

# Ålgård bo- og aktivitetsenter - ÅBOAS

VURDERING MED ANBEFALING -

PLASSERING AV FUNKSJONER I EKSISTERENDE BYGG



August 2023 – V.02

Karin Rendahl og Eva T. Olsen

**wsp**

## Bakgrunn

Gjesdal kommune har etterspurt en vurdering av fremtidig bruk av eksisterende bygningsmasse i ÅBOAS. På bakgrunn av dette er det gjennomført en helhetlig faglig vurdering av sivilarkitekt Karin Rendahl og helsefaglig rådgiver/sykepleier Eva T. Olsen.

Vurderingen er utført ved gjennomgang av rom- og funksjonsprogrammet (heretter benevnt som RFP) som beskriver behov, kart over området og plantegninger av bygget. Behovene er sett i forhold til eksisterende arealer, nærhetsprinsipper samt krav og forventinger til fremtidens helsebygg.

### Metode og gjennomføring

Det har i prosessen vært avholdt flere møter og samtaler med ledergruppen i avdeling for helse- og velferd og prosjektleder bygg. Det har videre vært gjennomført samtaler og møter med ansatte i tjenesten for å avklare og kvalitetsikre ulike tema.

Med utgangspunkt i RFP er det gjort nøye vurderinger av behov opp mot tilgjengelig areal, og god plassering av delfunksjoner innenfor hovedfunksjonene.

Vi anbefaler at man i neste fase jobber videre med intern plassering for å ytterligere fremme tjenesteeffektivitet og samhandling mellom de ulike tjenestene.

### Arealbehov – hovedfunksjoner

Tabellen under viser arealbehov for de ulike hovedfunksjoner vi anbefaler inn i eksisterende ÅBOAS

		<b>Netto areal</b>	<b>b/n faktor</b>	<b>Brutto areal</b>
	Hjemmetjenestebase	443	1,50	665
	Tjeneste- og koordineringskontor	174	1,50	261
	Mestringsenheten base inkl. LAR	223	1,50	335
	Timebaserte miljøtjenester - base	87	1,50	131
	SOL -Dagsenter for personer med utviklingshemming	227	1,50	341
	Fysio- og ergoterapitjenesten	306	1,50	459
	Legekantor og sykepleierklinikk	383	1,50	575
	<b>Sum arealer for alle funksjoner</b>	<b>1843</b>		<b>2 765</b>
Trapperom, korridorer, tekniske rom i etasjene er ikke tatt med i netto-areal, de inngår i BTA				

\*Areal for treningskjøkken/kurslokale/møterom ca. 40 BTA er ikke inkludert i tabellen over.

18 omsorgsboliger er forutsatt beholdt i eksisterende bygningsmasse, men er ikke inkludert i tabellen over (ca. 1700 BTA)

## Grunnlag for vurderingen

Når vi har vurdert hvilke tjenester og funksjoner som bør etableres i bygget og hvordan de bør etableres i forhold til hverandre, har vi vurdert ut fra følgende hovedprinsipper:

- Prosjektets prinsipper og målsettinger
- Logistikk inn og ut av helsekvartalet
- Intern logistikk i helsekvartalet
- Effektivitet i tjenesten
- Samhandling og samarbeid
- Tjenesteutvikling i et lengere perspektiv
- Rekruttering og kompetanse
- Forutsetninger i eksisterende bygningsmasse (utforming, hensiktsmessighet, økonomi)
- Bærekraftige løsninger

## Nytt bygg og eksisterende bygningsmasse

- Vi anbefaler å plassere alle 76 institusjonsplasser og 8 omsorgsboliger tilrettelagt for heldøgns omsorg for yngre med store funksjonsnedsettelse, i nytt bygg. Samlokalisering av plasser for heldøgns omsorg vil bidra til en mer effektiv tjeneste, bedre samhandling og ressursutnyttelse slik også Rune Devolds rapport «Drifts og ressursanalyse – helse og velferd 2019» påpeker.
- Det bør etableres fysisk sammenheng mellom eksisterende bygningsmasse og nytt bygg. Begrunnelsen for dette er at en slik sammenkobling vil kunne knytte tjenestene tetter sammen, øke muligheten for samhandling og legge til rette for god intern logistikk. Gjennom å knytte sammen byggene så vil også alle beboerne i omsorgsboligene enklere og uten bistand kunne nyte godt av tilbud og tjenester i hele helsekvartalet. Sammenføyning av byggene vil bidra til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft.
- Vi anbefaler at kommunen beholder de 18 boligene på plan 1 og 2. Tilknytning til det nye helsebygget med alle servicefunksjoner vil kunne bidra til at den eldre her kan klare seg lengst mulig i eget hjem uten bistand fra kommunen.
- Vi anbefaler at Ålreit og SMIA utredes nærmere og lokaliseres utenfor helsekvartalet fordi dette er funksjoner som er mer arbeidsrettede og knyttet mot mestring.

## Utomhus

- Det anbefales at hovedinngang etableres mot hovedgaten, da det vil bidra til at helsekvartalet fremstår som åpent og tilgjengelig for innbyggerne.
- Det forutsettes at det etableres et felles grønt-/parkanlegg for hele helsekvartalet.
- Parkering for tjenestebiler bør etableres i nærhet til den ambulerende tjenesten på gateplan, dette vil bidra til en mer effektiv tjeneste.
- Trafikk og logistikk (utenom tjenestebilene) bør separeres fra hovedinngang og ansattinngang.

## Anbefaling - plassering av funksjoner i eksisterende bygg

### Gateplan

- Ambulerende tjenester samlokaliseres på gateplan

Det ansees som en stor fordel å plassere ambulerende/mobile tjenester med mye logistikk tilknyttet mobilitet nærmere gateplan og planlagt garasjeanlegg, langt vekk fra institusjonsplassene.

Vi anbefaler at Mestringsenheten med psykisk helse og ROP-team videreføres på gateplan.

Etablering av de ambulerende tjenestene på gateplan «skåner» resten av helsekvartalet for trafikkbelastningen inn og ut av bygget. Etablering på gateplan legger godt til rette for etablering av «dropp-soner» parkering for tjenesten rett utenfor sonekontorene. Plassering av den ambulerende tjenesten her, i nærhet til lager for medisinske forbruksvarer, bidrar også til er mer effektiv tjeneste.

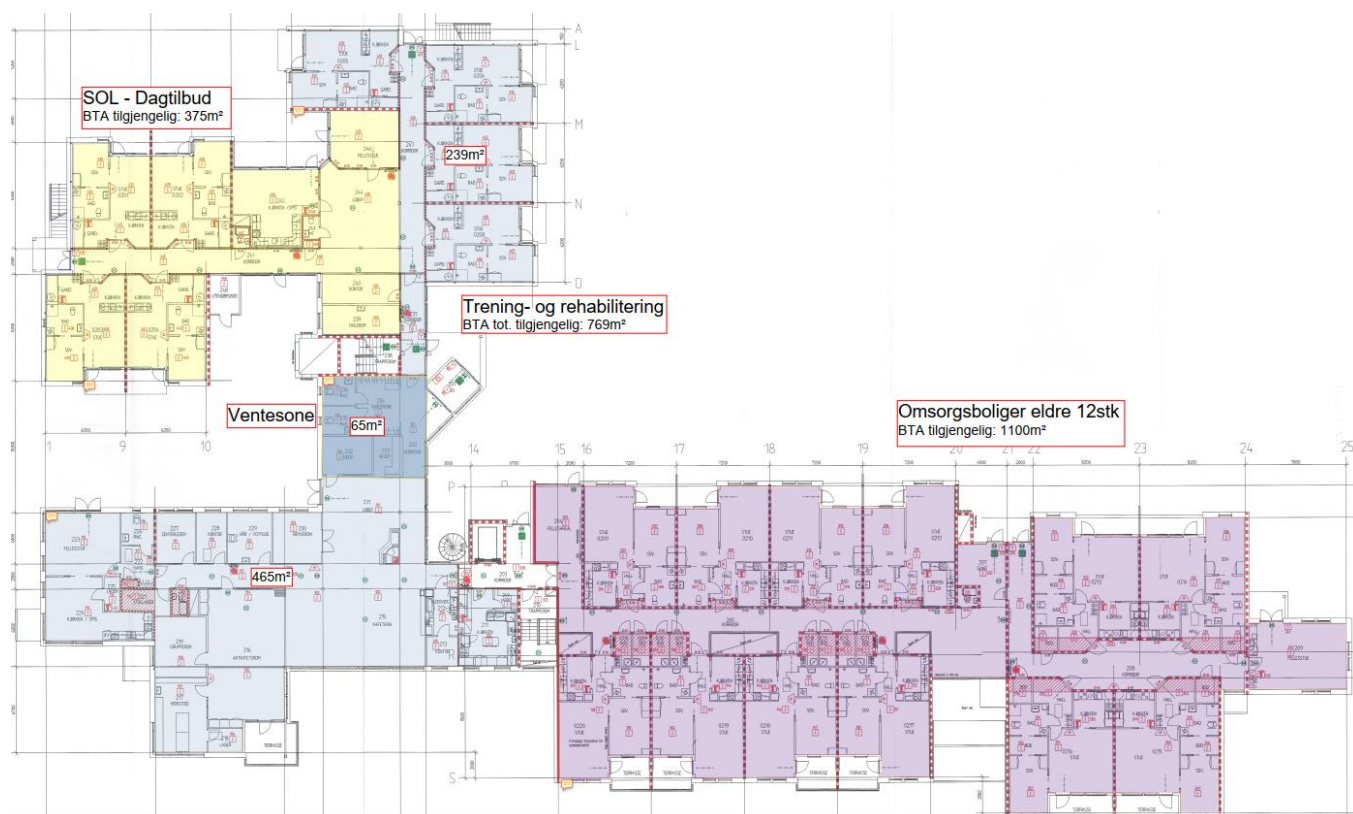
- Dagens basseng som er plassert på gateplan videreføres og kan benyttes av hele helsekvartalet





## Plan 2

- 12 senior-/omsorgsboliger videreføres
- Her samles Fysio- og ergoterapitjenesten, friskliv, mestring og rehabilitering på et plan, noe som vil bidra til driftsfordeler for tjenesten samlet sett. (Det etableres også et mindre treningsareal for multisyke i treningsopphold ved rehabilitering- og korttidsavdelingen uten at arealrammen økes.. Det etableres et treningskjøkken/kurslokale/møterom i arealer som i dag benyttes til servering og kjøkken i kafeen.
- Det etableres felles **inngangsparti** fra vestsiden for;
  - Fysio- og ergoterapeuter, friskliv, mestring og rehabilitering
  - SOL – Dagsenter
  - Legekontor og sykepleierklinikk
- SOL – etableres i henhold til RFP og gis med denne plassering hensiktsmessige, trivelige arealer også med godt tilrettelagte utearealer mot syd.

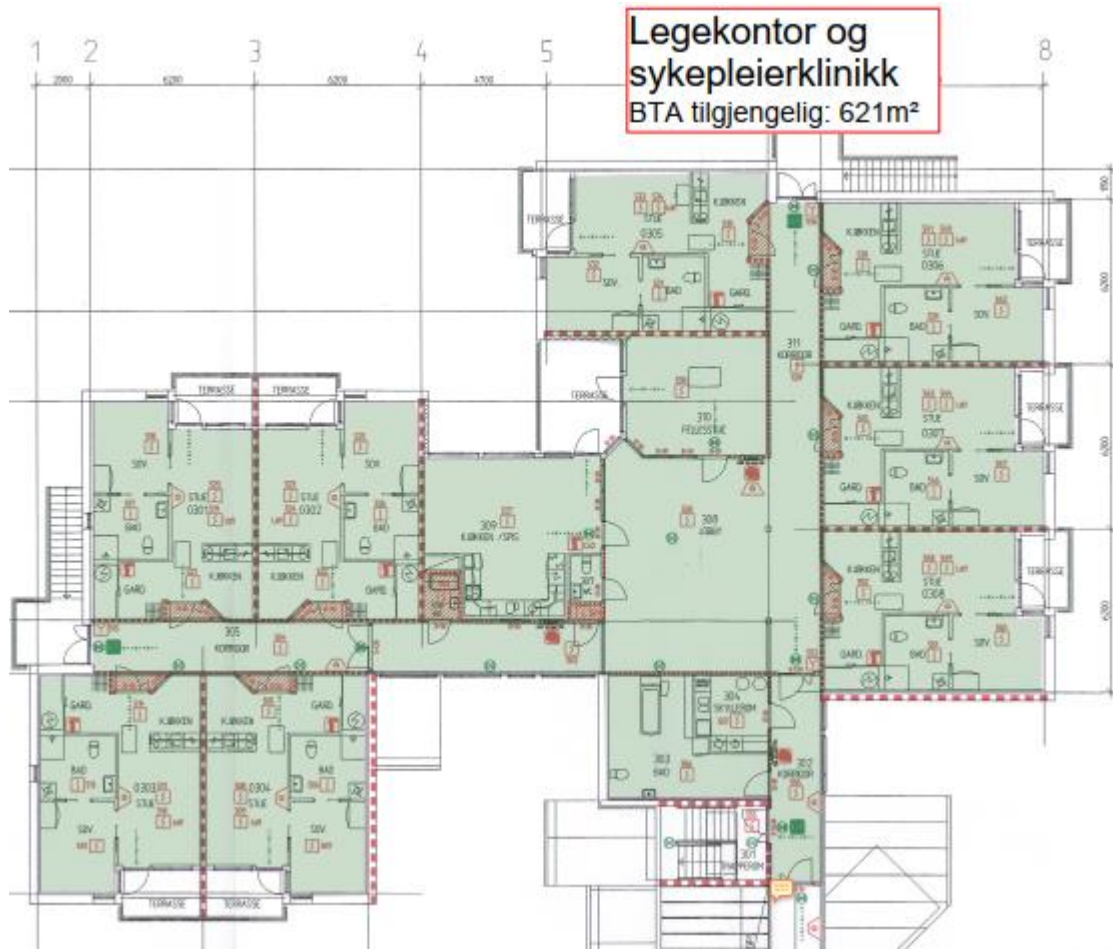


## LAR

Det anbefales at man i neste fase vurderer nærmere arealbehov og innplassering av delfunksjoner for LAR. Man vil da avklare nærmere hvor tjenesten skal plasseres i eksisterende bygg.

### Plan 3

- Legekantor og sykepleieklinikk
- Det er gjennomført en enkel ROS-analyse knyttet til mulige ulemper knyttet til å etablere legekantor og sykepleieklinikk på plan 3 (2.etg). Det er ikke avdekket ulemper til foreslått plassering.



## Oppsummering

Det er gjort en vurdering av programmert areal sett i forhold til tilgjengelig areal i eksisterende bygningsmasse. Vi ser at vår anbefaling mht. innplassering av funksjoner gir en god arealutnyttelse, utnytter potensialet av eksisterende bygg samt bidrar til funksjonelle løsninger.

Anbefalt fordeling og plassering av funksjoner i eksisterende bygningsmasse, sett i sammenheng med nytt bygg, bidrar til et godt, robust og fremtidsrettet driftskonsept i det nye helsekvartalet.

Den anbefalte løsningen imøtekommer også helsekvartalets målsettinger og prinsipper.

#1: Nye ÅBOAS støtter beboerne i livsmestring

#2: ÅBOAS er et sted du føler deg velkommen når du kommer utenfra

#3: Et bygg som legger til rette for innovasjon og nye måter å jobbe på

#4: Ansatte skal ikke bli utsatt for endring, de skal skape endring

#5: Tverrfaglighet skal ivareta hele mennesket