AFRY
Ark
Studio

Omsorgsboliger Sortland

MULIGHETSSTUDIE
MAI 2024

AFRY
ÅF PÖYRY

AFRY
Ark
Studio

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 3

1.1 Tomten 4

1.2 Eksisterende bebyggelse 5

1.3 Dagens regulering for tomten 6

1.4 Omsorgsbolig 7

1.5 Analyse 8

2 Alternativsvurdering 01 9

2.1 Alternativ 01 - Bolig plan 10

2.2 Alternativ 01 - Situasjons plan 11

2.3 Alternativ 01 - Solforhold 12

2.4 Alternativ 01 - Illustrasjoner 01 13

2.5 Alternativ 01 - Illustrasjoner 02 14

3 Alternativsvurdering 02 15

3.1 Alternativ 02 - Bolig plan 16

3.2 Alternativ 02 - Situasjons plan 17

3.3 Alternativ 02 - Solforhold 18

3.4 Alternativ 02 - Illustrasjoner 01 19

3.5 Alternativ 02 - Illustrasjoner 02 20

4 Referanser 21

4.1 Referanser 22

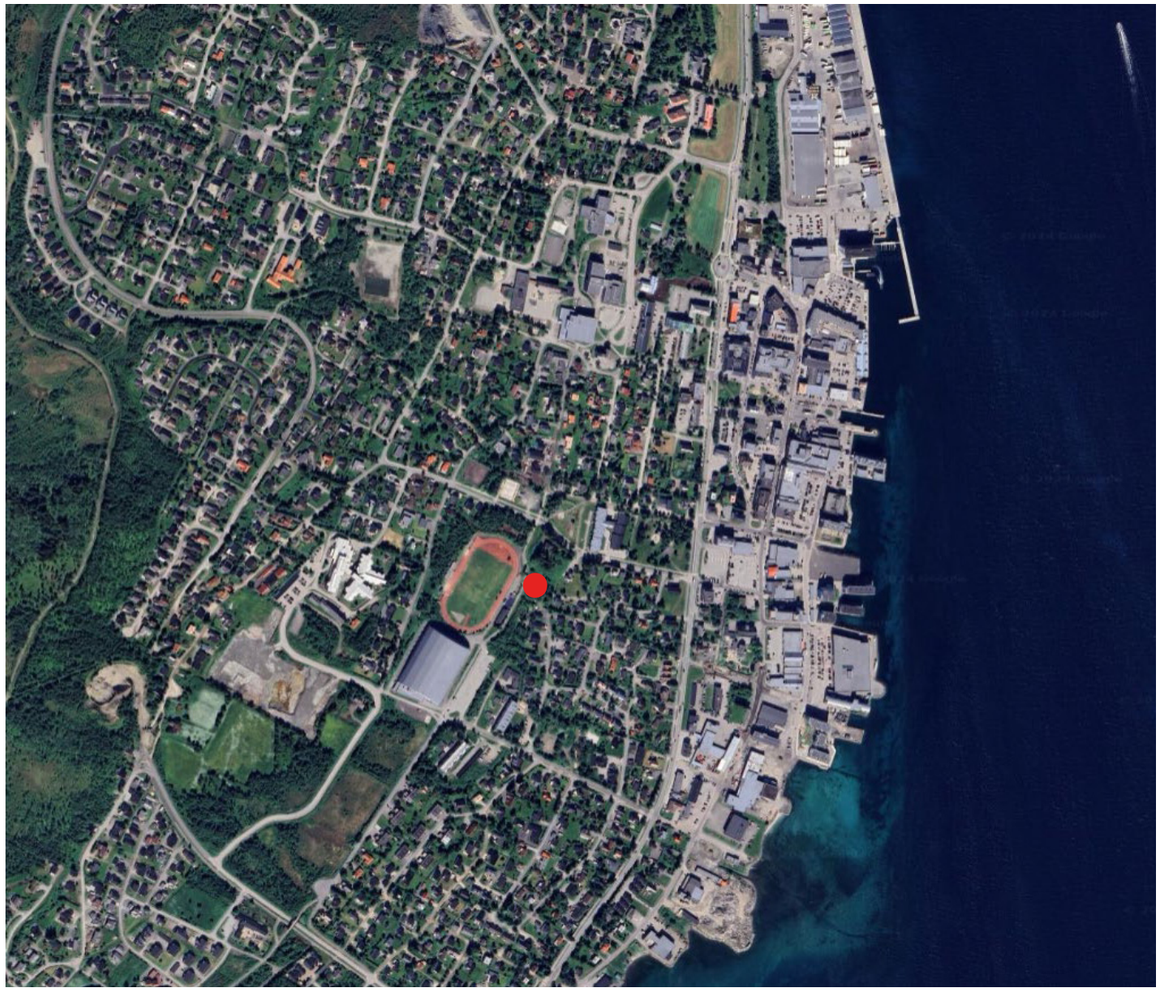
AFRY
Ark
Studio

1

Innledning

AFRY
ÅF PÖYRY

1.1 Tomten



Sortland



Tomten idag 1



Tomten idag 2



Tomten idag 3



Tomten idag 3

1.2 Eksisterende bebyggelse



Blåbyhallen



Kong Øysteins vei 8C



Kong Øysteins vei 11B



Søndre Frydenlund alle 15



Enebolig i området



Enebolig i området



Enebolig i området



Enebolig i området

AFRY
Ark
Studio

1.3 Dagens regulering for tomten GBNR 15/2016



Utsnitt illustrasjonsplan utomhus

Reguleringsplannavn: Detaljregulering for Søndre Frydenlund Alle 16
Planid: 2017335
Ikrafttredelsesdato: 15.12.2022
Arealformål: Hovedformål: Bebyggelse og anlegg.
Underformål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltbetegnelse: BBB
Maks. BYA 50%
Tomtestørrelse 1656m2

I dagens regulering er bebyggelse og anlegg,- boligbebyggelse-blokk-bebyggelse.
Dette formålet omfatter arealer hvor alle former for permanent helårs boligbebyggelse og bruk til bolig samt tilhørende anlegg er tillatt. Formålet boligbebyggelse retter seg mot boligfunksjonen og ikke mot egenskaper ved beboerne.

Endring av reguleringsplan

I dag er eiendommen regulert til boligbebyggelse. Planlagt tiltak inneholder funksjoner som fellesrom og fellesarealer, kontorer for ansatte o.l. Bygget vil ha en form for funksjoner som vi vurderer til å inngå under hovedformål offentlig eller privat tjenesteyting,- med underformål helse-/omsorgsinstitusjon. Driftsformen gjør også at det vurderes til å inngå under dette formålet.

Eiendommen vil da ikke være innenfor dagens regulerte formål, og det er behov for en omregulering av eiendommen. Det kan alternativt søkes om dispensasjon fra det regulerte formålet. Søknad om dispensasjon fra formålet, kan medføre at det må søkes dispensasjon fra flere bestemmelser i planen. Det er kommunen som planmyndighet som må vurdere om tiltaket strider så mye med gjeldende plan at det må omreguleres,- eller om det kan behandles som dispensasjon.

Hvor lang tid det tar å få regulert avhenger av flere faktorer. Bl.a. kommunens kapasitet og mulighet til å prioritere planen. Prosjektering av selve bygget kan gå delvis parallelt med arbeidet med reguleringsplan.

Referanse:

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/

AFRY
Ark
Studio

1.4 Omsorgsbolig

Omsorgsboliger, er boform som skal være tilpasset slik at brukerne kan bli boende, selv med omfattende pleie- og omsorgsbehov. Derfor må slike bygninger planlegges og tilrettelegges også med tanke på arbeidsforholdene for pleie- og omsorgsansatte.

Omsorgsboliger er ikke en lovregulert boform, og det er beboerens private hjem. I en omsorgsbolig betaler beboerne for kost, boutgifter og eventuelt egenandel på de tjenestene som mottas. Beboere i omsorgsboliger kan få bostøtte, og de kan tildeles individuelle hjelpemidler fra hjelpemiddelsentralen.

Det kan også være aktuelt, en gang i fremtiden, å bygge om omsorgsboligene til et helse- eller sykehjem. Disse institusjonene kan benevnes som sykehjem, helsehus, lokalmedisinsk senter, og er for pasienter med ulike behov; langtids- eller korttidsopphold, avlastning eller rehabilitering. Det er således viktig at byggene planlegges ut fra en fleksibel ombruks tankegang, selv om byggene i første omgang skal brukes som boliger.

1. SELVSTENDIGE OMSORGSBOLIGER

Selvstendige omsorgsboliger er boliger som er utformet slik at alle boligfunksjoner er oppfylt inne i boligen. De består av kjøkken/stue, soverom, bad og areal til oppbevaring.

Designprinsipper, iht Husbankens veileder:

- bolig tilrettelagt for plass og bruk av hjelpemidler
- privat boenhet bør være 55 m2 eller større, med plass til alle boligfunksjoner
- atskilt soverom
- parsengsrom anbefales
- plass til nødvendige møbler, plass for hjelpere og plass for betjening av bofunksjoner
- bad med plass for hjelpere ved alle bad funksjoner, samt plass for vaskemaskin
- plass for seng i pleiestilling enten i soverom eller i stua
- private utearealer
- areal tilrettelagt for lagring og lading av hjelpemidler

2. BOFELLESSKAP

Med bofellesskap forstås en gruppe boliger hvor privatenheten inneholder reduserte boligfunksjoner og som i tillegg har tilgang til et kompletterende fellesareal.

Designprinsipper, iht Husbankens veileder:

- bolig tilrettelagt for plass og bruk av hjelpemidler
- privat boenhet bør minimum være 40 m2 med plass til kjøkken.
- atskilt soverom anbefales
- fellesareal for samvær og aktiviteter
- plass til nødvendige møbler, plass for hjelpere og plass for betjening av bofunksjoner
- bad med plass for hjelpere ved alle bad funksjoner, samt plass for vaskemaskin
- plass for seng i pleiestilling enten i soverom eller i stua
- private utearealer
- areal tilrettelagt for lagring og lading av hjelpemidler



Situasjons plan

1.5 Analyse

Mulighetsstudie tok utgangspunkt i behovet for 16 omsorgsboligenheter på 55m2. Etter gjeldende reguleringsplananbefalinger, anbefalinger fra Husbanken og faglig erfaring, er konklusjonen at det ikke er mulig å passe det inn i den gitte tomten.

Som det fremgår av planen på siden, er det kun leiligheter som tar størstedelen av tomten, og gir ikke plass til fellesarealer, parkering og kvalitets uteareal for beboerne.

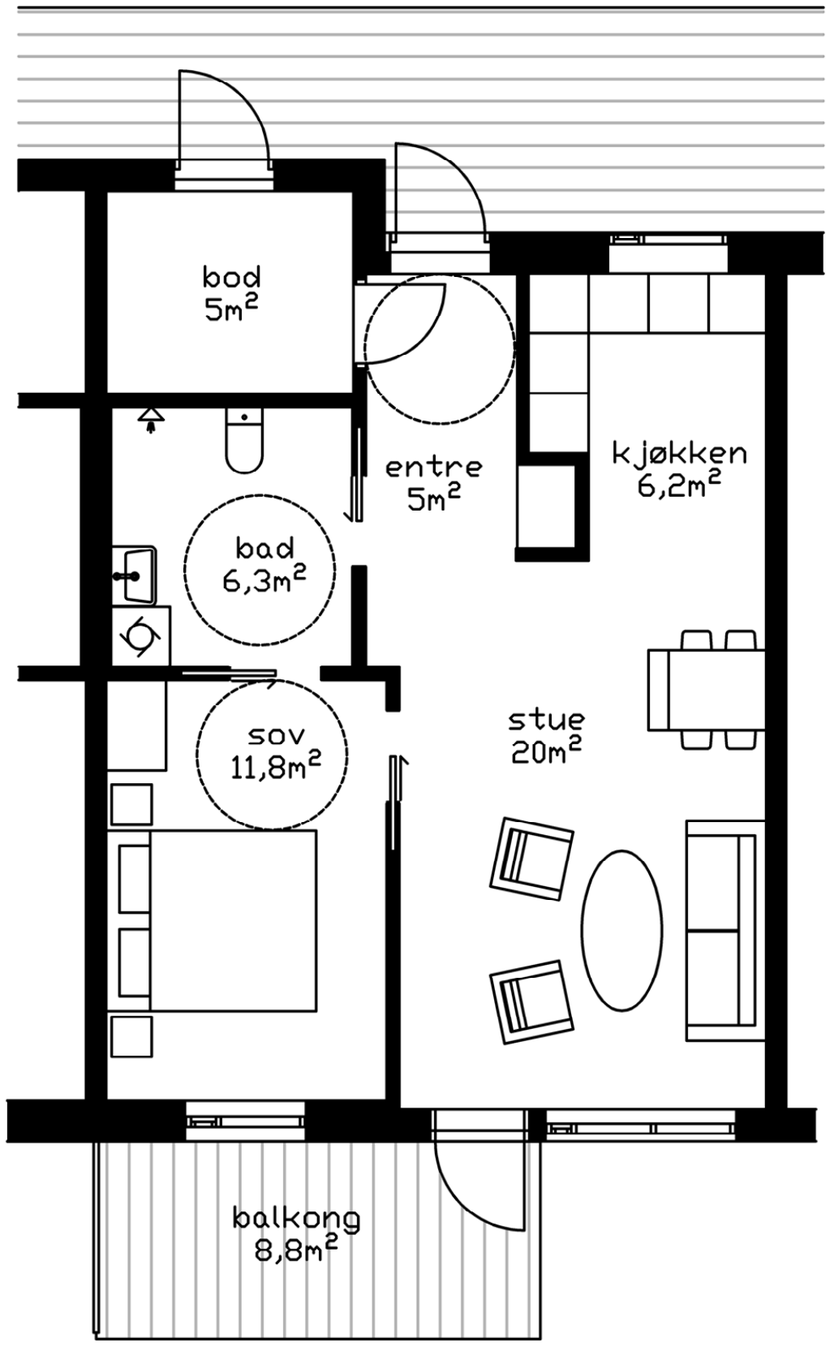
I de følgende er det 2 forslag til hva som anbefales for denne tomten, basert på de første kravene.

AFRY
Ark
Studio

2

Alternativ 01

AFRY
ÅF PÖYRY



Bolig plan

2.1 Alternativ 01 - Selvstendige

Toromsleiligheter er designet for 1 eller 2 personer. Fullt tilgjengelig for personer med pleie- og omrsorgsbehov (universell utforming). Hver leilighet har et komplett kjøkken, bad med egen vaskemaskin, soverom med nok lagringsplass og stue. I tillegg er det en privat balkong. Boder er tilgjengelige både fra utsiden og innsiden av leiligheten, slik at de kan tilpasses ulike brukere og behov.

Adkomst til leilighetene er fra felles gang mot idrettsplassene (nord-vest), som forbinder alle leilighetene med fellesareal i første etasje.

Det er 0,75 parkeringsplasser per leilighet, 9 totalt.

AFRY
Ark
Studio



Situasjons plan

2.2 Alternativ 01 - Selvstendige

AREAL

BRA leilighet (med bod)	57 m2
Antall leilighet	12
Antall parkering	9
BRA total	785 m2
BYA (med parkering)	755 m2
BYA %	46%

2.3 Alternativ 01 - Solforhold

VÅRJEVNDØGN



09:00



12:00



15:00



18:00

SOMMERSOLVERV



09:00



12:00



15:00



18:00

2.4 Alternativ 01 - Illustrasjoner 01



Illustrasjon fra Snorres vei 1



Illustrasjon fra Snorres vei 2

2.5 Alternativ 01 - Illustrasjoner 02



Illustrasjon fra idrettspark



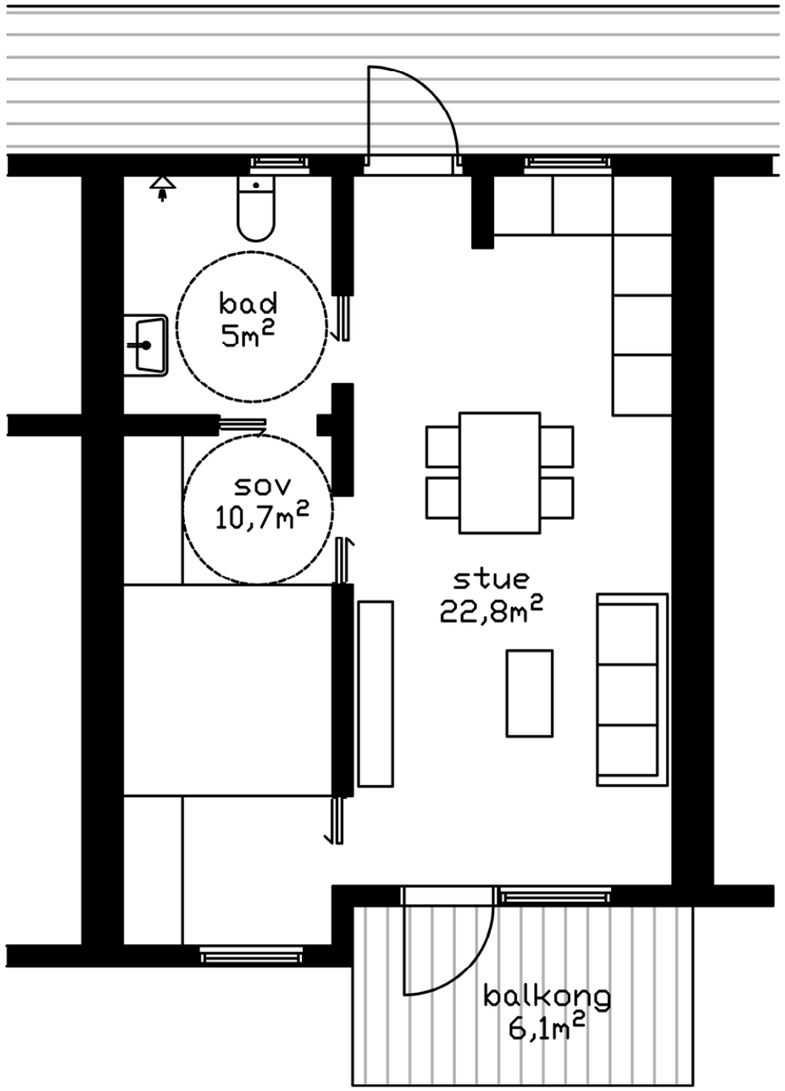
Illustrasjon fugleperspektiv

AFRY
Ark
Studio

3

Alternativ 02

AFRY
ÅF PÖYRY



Bolig plan

3.1 Alternativ 02 - Bofellesskap

Toromsleiligheter er designet for 1 eller 2 personer. Fullt tilgjengelig for personer med pleie- og omrsorgsbehov (universell utforming). Hver leilighet har et komplett kjøkken, bad med egen vaskemaskin, soverom med nok lagringsplass og stue. I tillegg er det en privat balkong. Boder er plassert i første etasje og tilgjengelig fra utsiden.

Mindre størrelse på leilighetene kompenseres med et stort fellesareal tilgjengelig for alle beboere og det inkluderer kontorer for støttepersonell.

Adkomst til leilighetene er fra felles gang mot idrettsplassene (nord-vest), som forbinder alle leilighetene med fellesareal i første etasje.

Det er 0,75 parkeringsplasser per leilighet, totalt 11.



Situasjons plan

3.2 Alternativ 02 - Bofellesskap

AREAL

BRA leilighet (uten bod)	40,3 m2
Antall leilighet	14
Antall parkering	11
BRA total	790 m2
BYA (med parkering)	810 m2
BYA %	49%

AFRY
Ark
Studio

3.3 Alternativ 02 - Solforhold

VÅRJEVNDØGN



09:00



12:00



15:00



18:00

SOMMERSOLVERV



09:00



12:00



15:00



18:00

3.4 Alternativ 02 - Illustrasjoner 01



Illustrasjon fra Snorres vei 1



Illustrasjon fra Snorres vei 2

3.5 Alternativ 02 - Illustrasjoner 02



Illustrasjon fra idrettspark

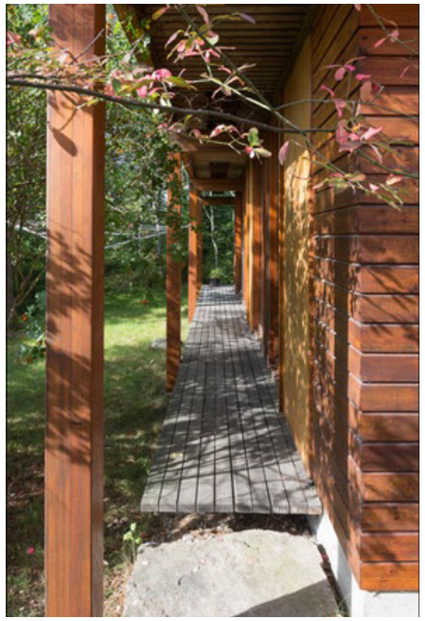


Illustrasjon fugleperspektiv

AFRY
Ark
Studio

4

Referanser



1.



2.



3.



4.

ARKITEKTUR

Omsorgsboligene er formet med bakgrunn i ønske om at det ikke skal være institusjons preg med monotone korridorer og sterile fasader. Utvendig er bygget søkt variert og dekomponert i form, slik at det ikke fremstår som et begivenhetsløst hus i nabolaget.

De ulike innhuggene, i både vegger, vil også gjøre at lysforholdene vil tilgodeses og optimaliseres, både for innvendige og utvendige oppholdsarealer. Bygningen er inspirert av hytter og paviljonger mer enn et tradisjonelt boligkompleks. Atmosfærene i og rundt bygningen er søkt variert og mangfoldig. Etablering av menneskelig skala både inne og ute er videre inspirert av begrepene micro-urbanisme og nærlaget (det nære nabolaget)

Videre er det ønske om utstrakt bruk av treverk eller massivtre, bruk av solenergi og integrerte tekniske bygningsinstallasjoner og velferdsteknologi.

REFERANSER

1. Villa Schreiner i Oslo ble tegnet av Sverre Fehn, og bygd i 1963.
https://www.perberntsen.com/_commercial/schreiner/schr-05.jpg

2. Kafé, Askerholmen varmestue – Gottlieb Paludan Architects

3. Paris XII. 14 Logements – Mars Architectes
https://mars-architectes.com/project/paris-avenue-de-saint-mande-14-logements/

4. Kafé, Kolbotn omsorgsboliger – Gottlieb Paludan Architects – Foto Niklas Hart

AFRY
Ark
Studio

