



Asplan Viak har vært engasjert av Ringerike kommune, gjennom rammeavtale BTV Innkjøp, til å utarbeide mulighetsstudier for tre ulike prosjekt for omsorgsboliger på Hov og Heradsbygda, deriblant det såkalte "Foreldrekonseptet" på Hov.

Oppstartsmøte fant sted i oktober 2015, og det ble avholdt 2 underveismøter med oppdragsgiver og referansegrupper. Mulighetsstudiene munnet ut i en endelige rapport som ble utarbeidet i separate utgaver for hver av de tre tomtene Hov Vest/"Foreldrekonseptet", Hov Øst og Heradsbygda.

For prosjektet "Foreldrekonseptet" fikk vi en tilleggsbestilling av Ringerike kommune på å utarbeide en forenklet, alternativ løsning med utgangspunkt i tilnærmet det samme programmet som det opprinnelige, men der det skulle fokuseres på å skape et mer rasjonelt/rimeligere grep.

Med utgangspunkt i denne tilleggsbestillingen utviklet Asplan Viak en konseptskisse som ble oversendt kommunen og distribuert alle foreldre/foresatte, og der løsningen så ble presentert av oss og drøftet på et brukermøte i Rådhuset, sammen med prosjektledelse fra kommunen.

Etter positiv tilbakemeldinger fra brukerne og kommunen har Asplan Viak tegnet ut, på mulighets-/grovt skissenivå, foreslåtte løsning, samt foretatt en grov kostnadskalkyle av denne, der dette arbeidet presenteres her.

for Asplan Viak AS  
Oslo, 25. januar 2017



Sivilarkitekt Bård Helland  
Oppdragsleder



Sivilarkitekt Alec Ross Andreassen  
Fagansvarlig

## Innhold

Innledning	s.2
Beskrivelse av prosjektet	s.3
Kalkyle	s.4-7
Arealoppsett	s.8
Plantegninger	s.9-12
Perspektiver	s.13-15

# Hov Vest Omsorgsboliger, Foreldrekonseptet revidert løsning

## Tomtens rammer og karakter

Tomtens yttergrense er ikke definert; den inngår i et større areal under gnr/bnr 87/1. En naturlig deling vil kunne være grenser mot tilkomstvei, nabotomt i vest og i øst, vei til pumpestasjonen, og overgang mellom fallende terreng og jordet nord for dette. Dette vil gi en tomt på ca 3.750 m<sup>2</sup>. Tomten er karakteristisk ved sin to-delning; bratt nedover mot nord og relativt flat på øvre nivå mot sør, med adkomst herfra. Tomten preges også av vakker utsikt mot nord over jordene nedenfor og åser i det fjerne. Fra øvre parti kobler tomten seg til et boligstrøk, med etablerte eneboliger og rekkehus. Adkomst må være fra sør.

En viktig faktor ved tomten er trafikkstøy fra nord, jfr tidligere oversendt støynotat. Forholdene tilsier at åpningsvinduer fra oppholdsrom, mot støykilden, samt utvendig oppholdsareal mot støykilden, må skjermes. Siden støykilden er så pass langt unna, vil det være urealistisk med tiltak tett på kilden. En støyskjerm på egen tomt vil måtte bli urealistisk høy for å fungere i aktuelle etasjer, samt dekke for den vakre utsikten. I mulighetsstudiet er det derfor lagt opp til å organisere foreslåtte bygningsskropp slik at alle oppholdsrom har åpningsvindu mot støyskjermet side av selve bygget, der da bygningen i seg selv kan fungere som tilstrekkelig støyskjerm. Tilsvarende orienteres uteoppholdsarealet for den enkelte boenheten. Støymomentet og skjermingsmetoden har vært et viktig parameter ved utformingen av konseptet i mulighetsstudiet.

Omkringliggende bebyggelse er i småskala og bærer preg av privatboligstørrelser. Nærmeste hus er i én etasje. På grunn av solretningen vil ingen naboeiendommer få skygge av ny bebyggelse slik denne er foreslått i studiet. Den nærmeste bebyggelse må sies å ha svært luftige forhold, med generøs utsikt.

Det er av kommunen vært foretatt en enkel geoteknisk vurdering, der det antas ikke å være leire i området. Det er slik sett ikke spesielle problematiske forhold som må tas hensyn til ved fundamentering av ny bebyggelse.

Tomten er preget av tett vekst av småtrær. Vegetasjonen anses som ikke verdifull, men samtidig vil det være relevant i den bratte delen av tomten å ha god vekst for å holde på jordsmonnet, der trær synes hensiktsmessig, også estetisk som visuelt filter mellom bygning og det store landskapet i nord.

## Programmets omfang

Mulighetsstudiet har som oppgave å foreslå bebyggelsesprinsipp for 7 stk. boenheter og fellesareal for disse.

Hver boenhet skal inneholde en fullverdig bolig, med eget soverom, bad, stue med kjøkken, innvendig bod, samt ekstern sportsbod. Bad skal ha full universell utforming, og boligen skal tilpasses rullestolbruk. Hver bolig skal ha eget privat uteoppholdsareal i form av balkong eller lignende. Boligen må forventes ha plass til gjesteovernatting i stue, ved hjelp av sovesofa eller lignende.

I tillegg til boenhetene skal det være et fellesareal for felleskap mellom brukerne; samvær, aktiviteter og felles bespisning, med kapasitet for både gjester og beboere. I tilknytning til dette er det programmert inn kontor for ansatte med arbeidsplass for 1-2 stk, overnattingsfunksjon for nattevakt, samt ansattes gard/toalett/dusj.

Tilkomst til boenhetene beregnes skje via fellesarealer; korridor, trapp og heis, med felles inngangsdør i nær forbindelse med fellesenheten.

I tillegg til uteoppholdsareal knyttet til hver boenhet skal det også være et felles uteoppholdsareal for bespisning, opphold og lek. Uteareal kan gjerne også ha opparbeidelse av nyttevekster der beboerne kan få ansvarstrening, mestringslæring og felles glede av resultatene.

Det må være utvendig parkering for gjester og ansatte.

## Størrelser

Hver boenhet beregnes å være på ca 55 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg kommer sportsbod.

Felles oppholdsareal; stue/kjøkken, ansattes kontor beregnes til ca 55 BRA, mens ansattes overnattingsfasiliteter og garderobe/bad kommer i tillegg til dette, forslagsvis plassert i kjeller. I tillegg kommer areal for korridorer, trapper og heis. Det vil være naturlig å avsette noe disponibelt areal i kjeller i tillegg til sportsboder og teknisk rom, dersom det velges kjeller, der det i så vil det være en vurdering å la den være i full størrelse, med vesentlige deler som disponibelt, uinnredet areal.

Parkeringskapasiteten bør være på ca 7 plasser, der det i tillegg beregnes noe sambruk med parkeringsplasser ved Hov Øst.

Vi viser forøvrig til egen arealoversikt.

## Organisering, funksjoner

For å gi alle 7 boenhetene like gode forhold med hensyn på støyskjermet

uteoppholdsareal er boligene lagt på rekke mot sør, og med felles korridor/møtesteder på nordsiden, samt med felles kjøkken/stue også mot sør, som for boligene.

Adkomst og parkering er foreslått lagt mot sørvestre hjørne av tomten som har det laveste punktet for adkomst, og også med lengst avstand til nabobebyggelse.

## Volumet og omgivelsene

Bygningsvolumet har en enkel, rektangulær og samlet form, artikulert med en rytme av innhukk/karnapper i forbidelse med balkongene/terrassene. Volumet har en karakter som er tilpasset trehusbebyggelse og boligtypologi. Det vil være naturlig å ta utgangspunkt i områdets arkitekturtendens med bruk av tre.

## Relasjon til plannivå

Tomten, som i dag inngår i grøntområde, skal omreguleres til aktuelle formål. Ved omregulering bør det argumenteres med at bare deler av tomten bebygges og at nedre del kan få en bruk som grøntareal fortsatt, selv om tomten omreguleres. Dette kan eventuelt gjøres ved at nedre del angis for fri ferdsel.

Tomten er foreslått avgrenset som tidligere angitt med størrelse på ca 3.750 m<sup>2</sup>. Foreslåtte bygning har et fotavtrykk på 332 m<sup>2</sup>, hvilket ville gi en BYA på 9 %, dersom parkering ikke medregnes. BRA er 730 m<sup>2</sup>. Det bør legges opp til en regulering som kan gi plass for mer utnyttelse for ettertiden.

## Brannteknisk / rømning

Tross bygningens beskjedne størrelse skal den beregnes i risikoklasse 6, pga programmet/brukerne. I mulighetsstudiet er det ikke foretatt noen brannprosjektering, men vi ser at i denne beskjedne skalaen vil det være naturlig å arbeide med gode, spesialvurderte løsninger for å slippe for omfattende rømningstiltak. Dette blir en brannprosjekterings-vurdering der antall enheter, avstander og høyder, tekniske innretninger etc blir lagt til grunn. Brannprosjektering vil være naturlig å legge inn i videre prosjektering.

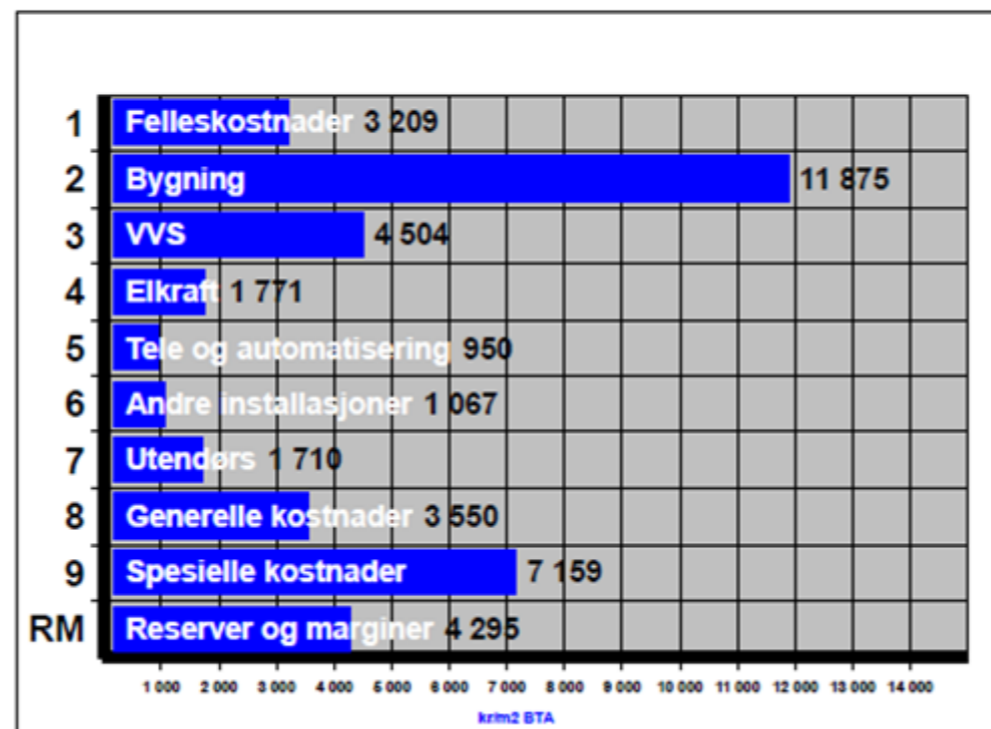
## Kalkyle

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.

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

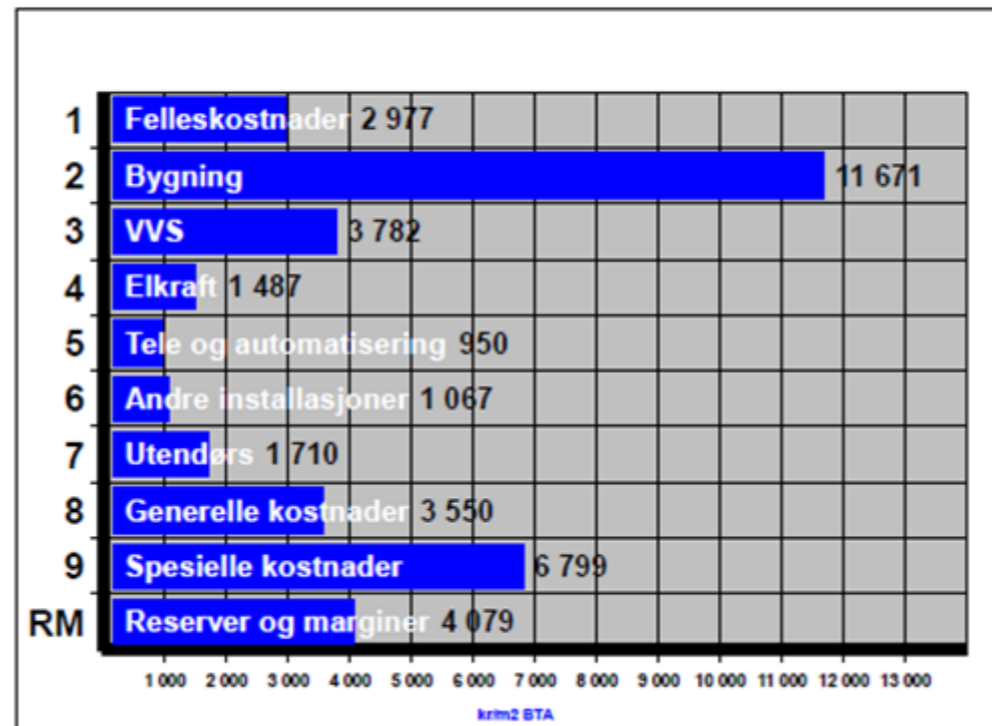
## Omsorgsbolig - 2 etasjer + kjeller



	Pris	Pris/BTA	Andel
1 Felleskostnader	2 310 578	3 209,1	12,8%
2 Bygning	8 550 299	11 875,4	47,3%
3 VVS	3 242 714	4 503,8	18,0%
4 Elkraft	1 275 069	1 770,9	7,1%
5 Tele og automatisering	683 692	949,6	3,8%
6 Andre installasjoner	767 918	1 066,6	4,3%
1-6 HUSKOSTNAD	16 830 270	23 375,4	93,2%
7 Utendørs	1 231 397	1 710,3	6,8%
1-7 ENTREPRISEKOSTNAD	18 061 668	25 085,6	100,0%
8 Generelle kostnader	2 556 234	3 550,3	14,2%
1-8 BYGGEKOSTNAD	20 617 901	28 636,0	114,2%
9 Spesielle kostnader	5 154 475	7 159,0	28,5%
1-9 PROSJEKTKOSTNAD	25 772 377	35 795,0	142,7%
RM Reserver og marginer	3 092 685	4 295,4	17,1%
Kalkyle	28 865 062	40 090,4	159,8%

Kalkyle

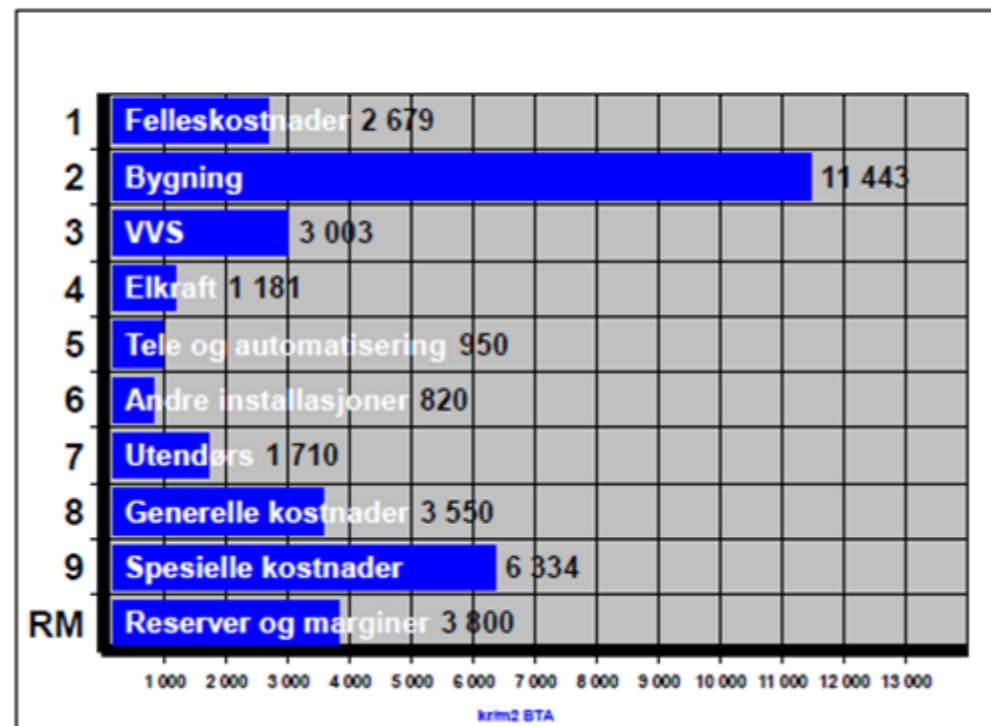
## Omsorgsbolig - 2 etasjer + halv kjeller



	Pris	Pris/BTA	Andel
1 Felleskostnader	2 143 565	2 977,2	12,6%
2 Bygning	8 403 187	11 671,1	49,4%
3 VVS	2 723 279	3 782,3	16,0%
4 Elkraft	1 070 821	1 487,3	6,3%
5 Tele og automatisering	683 692	949,6	4,0%
6 Andre installasjoner	767 918	1 066,6	4,5%
Σ 1-6 HUSKOSTNAD	15 792 463	21 934,0	92,8%
7 Utendørs	1 231 397	1 710,3	7,2%
Σ 1-7 ENTREPRISEKOSTNAD	17 023 861	23 644,3	100,0%
8 Generelle kostnader	2 556 234	3 550,3	15,0%
Σ 1-8 BYGGEKOSTNAD	19 580 094	27 194,6	115,0%
9 Spesielle kostnader	4 895 024	6 798,6	28,8%
Σ 1-9 PROSJEKTKOSTNAD	24 475 118	33 993,2	143,8%
RM Reserver og marginer	2 937 014	4 079,2	17,3%
⊕ Kalkyle	27 412 132	38 072,4	161,0%

Kalkyle

## Omsorgsbolig - 2 etasjer uten kjeller



	Pris	Pris/BTA	Andel
1 Felleskostnader	1 928 699	2 678,7	12,3%
2 Bygning	8 239 034	11 443,1	52,5%
3 VVS	2 161 809	3 002,5	13,8%
4 Elkraft	850 046	1 180,6	5,4%
5 Tele og automatisering	683 692	949,6	4,4%
6 Andre installasjoner	590 706	820,4	3,8%
1-8 HUSKOSTNAD	14 453 986	20 075,0	92,1%
7 Utendørs	1 231 397	1 710,3	7,9%
1-7 ENTREPRISEKOSTNAD	15 685 383	21 785,3	100,0%
8 Generelle kostnader	2 556 234	3 550,3	16,3%
1-8 BYGGEKOSTNAD	18 241 617	25 335,6	116,3%
9 Spesielle kostnader	4 560 404	6 333,9	29,1%
1-9 PROSJEKTKOSTNAD	22 802 021	31 669,5	145,4%
RM Reserver og marginer	2 736 243	3 800,3	17,4%
<b>Kalkyle</b>	<b>25 538 264</b>	<b>35 469,8</b>	<b>162,8%</b>

HOV VEST/FORELDREKONSEPTET- OMSORGSBOLIGER I BORETTSLAG					
					Kommentar
<b>AREALER FUNKSJONER I LØSNINGSFORSLAG</b>					
	Funksjon	Antall	Areal	Samlet areal	
1	Boenhet for yngre				
	Boenhet med eget soverom, bod, bad, stue/kjøkken	7	54,6	382,2	
	<b>Nettoareal i løsningsforslag</b>			<b>382,2</b>	
2	Fellesarealer				
	Personalbase/overnattingsrom/garderobe	1	27,7	27,7	
	Personaltoalett med dusj	1	6,3	6,3	
	Personal kontor	1	7,3		
	Felles oppholdsrom m/kjøkken og toalettrom	1	46,7	46,7	
	Aktivitetsrom i underetasje	1	32,6	32,6	
	Overnattingsrom besøkende	0		0,0	
	Lager hjelpemidler	0		0,0	
	Sportsbod	7	5,3	37,1	
	Vaskerom beboere	0		0,0	
	<b>Nettoareal i løsningsforslag</b>			<b>150,4</b>	
3	Tekniske arealer				areal må avklares
	Teknisk rom				kan plasseres i kjeller
	Bøttekott				kan plasseres i kjeller
	<b>Nettoareal i løsningsforslag</b>				
	<b>Sum nettoarealer i løsningsforslag</b>		<b>m2</b>	<b>532,6</b>	
<b>BRUKSAREAL OG BRUTTOAREAL I LØSNINGSFORSLAG</b>					
BRA	Bruksareal plan 0			153,0	
	Bruksareal plan 1			293,5	
	Bruksareal plan 2			284,0	
	<b>Sum bruksareal i løsningsforslag</b>		<b>m2</b>	<b>730,5</b>	
BTA	Bruttoareal plan 0			189,0	
	Bruttoareal plan 1			332,0	
	Bruttoareal plan 2			332,0	
	<b>Sum bruttoareal i løsningsforslag</b>		<b>m2</b>	<b>853,0</b>	



Tegninger



PROSJEKT:

Mulighetsstudie omsorgsboliger

OPPDRAAGSGIVER: Ringerike kommune

TEGNING:

Foreløpig utomhusplan  
Hov vest



OPPDRAAGSLEDER: KAM  
OPPDRAAGSNR.: 531311-01

TEGN: KAM  
KONTR.: KAM

FASE: Regulering

TEGN.NR. L B --

FAG TYPE ETG. LØPENR.

REV.: X - XX

008



0. Etasje





3D-modellfoto, fugleperspektiv  
sett fra sørvest

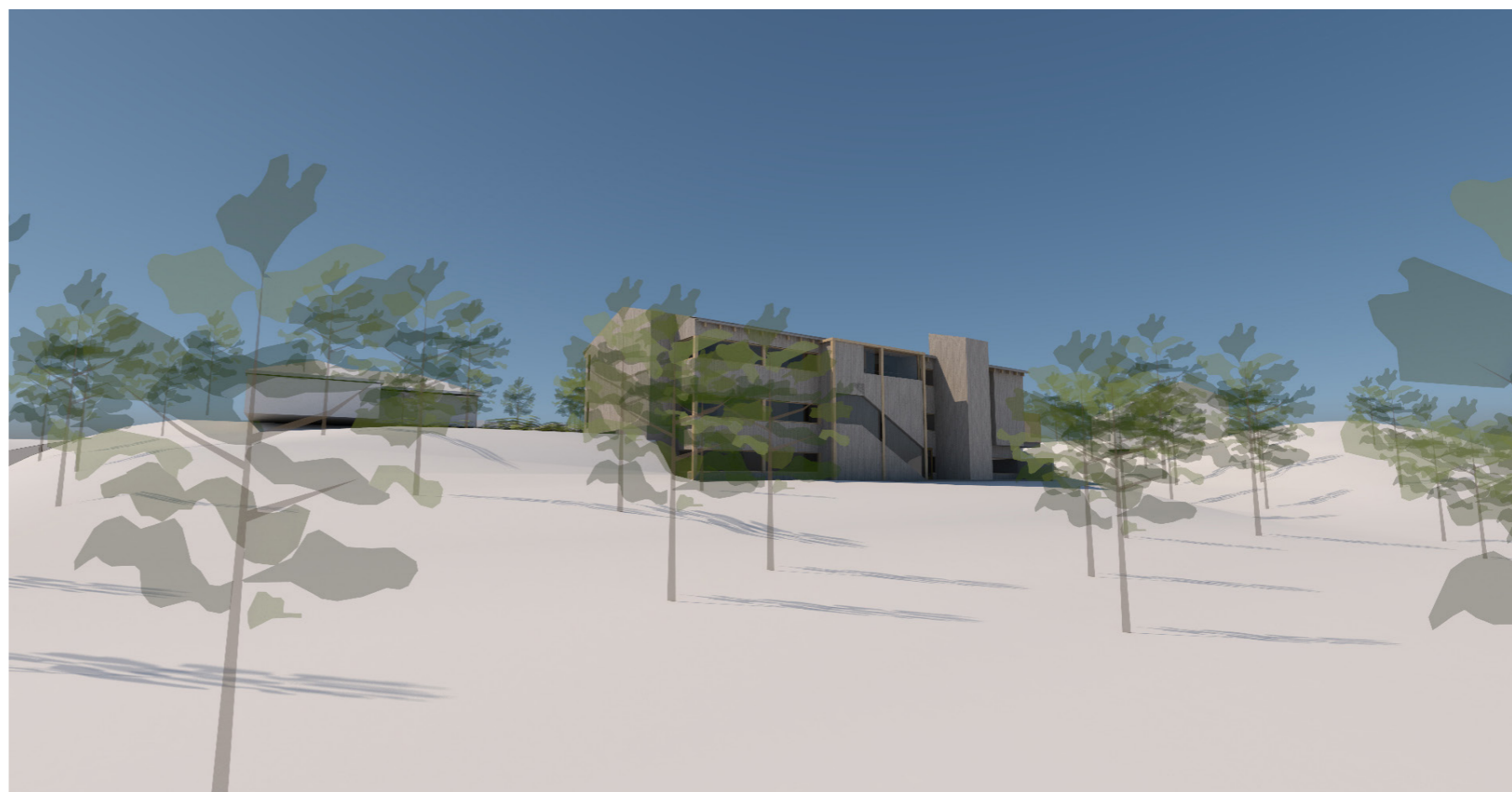


Perspektiv, fra sørvest

Perspektiv, fra sørvest



Perspektiv, fra nordøst





Perspektiv, fra sør



Perspektiv, fra sørvest