



Helse og velferdssenter i Helland sentrum

Vurdering av tomt - muligheter/begrensninger

Vestnes kommune – 26.10.2017
rev. 07.11.17



Google



Helse – og velferdssenteret – grunnlag til vurderinger:

- *Helse- og velferdssenteret* får en *sentral plassering* i HELLAND sentrum og være et aktivt bygg med flere publikumsrettede funksjoner rettet mot andre enn pleietrengende.
- *Helse- og velferdssenteret* bør integreres i sentrumsplanleggingen.
- *Park og parkeringsareal* er for alle. Parken må ha mål om å trekke folk inn for opphold samt fungere som oppholdssted for beboerne i omsorgsboligene.
- *Eksisterende sykehjemsbygg* – avklare rollen i det videre arbeidet: bevare eller rive (deler)?

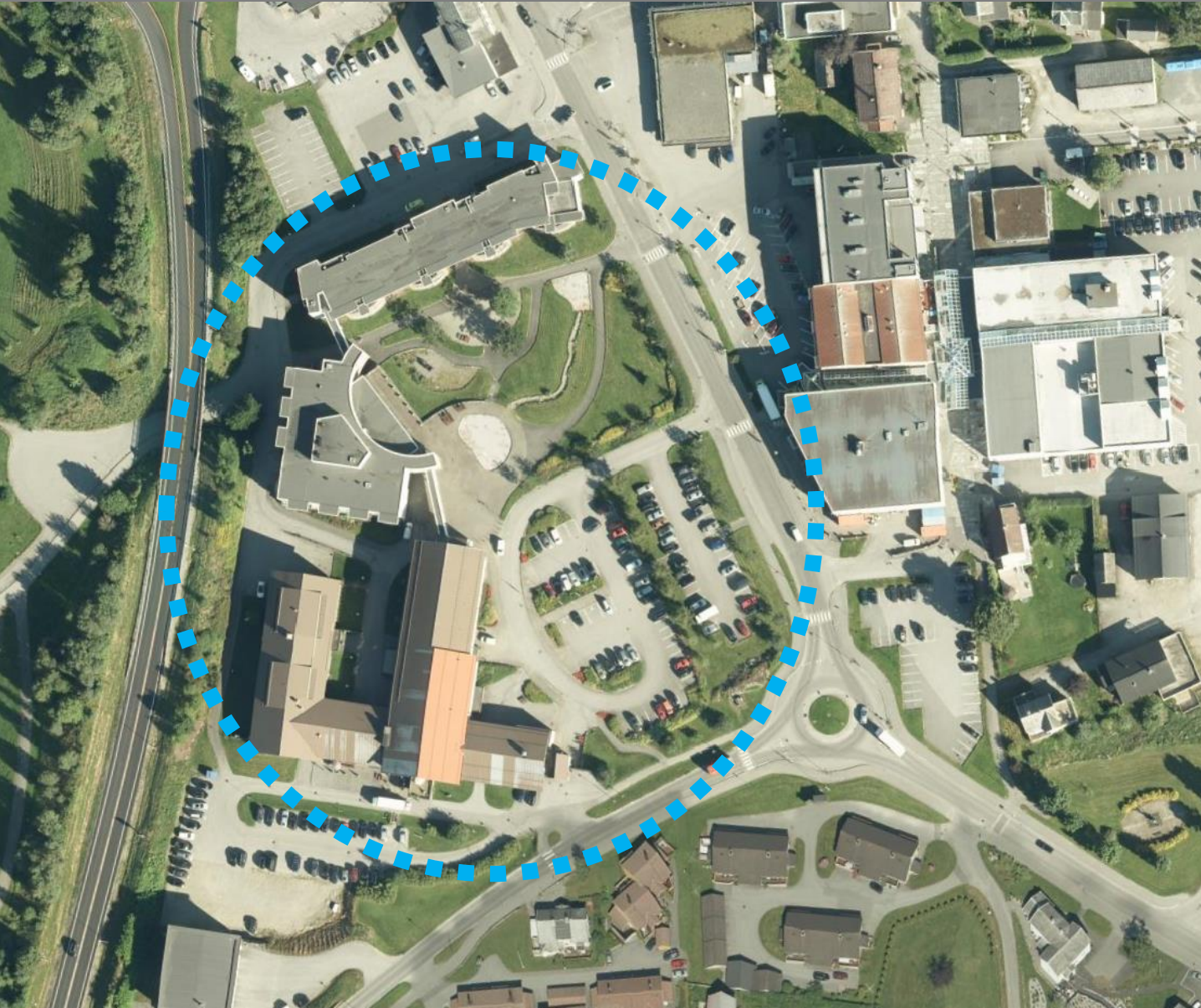
3 vurderingssituasjoner:

1. *Eksisterende situasjon*
2. *Eksisterende bygg i samspill med ny bebyggelse*
3. *Riving av eksisterende sykehjem og ny bebyggelse*

Innhold notat:

1. Eksisterende forhold og plangrunnlag
2. Sentrumstilknytning – forhold rundt tomta
3. Vurdere begrensninger og muligheter på tomta. Plassering nybygg og hvordan hovedfunksjoner kan plasseres i forhold til hverandre
4. Plassering nytt bygg - med og uten sykehjemmet
5. Vurdering av rivingsgrense - rive deler av eksisterende sykehjemsbygg. Utnyttning av eksisterende rom i gjenstående deler av sykehjemsbygget
6. Kjeller – utnyttning og innkjøringsmuligheter til ev. p-kjeller
7. Uteområde – muligheter, begrensninger, p-plasser
8. Uttesting annen plassering
9. Illustrasjon av bygningskroppene og eksisterende sykehjems påvirkning av lysforholdene for de øvrige byggene: sol- og skyggediagram.
10. Forslag til forutsetninger i videre prosess

1. Eksisterende situasjon - tomteområdet



Tomteområdet i dag



Rådhuset



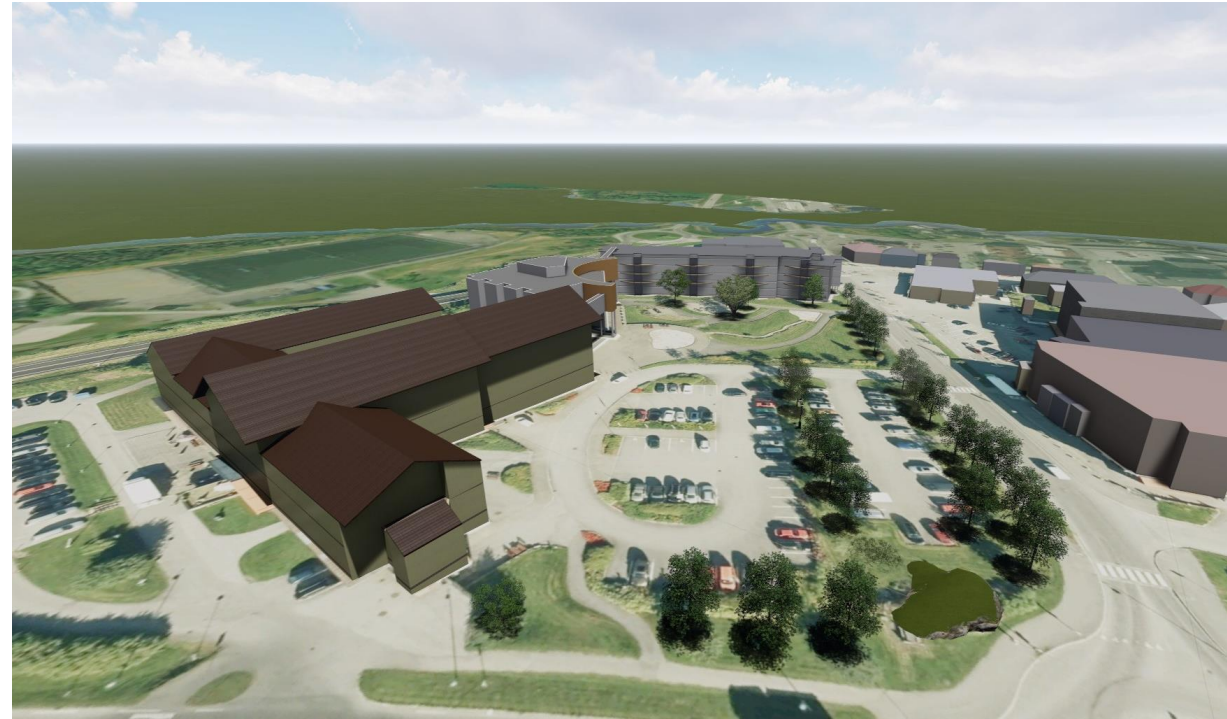
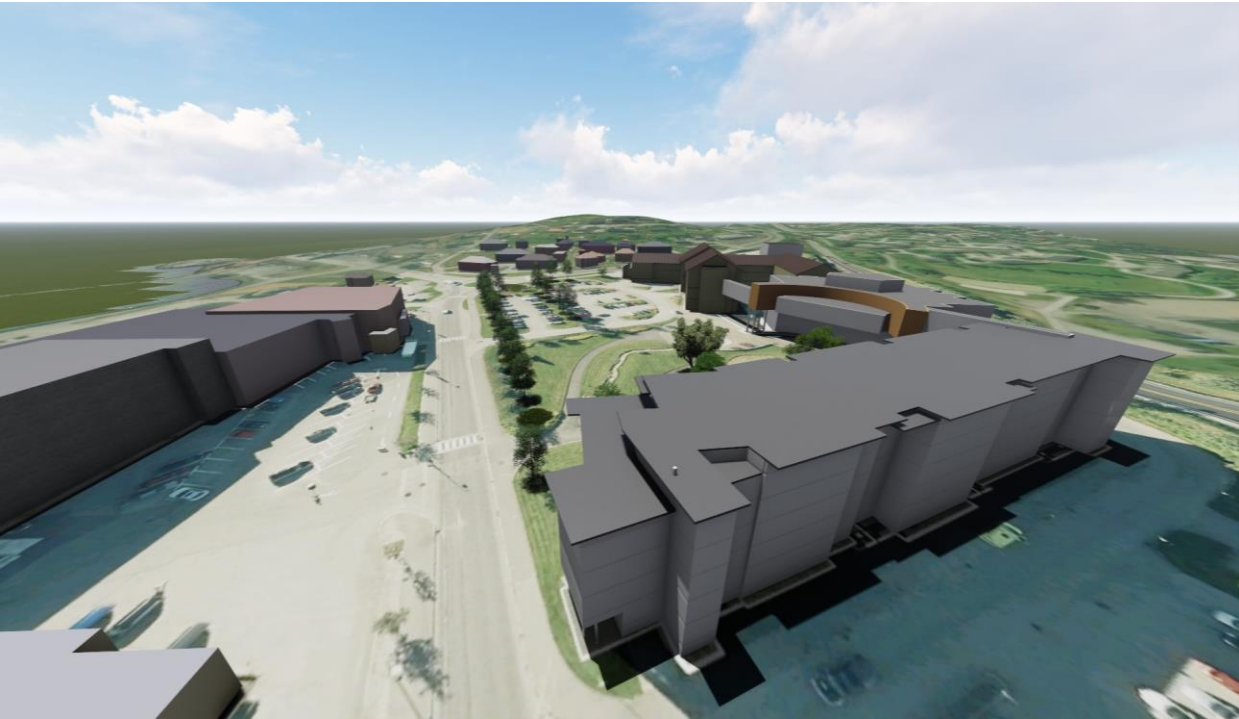
Aktivitetssenteret
Omsorgsboliger



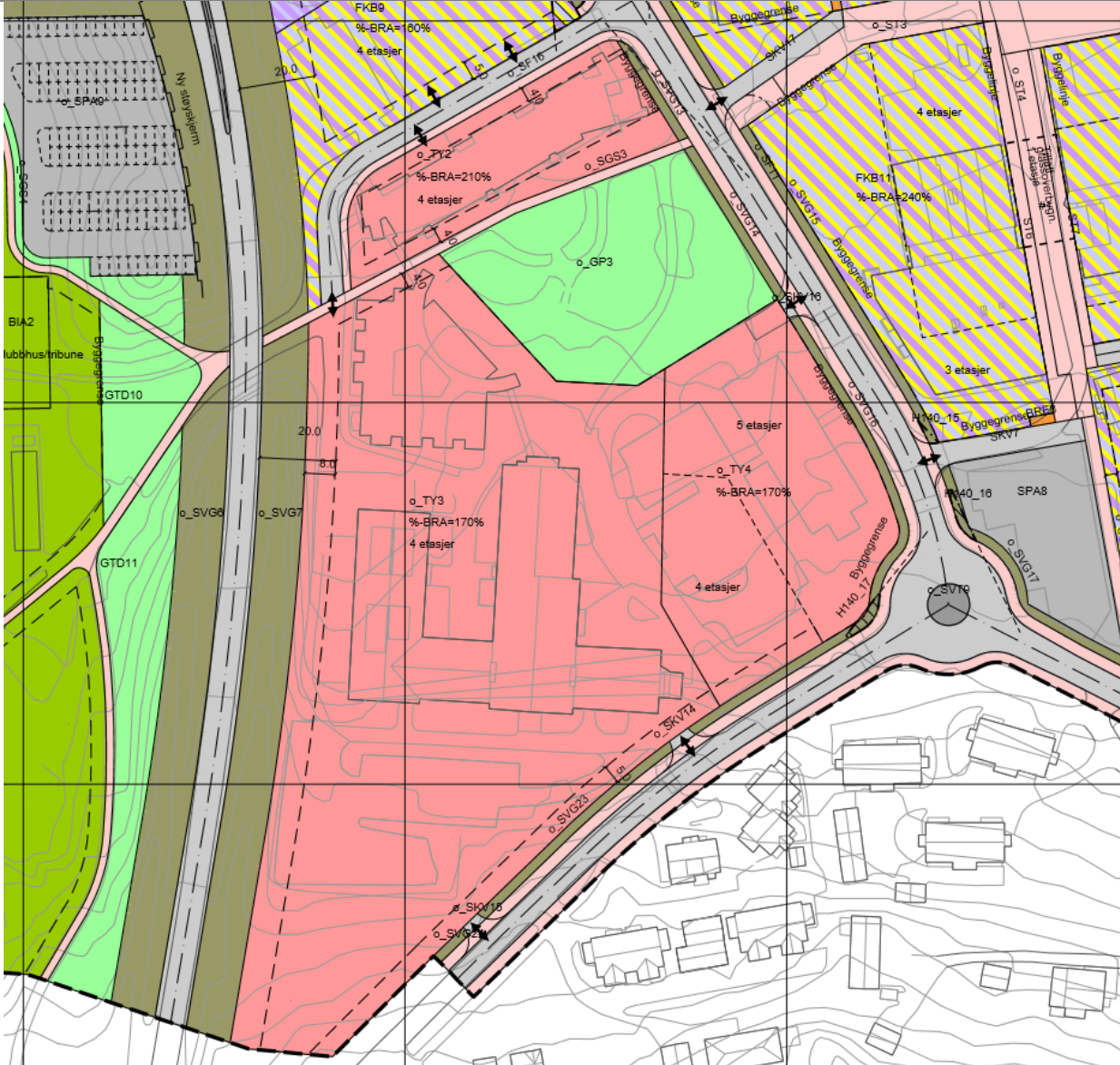
Uteområde
og park



Eksisterende situasjon - illustrasjoner



Planstatus - områdeplan



- Ulike krav på formålene o_TY3 og o_TY4
- Krav om utomhusplan og støyberegning for o_TY3 og o_TY4
- Disp. søknad vedr.
 - Avgrensing formål park mot sør(o_GP3)
 - Avkjørsel fra Fv 160
 - Utnyttingsgrad
 - Høyder
- Busstopp?

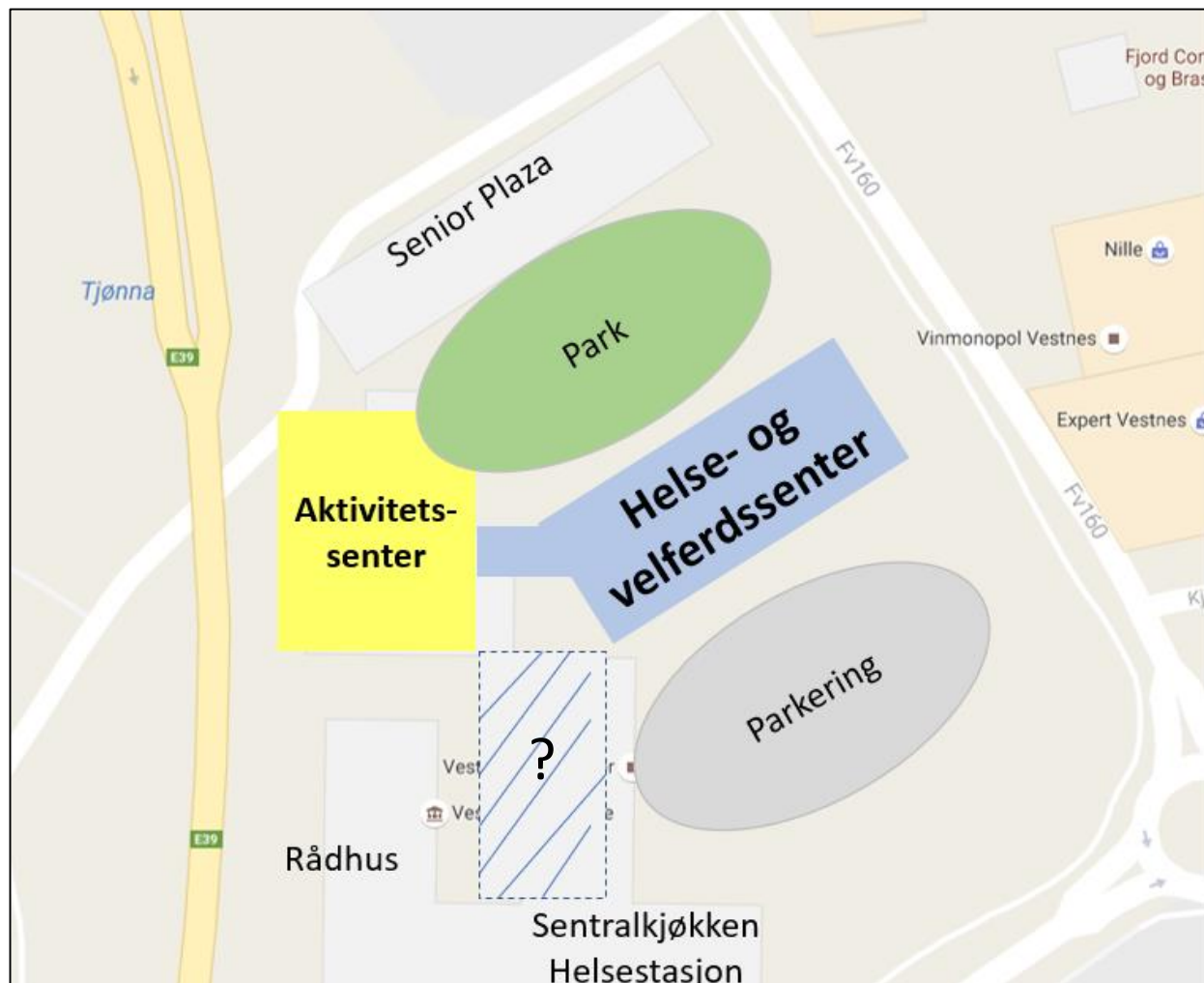
2. Sentrumsområdet - kommunikasjonslinjer



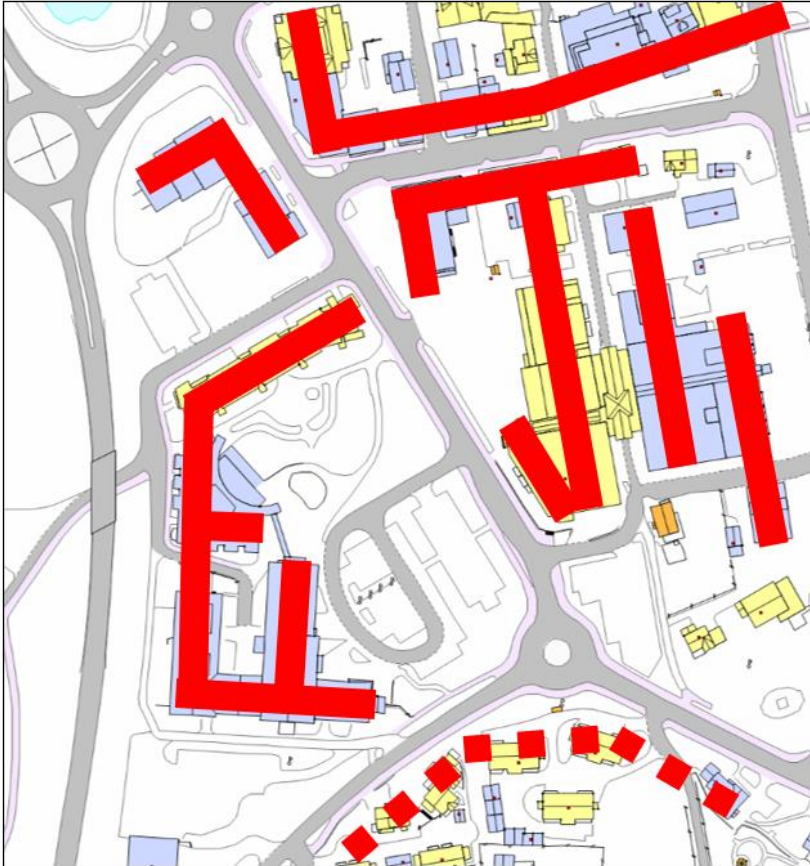
Adkomstvegen til området – Fv 160 (ill. Google)

- kjørevege
- gang-sykkelveg

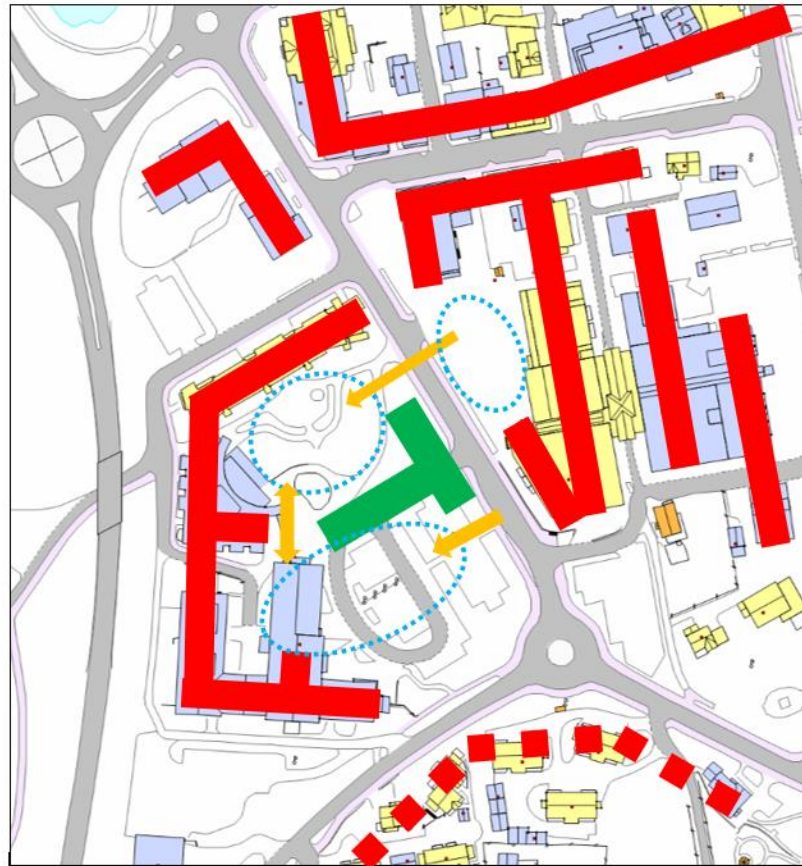
Grunnkonsept



Bebyggelsesstruktur:



Dagens bygningsstruktur



Mulig ny struktur

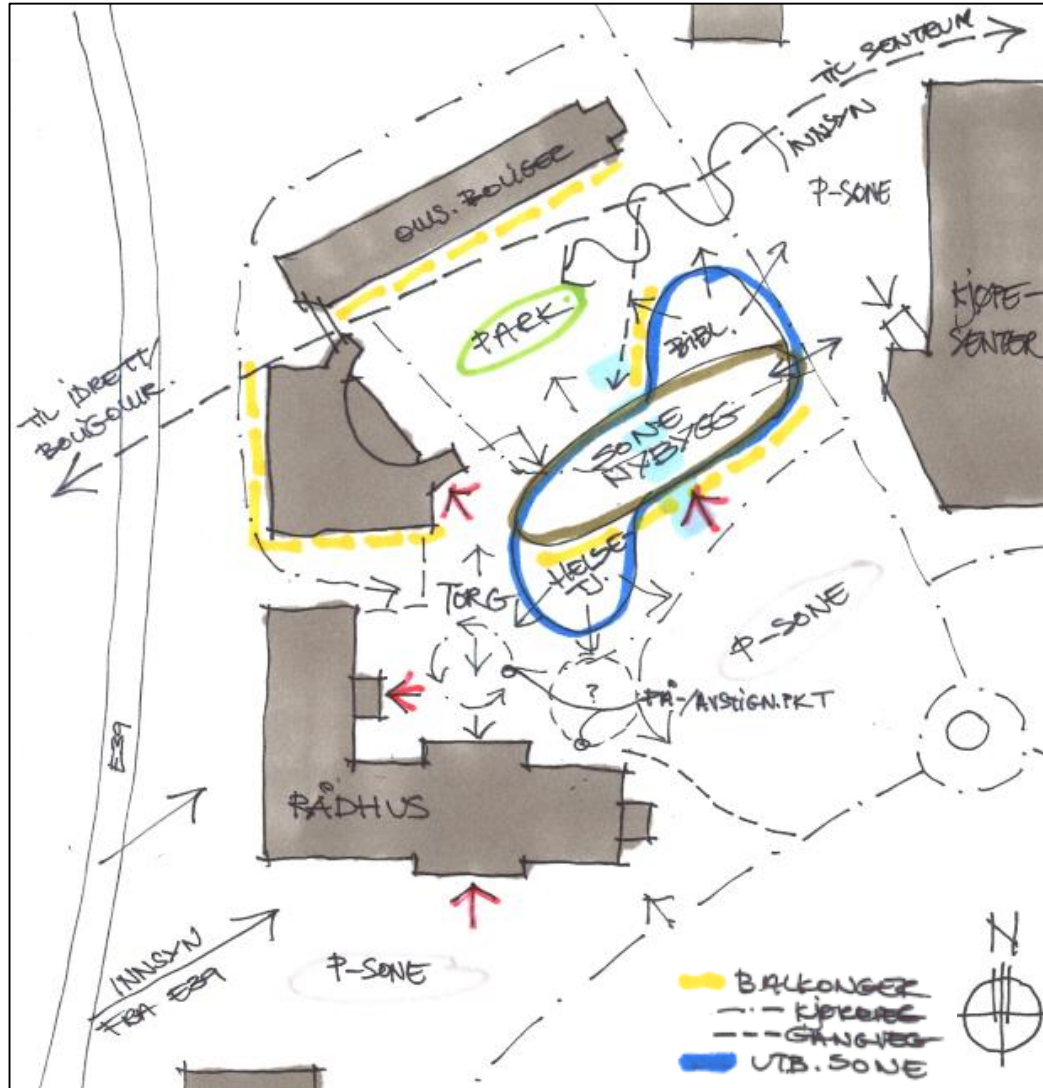
Ny struktur gir :

- Forsterkning av gateløp
- Kvartalsstruktur med romdannelser
- Dialog mellom bygg og uterom
- Tydeligere kommunikasjonslinjer
- Inndeling av område regulert til offentlig formål i to soner:
 - park/grønt/aktivitet
 - Trafikalt mottakspunkt og rådhusfunksjoner

3. Prosjektutfordringer på tomte:

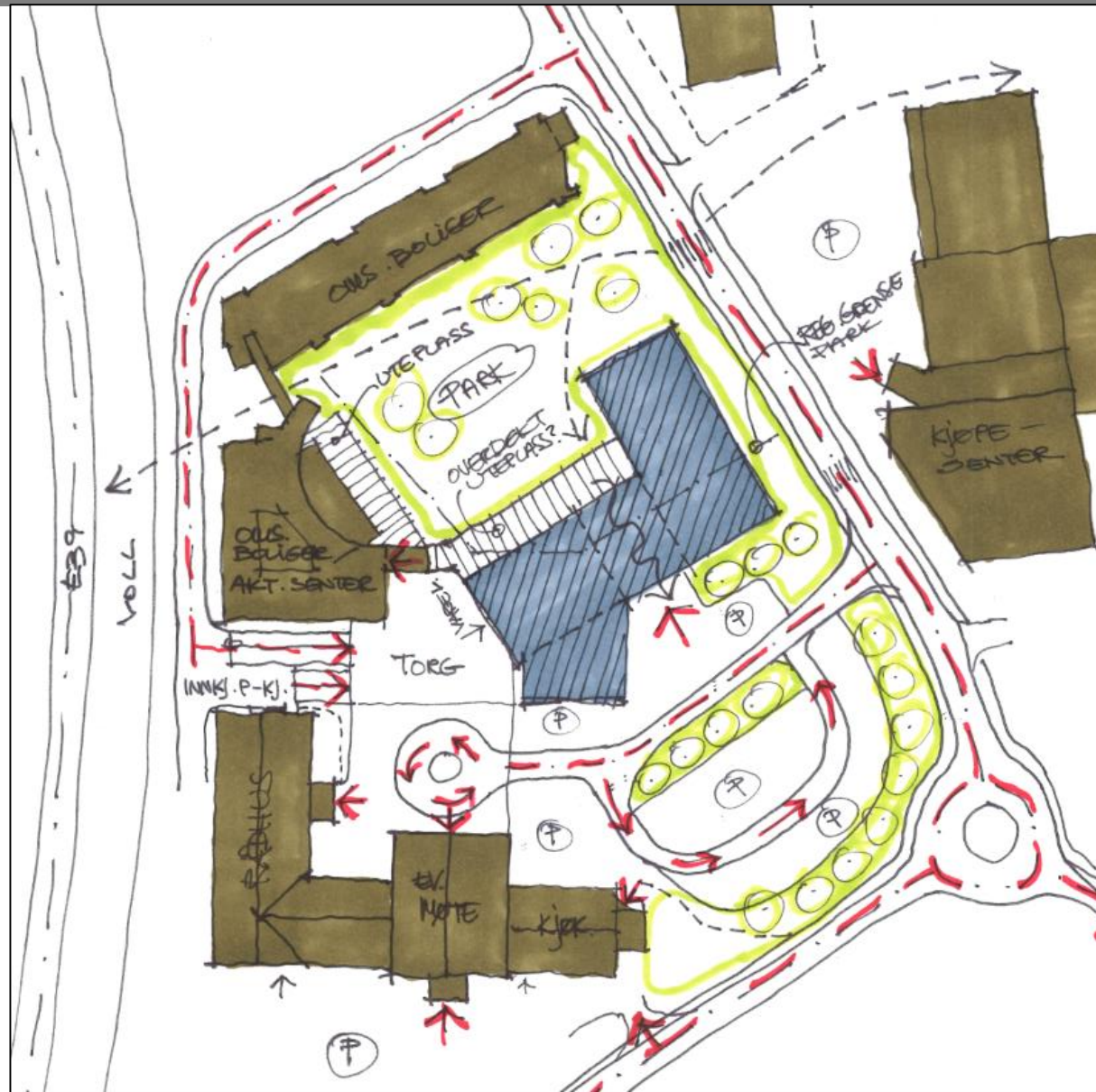
- Prosjektets forhold til sentrum:
 - Forsterking av sentrumsgate(Fv 160)
 - Kontakt: visuelt, fysiske forbindelser, akser
 - Samspill i arkitektur,
 - Ganglinjer
 - Aktivitetsområder
- Volumplassering i forhold til eksisterende bebyggelse på tomte og uterom
- Utforming
- Høyder
- Sol- og lysforhold
- Utsikt
- Adkomst: for gående – kjørende – varelevering – parkering
- Kvalitet på uteområder: oppholdssoner, aktivitetspunkt, torg, grøntsoner

Analyse av tomteforhold - plassering:

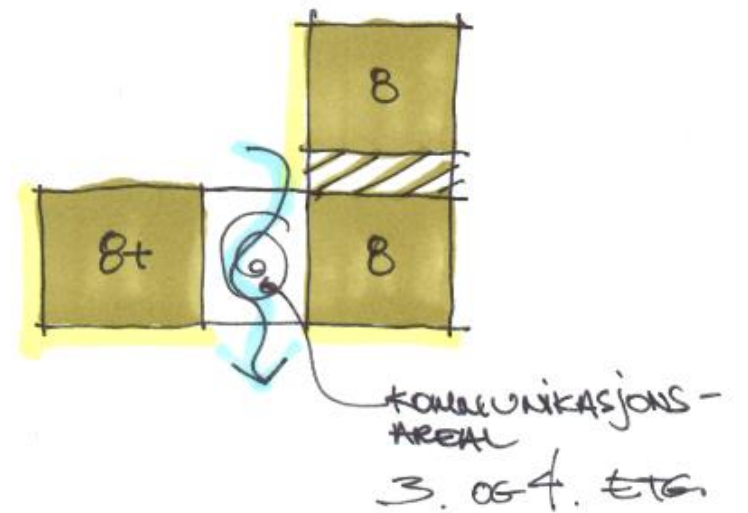
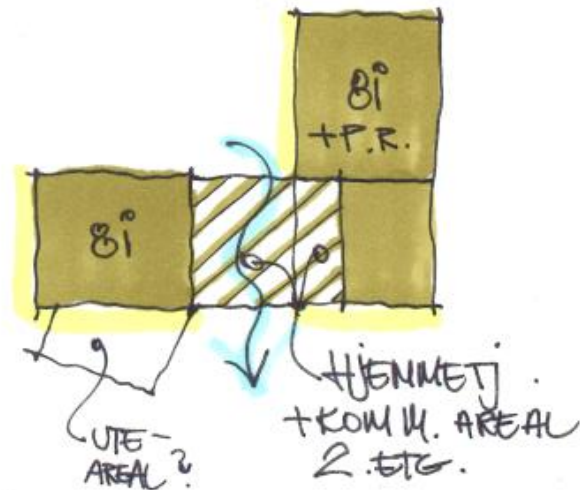
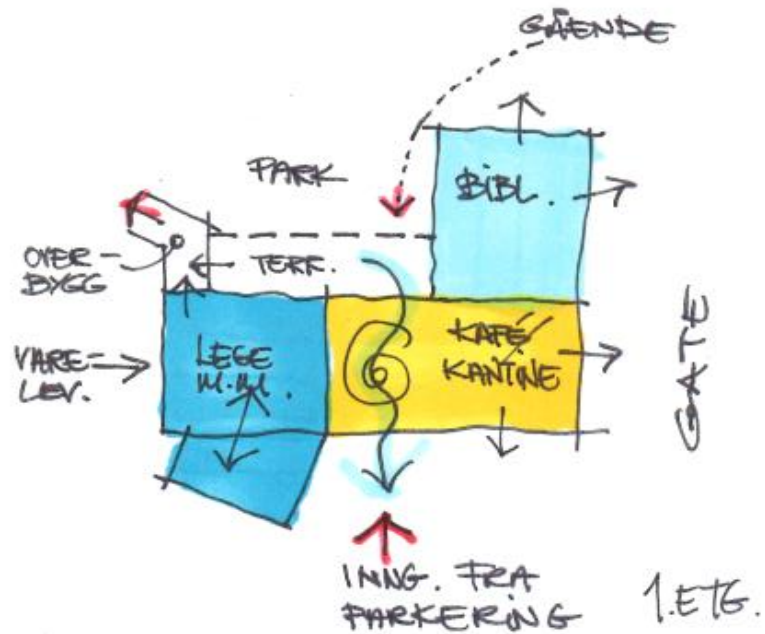


Visuell kontakt mellom: sentrum – nybygg/bibliotek/park

Analyse av tomteforhold - plassering:



3 – Funksjonsplassering nybygg – mulig prinsipp



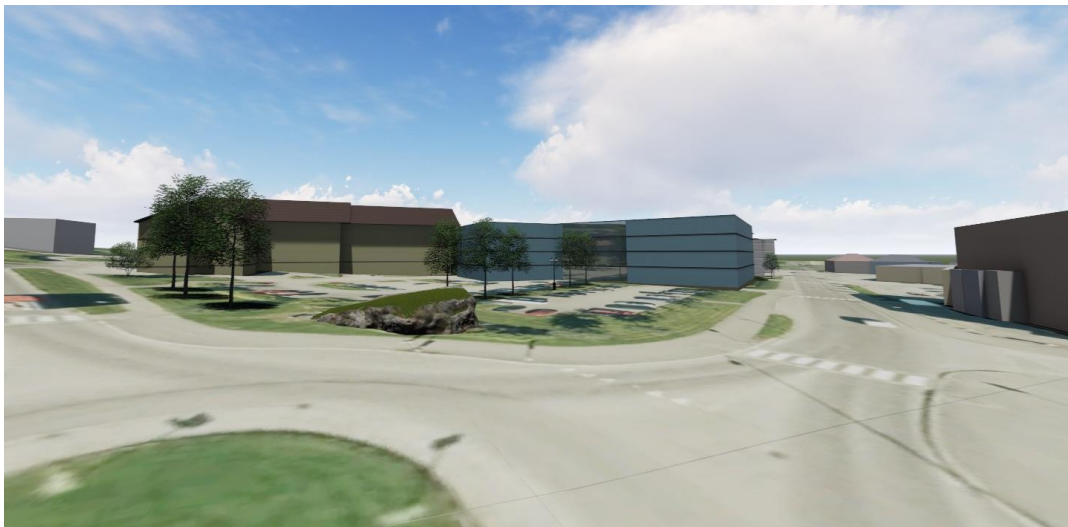
4. Illustrasjoner – med riving



Med riving - snitt nord – sør



Illustrasjoner – uten riving

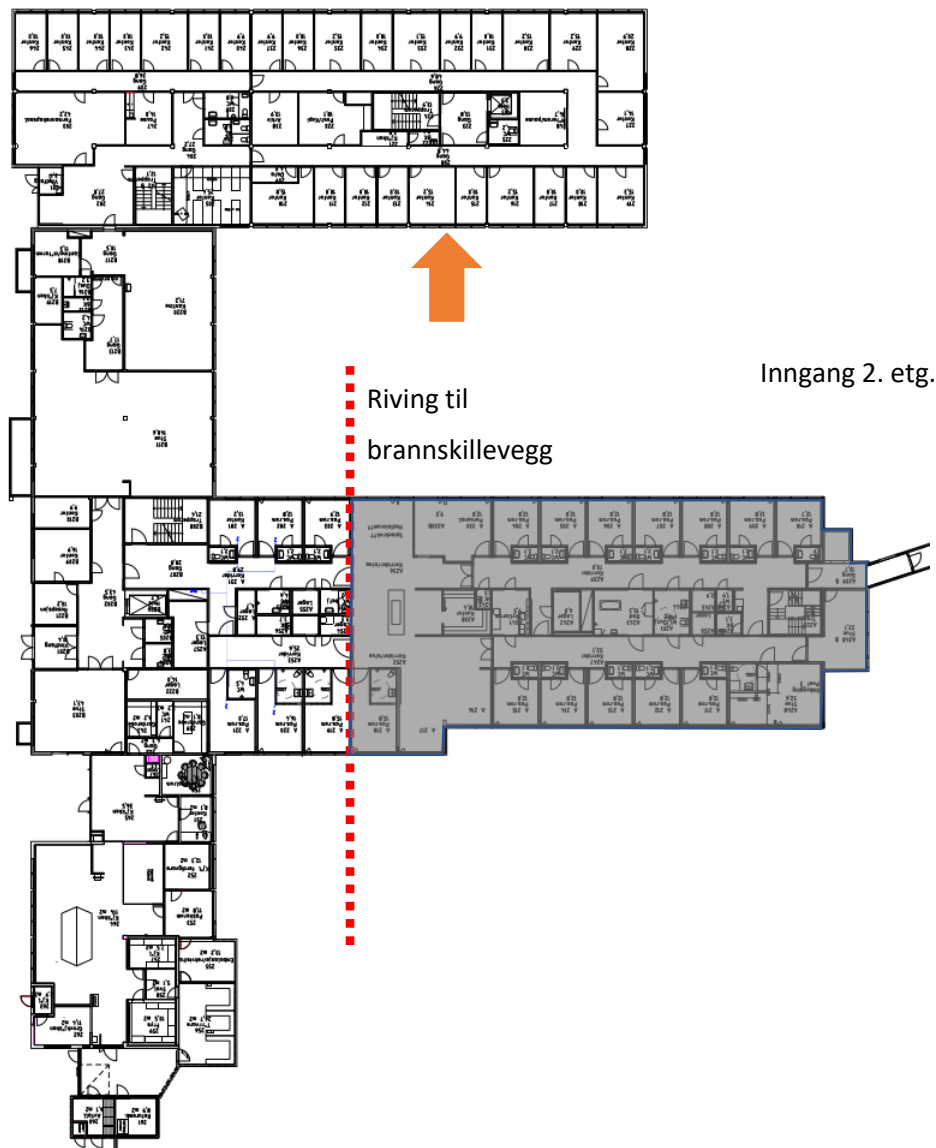


5. Eksisterende sykehjemsbygg:

Vurdering vedr. rivingsgrense:

- Eksisterende bygg dominerer visuelt i volum og høyde. Ved å beholde større del av bygget (eller hele) vil det bli dominerende i samspillet med annen bebyggelse – *bør da inneha en viktig funksjonsrolle*.
- En mindre gjenstående del kan tilpasses annen bebyggelse på tomte. Kan ha egen inngang, glassfasade mot torg/adkomstplass mm
- Gjenstående del kan inneholde møteromsfunksjoner. Dette vil redusere areal i det nye bygget.
- Gjenstående bygningsdel gir mulighet til *ny publikumsrettet bruk* i samspill med rådhuset.

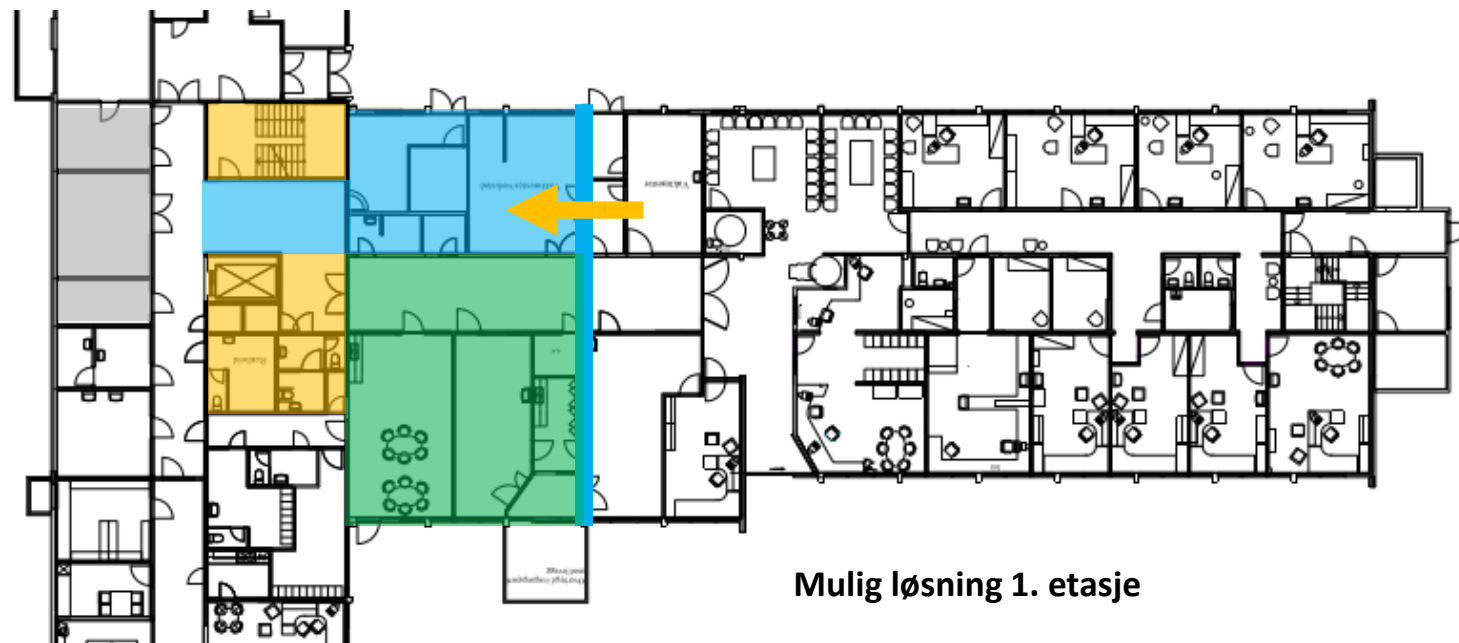
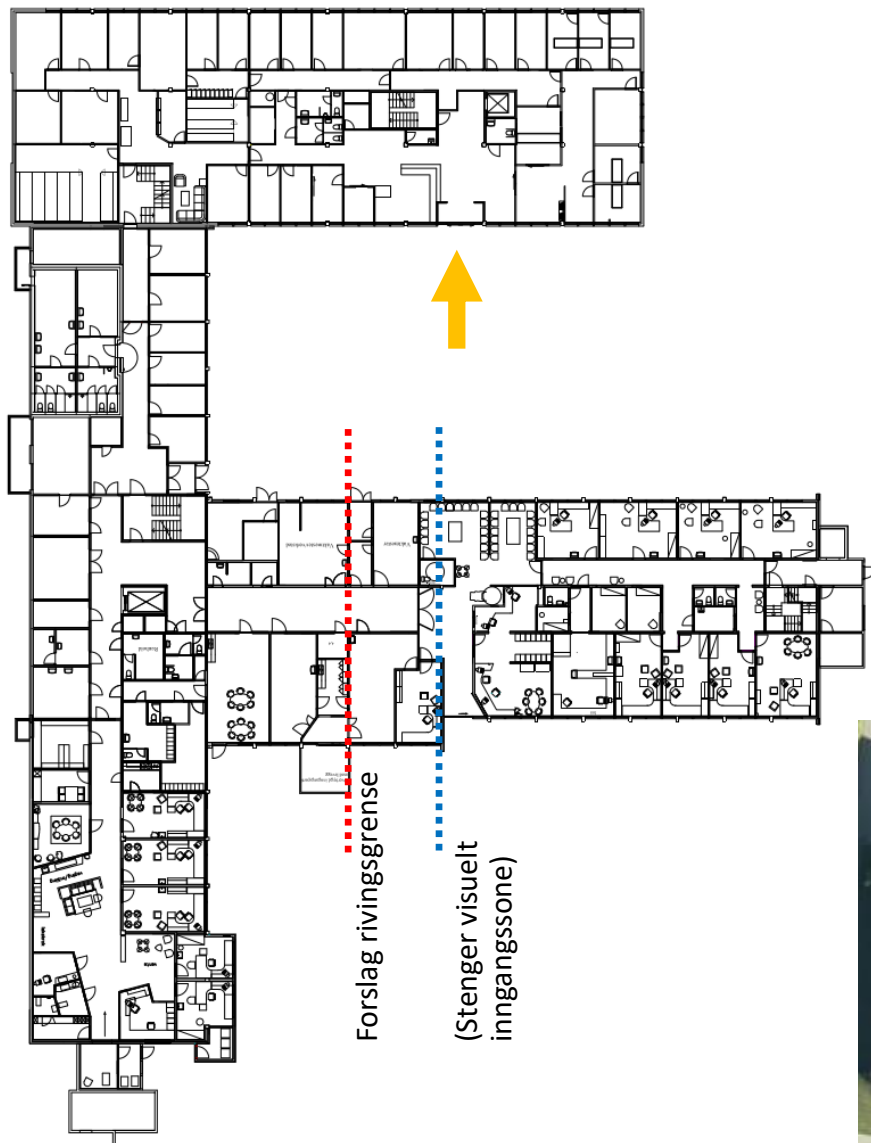
Rivingsgrense eksisterende sykehjem – mulig arealbruk:



Mulig løsning 2. etasje/3. etasje

- Sal/møtesone
- Møtesone
- Kjernesoner - kommunikasjon/våtrom
- Inngang/minglesone/garderober
- Ev. glassfasade mot torg

Rivingsgrense eksisterende sykehjem – mulig arealbruk:



- Inngang/minglesone
- Møtesone
- Kjernezone - kommunikasjon/våtrom
- Teknisk
- Ev. glassfasade mot torg
- Inngang

6. Mulig underetasje/p-kjeller:



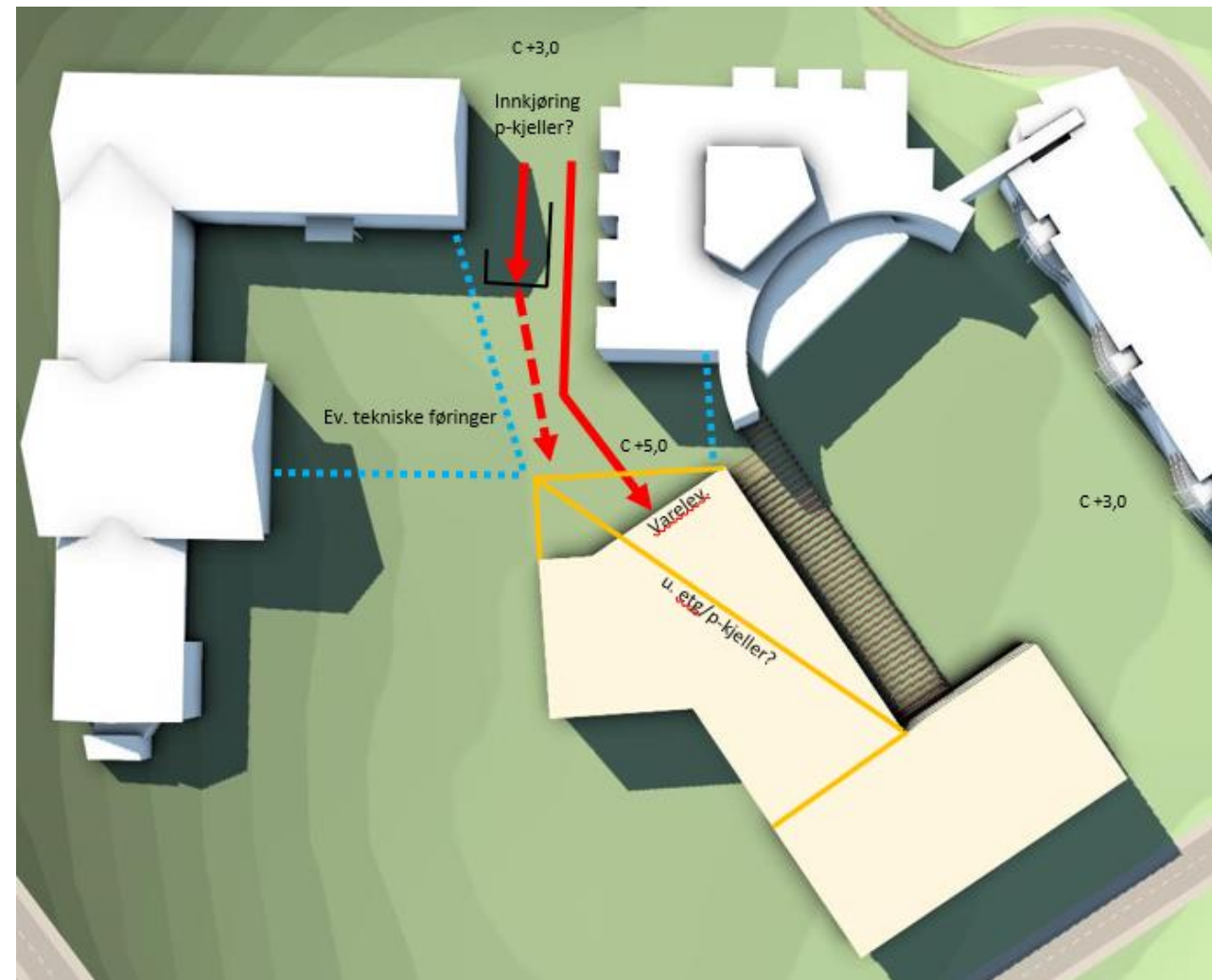
Løsning åpner for:

U.etg.:

- Innvendig parkeringsareal
- Tekniske rom
- Sykkelparkering
- Lagerareal
- Personalgarderober
- Bibliotekarkiv?
- Tekniske tilkoblingsmuligheter til de andre byggene via kulverter
- Andre fysiske forbindelser mellom byggene

1.etg.:

- Varemottak
- Miljøstasjon



7. Parkeringsforhold:



Hovedparkeringsplass



Parkeringsplass mot sør - kan utvides

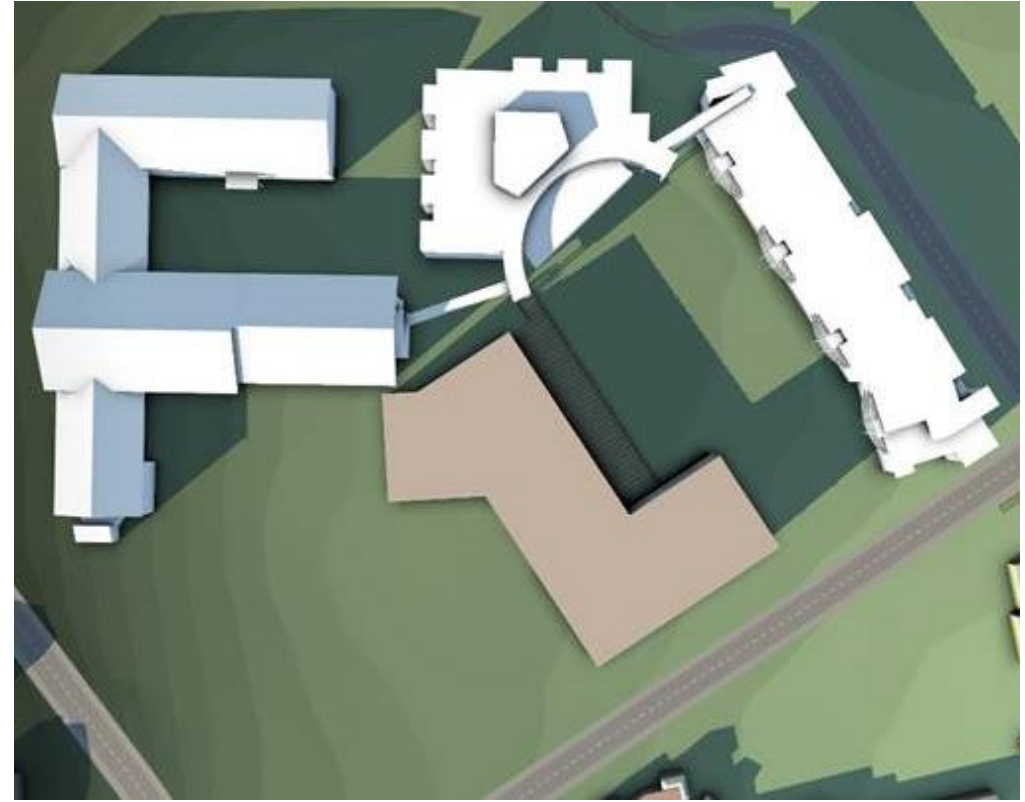
- Totalt antall p-plasser i dag: ca 140
- Ny løsning: ca 110-120 + p-kjeller?
- Nytt bygg: krav til ca 50-55 pl.

8. Vurdering – annen plassering på tomta



Rådhuset blir innestengt – visuelt og fysisk.

Adkomst for kjørende blir begrenset + mindre parkering.
Varelevering vanskelig.



Tilrådd plassering nybygg.

Bevaring av sykehjemsbygget vil stenge rådhuset
inne, blir lite tilgjengelig fra sentrum.

8. Eksempler



Eksempel boformer – satelittløsning.

9. Sol- og skyggeforhold



Eksisterende situasjon



Nybygg og eksisterende sykehjem



Nybygg og riving sykehjem

21. mars kl 15

Se vedlegg sol- og skyggediagram

9. Sol- og skyggeforhold



Eksisterende situasjon



Nybygg og eksisterende sykehjem



Nybygg og riving sykehjem

23. Juni kl 15

Se vedlegg sol- og skyggediagram

9. Sol- og skyggeforhold



Eksisterende situasjon



Nybygg og eksisterende sykehjem



Nybygg og riving sykehjem

21. september kl 15

Se vedlegg sol- og skyggediagram

Forslag til forutsetninger:

- Plasseringen av bibliotek mot Fv 160 og park. Ha orientering mot gate/sentrum.
- Legesenter/legevakt mot parkeringsområde og helsestasjon
- Opprettholde park og antall parkeringsplasser i så stor grad som mulig.
- Avkjørsel fra Fv 160
- Varemottak fra veg på baksiden(vest)
- Ev. innkjøring til parkeringskjeller
- Bli et «identitetsbygg» i sentrum