



Asplan Viak ble i 2015 engasjert av Ringerike kommune, gjennom rammeavtale BTV Innkjøp, til å utarbeide mulighetsstudier for tre ulike prosjekt for omsorgsboliger på Hov og Heradsbygda. Leveranse av rapport for mulighetsstudie Heradsbygda omsorgssenter ble levert i november 2015, med utredning av to ulike alternativ for utbygging.

Høsten 2016 ble Asplan Viak engasjert til å bearbeide ett av de tidligere leverte alternativene, alternativ A, for å vurdere mulighetene for å øke antall boenheter i prosjektet til 68 fra tidligere viste 54 boenheter. Resultatet foreligger i denne rapport, med tekst, tegninger og kalkyle. For generell redegjørelse rundt formatet for mulighetsstudien og for referanseprosjekt, vises det til opprinnelig utarbeidet rapport for Heradsbygda omsorgssenter mulighetsstudie.

Oppstartsmøte fant sted i november 2016. Prosjektleder for Ringerike kommune har som for den opprinnelige mulighetsstudien, vært Arild Magnus Rønnestad.

for Asplan Viak as  
Oslo, 20. februar 2017

Sivilarkitekt Bård Helland  
Oppdragsleder

Sivilarkitekt Alec Ross Andreassen  
Fagansvarlig

#### Innhold

Beskrivelse av prosjektet	s.3
Kalkyle	s.5
Arealoppsett	s.6
Tegninger revidert alternativ A	s.7

## Heradsbygda Omsorgssenter, revidert alternativ A

### Tomtens rammer og karakter

Tomten er regulert for helse-formål. Behovet for omregulering er ikke endelig avklart og vurderes separat av Ringerike kommune. Tomten er stor, 8.568 m<sup>2</sup>, hellende mot sørvest og med fall på ca 6 meter. Den har usedvanlig vakker beliggenhet, med sol hele dagen og panoramautsikt, selv mot nordøst, dersom man kommer litt opp i høyden. Stedet antas å være noe vindutsatt. Det er lite støy knyttet til tomten; noe fjernt sus fra R7 og E16, og noe lokal, men uproblematisk bilstøy fra Heradsbygdveien på nordsiden. Det er ingen verneverdig vegetasjon på tomten, men noen eldre furutrær helt oppe i nordøst bør vurderes som verdifulle og beholdes om mulig. Det anses av kommunen ikke å være noen geotekniske utfordringer for tomten. Dagens avkjøring i sørøstre hjørne av tomten anses som god, mens en eksisterende avkjørsel midt i strekket på baksiden oppleves som noe uoversiktlig ved utkjøring på grunn av terrengsnittet her. Nye avkjørsler fra andre sider er ikke mulig.

Bebyggelsen på selve tomten er av kommunen beregnet som kondemnable og planlegges revet før ny bebyggelse etableres. Tomtens utbredelse er rektangulær der det er stort nok areal til å arbeide med bebyggelse i flere retninger og med ulike prinsipper for bebyggelsesmønstre. Siden naturlig adkomst er i et hjørne er det hensiktsmessig å etablere en logistikk i anlegget med utgangspunkt i dette punktet; altså med sentrale funksjoner nærmest dette. Omkringliggende bebyggelse har boligformål, i en til to etasjer. Rekkehusene i sørvest er seniorboliger/omsorgsboliger der beboerne til en viss grad vil kunne benytte fellesfunksjoner i det nye anlegget, alt etter hvilke retningslinjer som legges til grunn (vedtaks-prinsipp eller ikke). Beliggenheten oppe på åsryggen gir en følelse av et unikt sted og må forstås som identitetssterkt i lokalmiljøet.

### Programmets omfang

Programmet for Heradsbygda er sammensatt der noen funksjoner bør skjermes fra mer eksponerte funksjoner. I hovedsak ser vi en tredeling i programmet; omsorgsboliger inkl. lokal betjening av disse, base for hjemmetjenesten med mottakskjøkken og til sist dagsenter med diverse fasiliteter. I tillegg kommer et ikke ubetydelig

stort parkeringsbehov i forbindelse med hjemmetjenesten, samt legekontor som bør adskilles noe fra de øvrige omsorgsfunksjonene. Omsorgsboligene organiseres i grupper med 7 boenheter som har sitt eget fellesareal, og der 2 grupper skal kobles sammen betjenings-logistisk til en avdeling med felles skrivestue. I utgangspunktet var det fra kommunen angitt et behov for 28 boenheter, men der vi ble bedt om å undersøke muligheter for en optimal mengde utover dette. Mulighetsstudiet fra 2015 viste at det selv med et konsept med bare 2 etasjer over terreng, ville tomten kunne gi anslagsvis 54 boenheter i alternativ A. Dette alternativet har nå i 2016/2017 blitt vurdert ytterligere, og det vises nå i dette reviderte alternativ A, hvordan prosjektet kan romme inntil 68 boenheter innenfor samme hovedform som tidligere, men med en full utbygging av øverste plan. Dette gir et nybygg med 2-3 etasjer over bakkeplan.

### Størrelser

Mulighetsstudiet tar utgangspunkt i at husbanken legger opp til omsorgsboliger innenfor en kategori tilsvarende sykehjem-størrelser, det vil si ca 30 m<sup>2</sup> pr enhet pluss ca 10 m<sup>2</sup> felles oppholdsareal pr boenhet. For dagsenteret beregner Husbanken også her 10 m<sup>2</sup> pr bruker, som i dette tilfelle er av kommunen satt til 50 stk. Oppgitte romprogram for dagsenteret går noe utover disse rammene, der vi ser at en mulig konsentrering vil kunne skje ved mer overlappende funksjoner. Dette vil være naturlig å jobbe videre med i et skisseprosjekt. Garasjen er dimensjonert for ca 50 biler med standard avstander og størrelser. Base for hjemmetjenesten er dimensjonert ut fra oppgitte grove rammer der mottakskjøkken er på ca 80 m<sup>2</sup> og varemottak på ca 20 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer administrasjon, lager med mer.

### Organisering, funksjoner

Det synes hensiktsmessig å samle dagsenter og base for hjemmetjeneste i ett bygg, for best mulig sambruk, arealoptimalisering og effektiv logistikk. Her er det naturlig at også legekantoret inngår, men klart adskilt og med egen inngang. Ved denne samlokalisering kan disse funksjonene få sin egen identitet i eget bygg, som henvender seg mot adkomst, for god synlighet og for knappest mulig bilbruk inne på tomten.

Dermed vil den tredje hoveddelen i programmet, omsorgsboligene, få en egen, prioritert del av tomten, den roligste; skjermet fra eksterne aktiviteter. Samtidig legger vi opp til en god forbindelse til base og dagsenter, både av betjeningshensyn og for å gi mulighet for at beboere eventuelt kan ha noe kontakt dit. I revidert alternativ A er hovedforbindelsen mellom dagsenterbygget og omsorgsboligene flyttet fra plan 0 til plan 1. Dette gir en bedre og mer direkte tilknytning mellom disse funksjonene, og en forbedret situasjon for hovedinngang besøkende til boligdelen. Hovedendringen forøvrig i revidert alternativ A er at det er lagt til 14 boenheter i plan 2, mot sør og vest, og etasjen kompletteres slik med to bogrupper like de i etasjen under. For ikke å få et for dypt atrium, løftes bakkenivået i det omsluttete atriet/hagen opp til plan 1 i sin helhet, der det tidligere lå delt mellom plan 0 og plan 1. Hovedgangforbindelsen løftes tilsvarende og blir en glassgang gjennom hagearealet, hvor vi også har vist muligheten for å legge inn mindre paviljonger som kan fungere som ulike aktivitetsrom og fellesrom. Løsningen gir gode muligheter for sambruk mellom de to atriene. I plan 0 er planløsningene for bogrupperne justert noe, særlig fellesarealer, da disse ikke lenger vil nyte godt av dagslys fra atriet/hagen. De to bogrupperne her vil i stedet få direkte utgang til uteareal på terreasser i forkant av bygget, mot sørvest. Ett moment ved hovedgrepet for omsorgsboligene er å skape gode forhold mellom inne og skjermete uterom. I alternativ A og revidert alternativ A, skjer dette ved et avsondret indre atrium, oppdelt i ulike hager. Det er lagt vekt på at uterom skal være som en egen indre, beskyttet verden, også klimatisk. Her er planstrukturen organisert slik at korridor er ensidig, med glidende overganger mellom korridorfunksjon og oppholdsrom, der disse arealene henvender seg inn mot hagene. Dette kan gi særlig attraktive løsninger både for innvendig bruk og ved utvendig opphold, der hagetemaet vil være en viktig atmosfærebygger. Omsorgsboligene består av 10 grupper, med 7 boenheter i hver (2 med 6 enheter), der 2 grupper danner 1 avdeling. Det er lagt vekt på oversiktlig logistikk, med tydelig forbindelse til det øvrige programmet; base for hjemmetjenesten inkludert mottakskjøkken og dagsenter. Forbindelsen til boligdelen er her bevart i plan 0 for disse funksjoner. Garasjen, som utgjør en relativ stor del av programmet, er organisert under bebyggelsen/bakken med direkte kontakt både til dagsenter, legekantorene, base for hjemmetjeneste og også omsorgsboligene, vi 3 stk heiser og trapper. Dette gjør garasjeanlegget anvendelig med direkte kontakt for alle typer funksjoner uten at funksjonen blir særlig merkbar i anlegget.

## Volumer

Volumoppbyggingen reflekterer organiseringen av funksjoner, der dagsenter, base for hjemmetjenesten, samt legekantor, er samlet i et eget volum, som kan få sin klare identitet som samlende bygg. Omsorgsboligene defineres som ett omsluttende volum. På grunn av at alle boenhetene er henvendt mot ytre fasader vil disse her ha en mer finmasket oppdeling, mens fasader inn mot atriet samt for «fellesvolumet» kan få større skala i vindusoppdelinger og flater. Volumene kan få relativt enkle hovedformer, men med eventuelt bearbeidelse både i takformer og fasadeliv. Eventuelt kan man arbeide med å trekke deler av volumene opp eller ned for å skape større variasjon i byggets takkontur.

## Relasjon til omgivelsene

På grunn av tomtens utbredelse er det ganske uproblematisk å arbeide med en relativ lav bebyggelse; 2-3 etasjer. Dette gir god sammenheng med øvrig bebyggelse og ingen sjenerende fjernvirkning. Tross større fotavtrykk enn nabobebyggelsen mener vi det ikke oppstår særlige konfliktområder mellom ny og eksisterende bebyggelse. På det høyeste vil alternativet ha 3 etasjer og ligge en del høyere enn nærmeste bebyggelse, men pga. dennes funksjonsfordeling, solretning, og pga. avstanden horisontalt, vurderes også dette som relativt uproblematisk. På grunn av arealeffektivt og konsentrert kjøremønster, med parkering under bakken, vil det heller ikke oppstå særlige konfliktområder med hensyn på sikkerhet og støy. Adkomstveien bør anlegges med fortau for god fotgjenger-tilgjengelighet ned til omsorgsboligene sørvest for anlegget.

## Arkitektoniske muligheter

Volumene og uterommene gir et godt grunnlag for arkitektonisk bearbeidelse til et ferdig uttrykk og en rik atmosfære. Selv om anlegget er omfattende samlet sett, er det organisert med en oppdeling i håndterlige størrelser der valg av underdelinger, finmodellering, detaljer og materialer kan gi et samlet rikt anlegg. Hovedformene har en typologi og et format som tåler stå som klare og ryddige former i situasjonen, og der grepet gir rom for ulike retninger for den videre arkitektoniske utviklingen av konseptene.

Tatt konteksten i betraktning med relativ lav trehusbebyggelse, ville det kunne være relevant å arbeide med tre også i det nye anlegget, i alle fall som ytre værhud. Bruk av tre, både i eksteriør og interiør, vil kunne være med å gi anlegget et hjemlig preg for brukerne.

## Utnyttelse

Hensyn til planstatus og evt. behov for regulering avklares internt av Ringerike kommune. I mulighetsstudiet legges det opp til fotavtrykk på ca 2.500 m<sup>2</sup> og BRA på ca 8.260 m<sup>2</sup>, hvilket ville ha gitt BYA på rett i underkant av 30%. Dagens bebyggelse gir BYA på ca. 20%.

## Brannteknisk / rømning

Det er ikke på dette nivået foretatt brannteknisk prosjektering. Like fullt er det angitt prinsipper for oppdelinger som også kan fungere brannteknisk, samt prinsipper for rømning. Ved brannteknisk prosjektering vil det eventuelt måtte bli kompletteringer, for eksempel med noen utvendige rømningstrapper fra 2. og 3. etasjer, mens 1 etasje er i varetatt med rømning ut på bakkenivå. Slik unngår man unødvendig mye innvendig arealbruk til rømning i et relativt lav bygg.

Brannprosjektering vil være naturlig å legge inn allerede i et skisseprosjekt.

## Kalkyle

Kostnadskalkylen er på grunnlag av brutto arealer og erfaringstall/standarder for tilsvarende funksjonstyper. Kalkylen må tas for det den er; et grovt anslag ut i fra stipulerte forhold. Den er strukturert med underdelinger på grove elementer/fag, men selv disse underpostene må sees på mer som et arbeidsverktøy i kalkylen mer enn som konklusjoner pr underpost. Kvadratmeterpris gitt av kalkylen og bruttoareal gir også et grunnlag for vurdering her.
















Siden kalkylen støtter seg til et mulighetsstudie, som er mer prinsipper enn løsning vil kalkylen tilsvarende bære preg av prinsipielle størrelser, der det vil være nødvendig å revidere denne når et ferdig skisseprosjekt foreligger. I modellprosjektet er det ikke inkludert:

- prisstigning til byggestart/byggeperioden
- finanskostnader
- løst inventar
- tomtkostnader/rivekostnader

Norsk Prisbok har blitt lagt til grunn for kalkyler. Standard er middelhøy kvalitet, etter TEK10. Realisering av prosjektet vil bli etter TEK17.

På neste side følger selve kalkyleoppsettet for revidert alternativ A.

Kalkyle Heradsbygda revidert alternativ A

#	Konto	Pris	Pris/BTA	Andel
1	 Felleskostnader	25 082 099	2 799,3	14,1%
2	 Bygning	97 388 247	10 869,2	54,8%
3	 VVS	24 592 366	2 744,7	13,8%
4	 Elkraft	11 445 536	1 277,4	6,4%
5	 Tele og automatisering	8 593 259	959,1	4,8%
6	 Andre installasjoner	2 837 319	316,7	1,6%
	 SUM 1-6 HUSKOSTNAD	169 938 826	18 966,4	95,7%
7	 Utendørs	7 651 693	854,0	4,3%
	 SUM 1-7 ENTREPRISEKOSTNAD	177 590 519	19 820,4	100,0%
8	 Generelle kostnader	32 651 083	3 644,1	18,4%
	 SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD	210 241 602	23 464,5	118,4%
9	 Spesielle kostnader	52 560 400	5 866,1	29,6%
	 SUM 1-9 PROSJEKTKOSTNAD	262 802 002	29 330,6	148,0%
RM	 Reserver og marginer	39 420 300	4 399,6	22,2%
	 SUM Kalkyle	302 222 303	33 730,2	170,2%

Arealoppsett revidert alternativ A

HERADSBYGDA OMSORGSSENTER - revidert alternativ A					
AREALER FUNKSJONER I LØSNINGSFORSLAG	Alternativ A			Kommentar	revidert alternativ A
	Funksjon	Antall	Areal		
1	Omsorgsboliger				
	Beboerrom med bad	68	29,9	2033,2	Alle boenheter tegnet med omtrentlig minimumsareal. Hvorvidt alle skal følge denne norm, eller det skal legges opp til variasjon av størrelser, må avklares.
	Felles oppholdsstue og spise plass	10	72,3	723,3	Gjennomsnittlig areal per bogruppe, noe variasjon mellom gruppene
	Skyllerom	10	14,7	146,6	Gjennomsnittlig areal per bogruppe, noe variasjon mellom gruppene
	Lager i bogrunder	10	12,7	127,3	Gjennomsnittlig areal per bogruppe, noe variasjon mellom gruppene
	WC/RWC i grupper	10	8,4	83,6	Gjennomsnittlig areal per bogruppe, noe variasjon mellom gruppene
	Skrivestasjon felles to grupper	5	9,0	45,0	
	Kontor avdelingsleder, felles to grupper	5	9,5	47,5	
	Aktivitetsrom felles	3	32,0	96,1	Gjennomsnittlig areal per bogruppe, noe variasjon mellom gruppene
	Kontor enhetsleder	2	8,0	16,0	
	Medisinrom	1	10,0	10,0	
	Lager felles	1	78,6	78,6	
	<b>Nettoareal i løsningsforslag</b>			<b>3407,2</b>	
2	Dagsenter			480,6	Husbankens anbefaling om 10 m2 per bruker skal legges til grunn. Ikke endret i revidert alternativ A
	Oppholdsrom				Enkeltarealer per rom er ikke definert i løsningsforslagene
	Spiserom				
	Trimrom med apparater				
	Treningsrom aktiviteter				
	Aktivitetsrom				
	Erindringsrom				
	Datarom				
	Vaktrom				
	Kontor				
	HC WC				
	WC				
	Frisør og fotpleie				
	Garderobe				
	Fysioterapi				Kan vurderes samlokalisert med legesenter eller at benytter trimrom dagsenter
	<b>Nettoareal i løsningsforslag</b>			<b>480,6</b>	
3	Hjemmetjeneste			379,6	Spiserom og møterom deles med personal for omsorgsboliger Ikke endret i revidert alternativ A
	Vaktrom				Enkeltarealer per rom er ikke definert i løsningsforslagene
	Spiserom				
	Kontor				Inkl. kontorer for fysio/ergo
	Medisinrom				
	Medisinsk lager				
	Stort møterom				
	Lite møterom				
	Garderobe, med dusj og toalett			60,0	
	Lager			77,9	antall og areal må avklares
	Pasientarkiv			20,0	areal må avklares
	<b>Nettoareal i løsningsforslag</b>			<b>537,5</b>	
4	Legesenter			99,4	Enkeltarealer per rom er ikke definert i løsningsforslagene. Ikke endret i revidert alternativ A
	Resepsjon				
	Venterom				
	Undersøkelsesrom				
	Laboratorium				
	HCWC				
	WC personal				
	<b>Nettoareal i løsningsforslag</b>			<b>99,4</b>	
5	Fellesfunksjoner				Ikke endret i revidert alternativ A
	Mottakskjøkken			80,0	
	Varemottak			20,0	
	<b>Nettoareal i løsningsforslag</b>			<b>100,0</b>	
6	Parkering 55 plasser, samt sykkelparkering			1536,4	antall må avklares Ikke endret i revidert alternativ A
	Parkering hjemmetjenestens biler				
	Parkering besøkende				
	Parkering ansatte				
	Vaskeareal for biler hjemmetjenesten			40,0	
	<b>Nettoareal i løsningsforslag</b>			<b>1576,4</b>	
7	Tekniske areal				areal må avklares Ikke endret i revidert alternativ A
	Teknisk rom				
	Bøttekott				
	Boder beboere				Behov vurderes
	<b>Nettoareal i løsningsforslag</b>				
	<b>Sum nettoarealer i løsningsforslag</b>		m2	<b>6201,1</b>	
<b>BRUKSAREAL OG BRUTTOAREAL I LØSNINGSFORSLAG</b>					
BRA	Bruksareal parkering plan 0			1576,4	
	Bruksareal plan 0			1664,5	
	Bruksareal plan 1			2604,8	
	Bruksareal plan 2			2414,4	
	<b>Sum bruksareal i løsningsforslag</b>		m2	<b>8260,1</b>	
BTA	Bruttoareal plan 0			3414,4	
	Bruttoareal plan 1			2838,8	
	Bruttoareal plan 2			2602,9	
	<b>Sum bruttoareal i løsningsforslag</b>		m2	<b>8856,1</b>	

Tegninger revidert alternativ A



PROSJEKT: **Mulighetsstudie omsorgsboliger** Ringerike kommune

TEGNING: **Heradsbygda A**



OPPDRAGSLEDER: **KAM**  
 OPPDRAGSNR.: **531311-01**

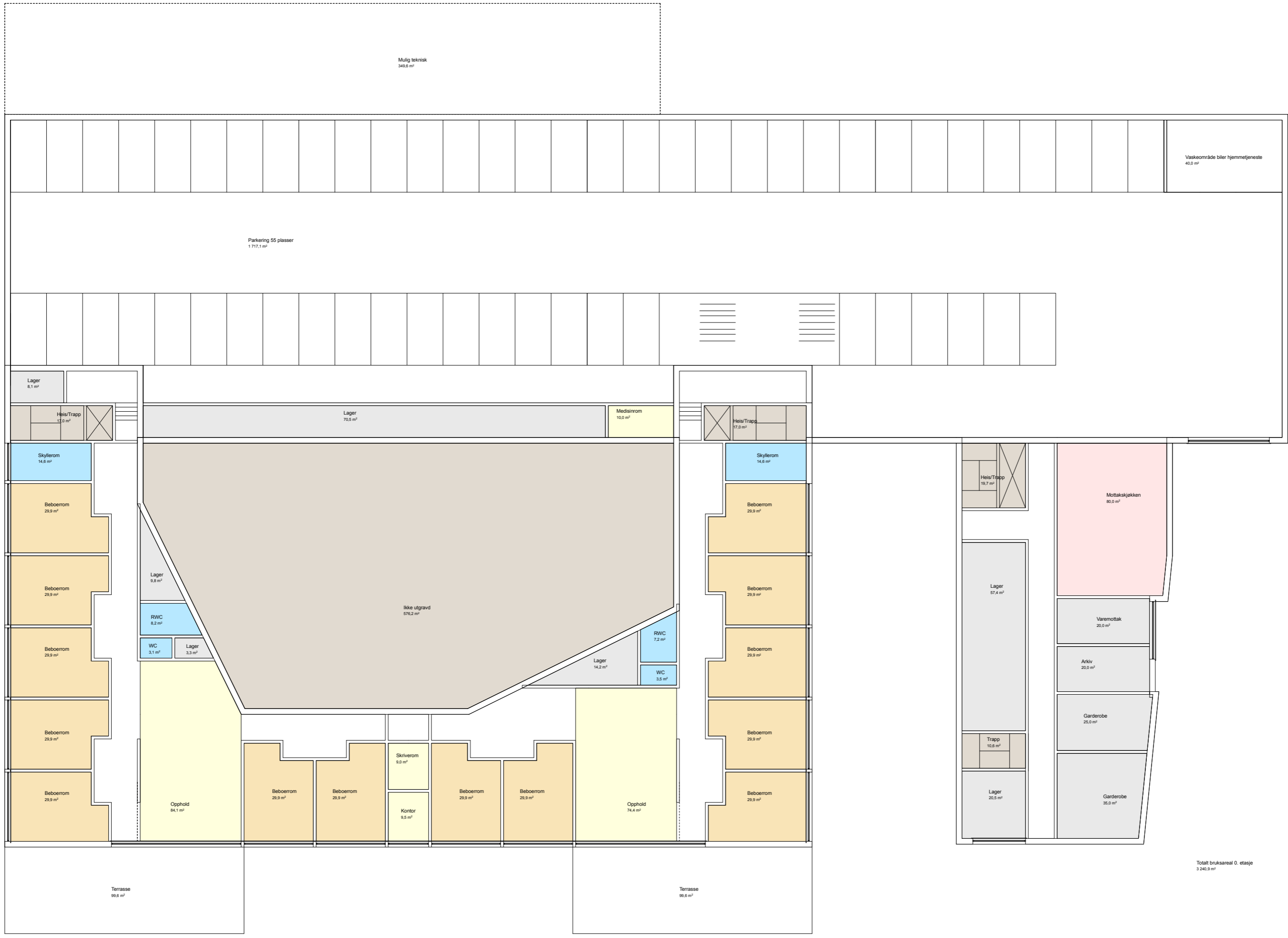
TEGN: **KAM**  
 KONTR.: **KAM**

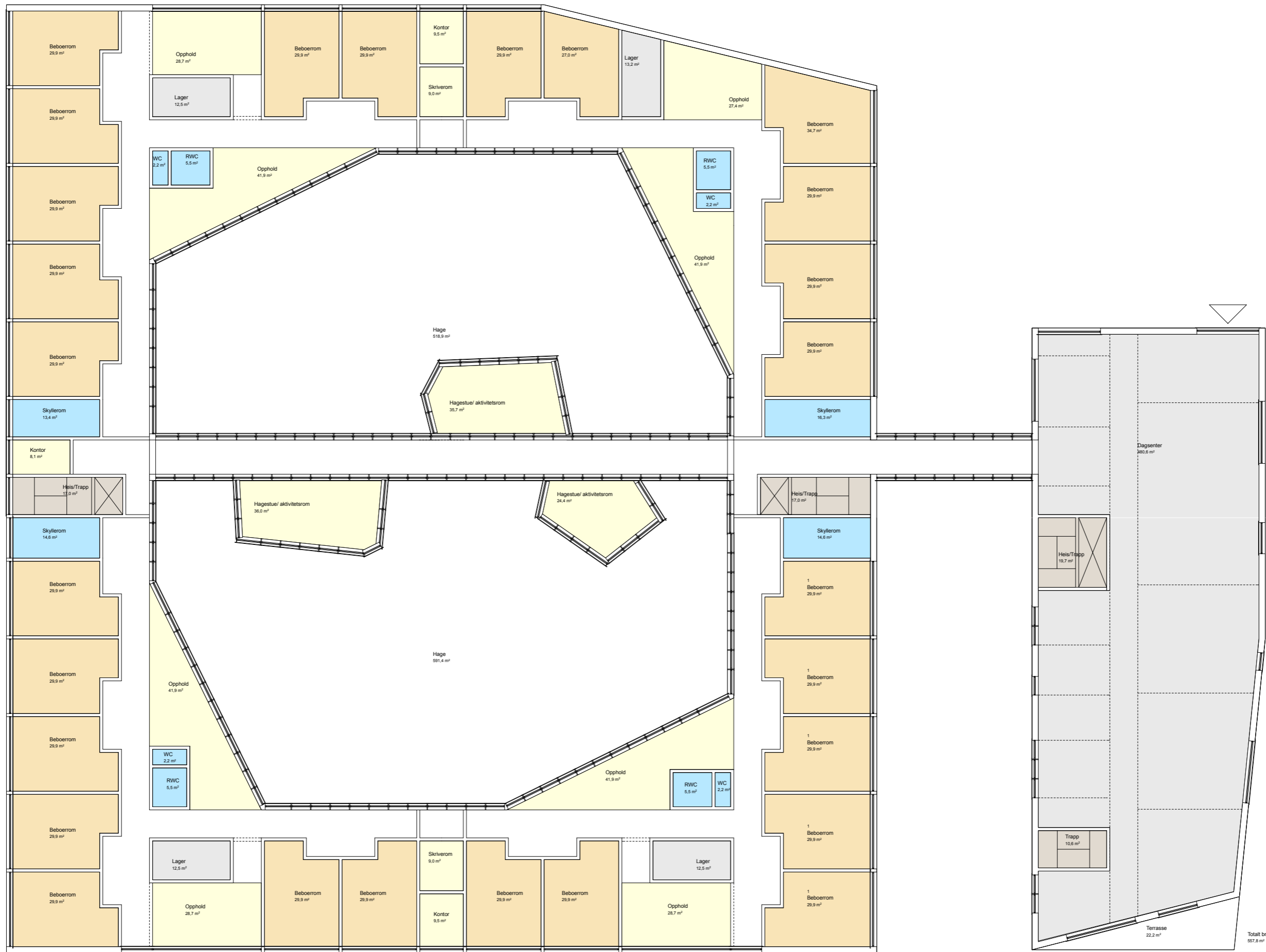
MALESTOKK: **1:500**  
 DATO: **20.02.2017**

TEGN NR.: **L B -- 001**  
 FASE: **PROSJEKTFASE**  
 FAG TYPE: **LØPENR.**

REV.: **x - xx**

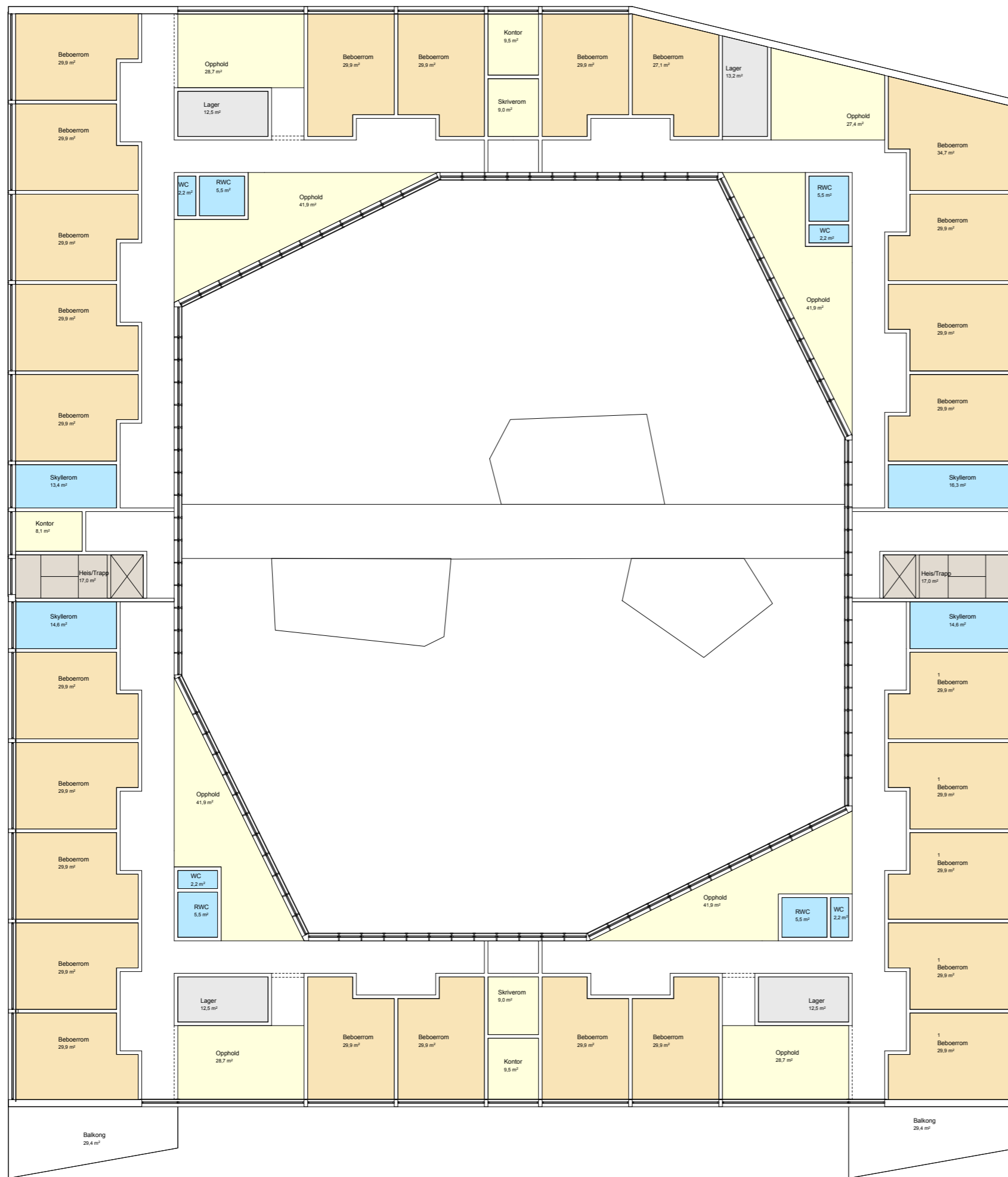




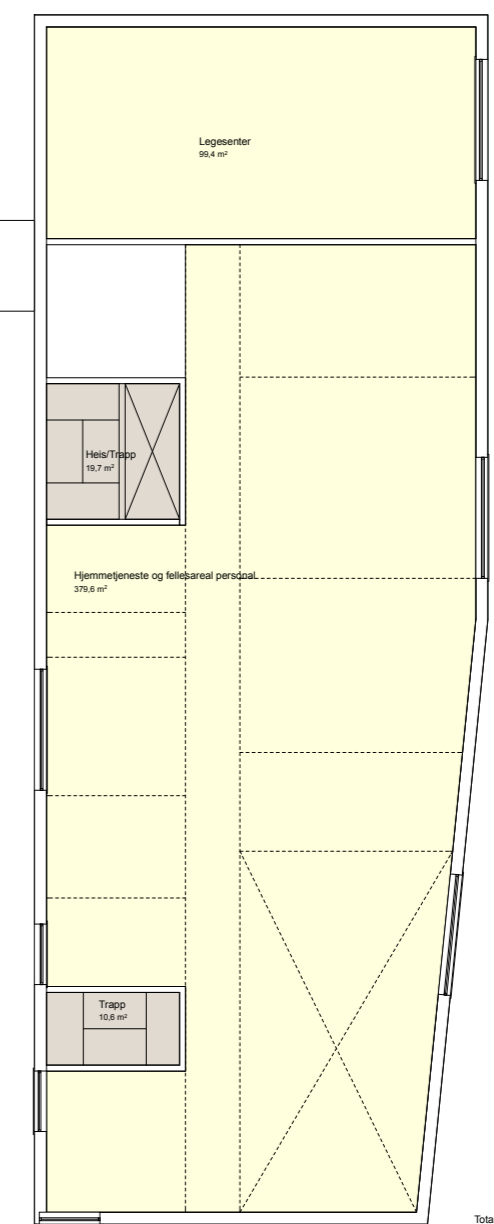


Totalt bruksareal 1. etasje  
2 088,5 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal 1. etasje  
557,8 m<sup>2</sup>



Totalt bruksareal 2. etasje  
1 677.0 m²



Totalt bruksareal 2. etasje  
537.4 m²



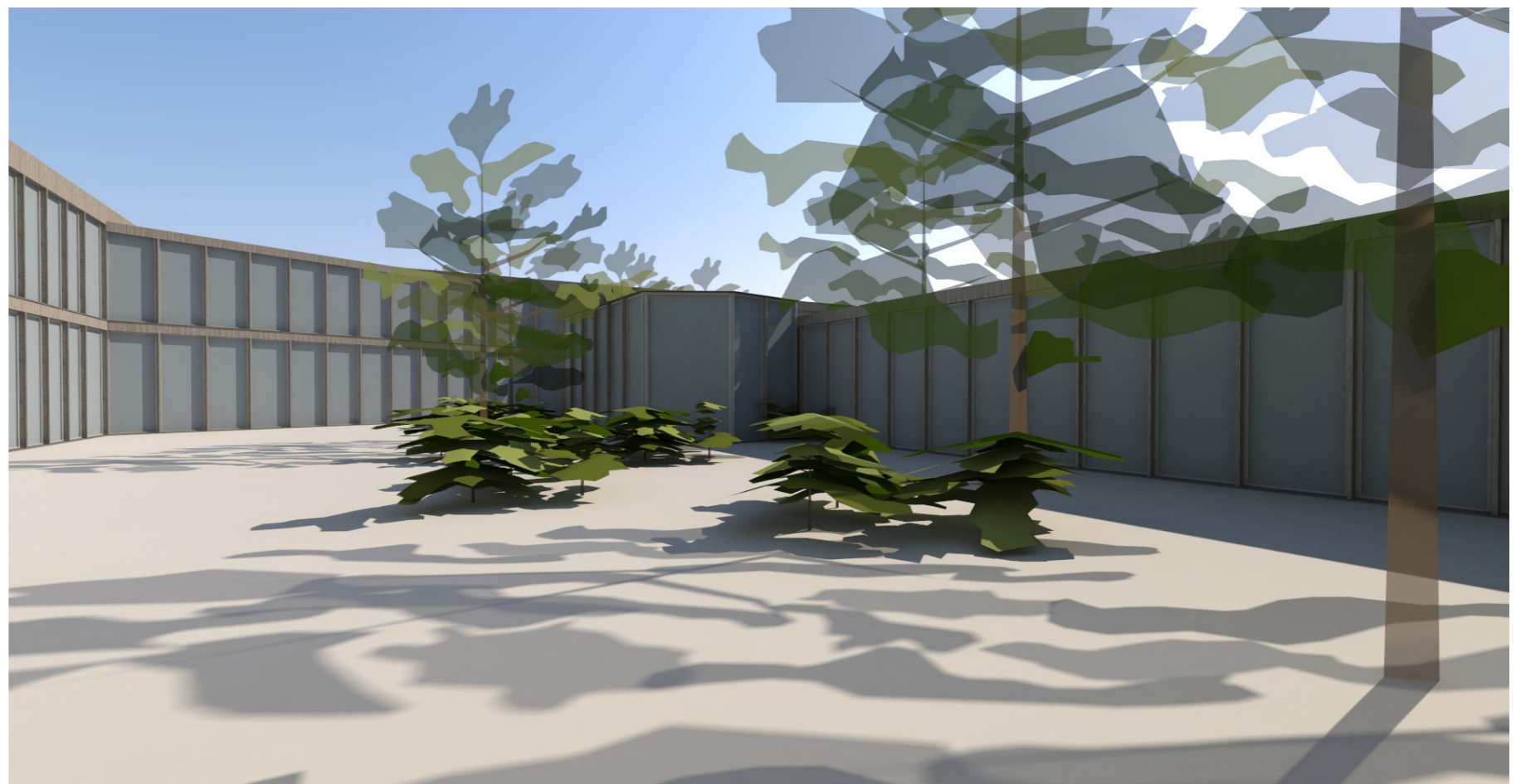
3D-modellfoto, fugleperspektiv,  
sett fra sør

Perspektiv, fra øst





Perspektiv, fra sør



Perspektiv, fra hage