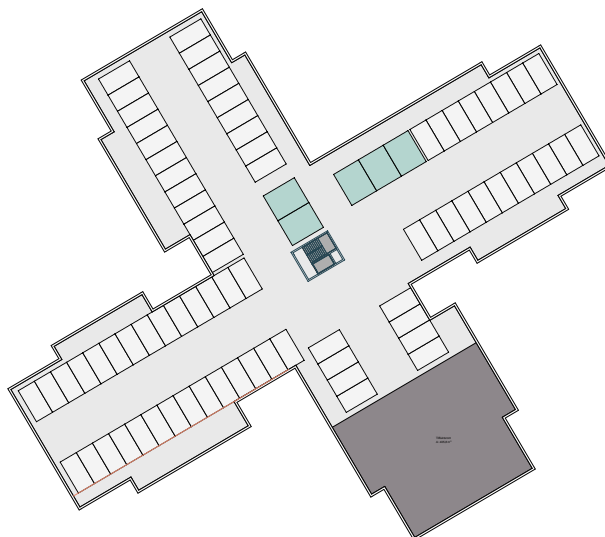
5.5 Felleasetasje

Skissa under viser plasseringa av areala i første etasje, som fungerer som fellesetasje med funksjonar for heile sjukeheimen. Storkjøkken og rehabiliteringsfunksjonar er plassert på denne etasjen.



5.6 Underetasje

Skissa under viser underetasjen, der det er planlagt tilfluktsrom. I tillegg er det skissert 83 parkeringsplassar i denne etasjen.



6 VEDLEGG

- 6-1 Situasjon alternativ 1
- 6-2 Situasjon alternativ 2
- 6-3 Situasjon alternativ 2 120 plassar
- 6-4 Situasjon alternativ 3
- 6-5 Situasjon alternativ 4
- 6-6 Planskisser alternativ 1
- 6-7 Planskisser alternativ 2
- 6-8 Planskisser alternativ 2 120 plassar
- 6-9 Planskisser alternativ 3
- 6-10 Planskisser alternativ 4
- 6-11 3D-001 Perspektiv fra sørøst
- 6-12 3d-002 Perspektiv fra Foldnesvegen
- 6-13 3D-003 Perspektiv fra innkjøring til skole
- 6-14 3D-004 Perspektiv fra sørvest
- 6-15 Romprogram volumstudie 2
- 6-16 Romprogram volumstudie 2 120 plassar