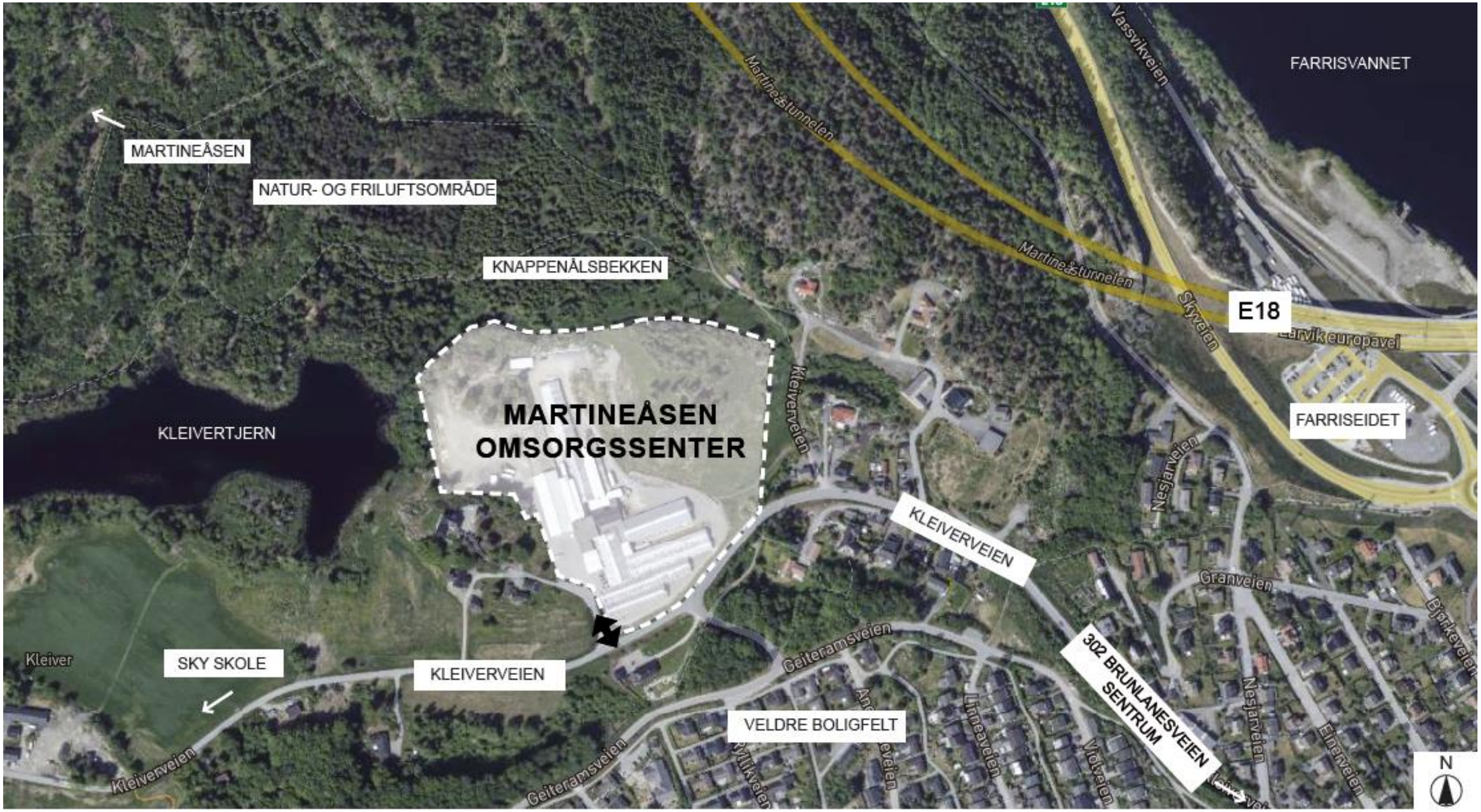
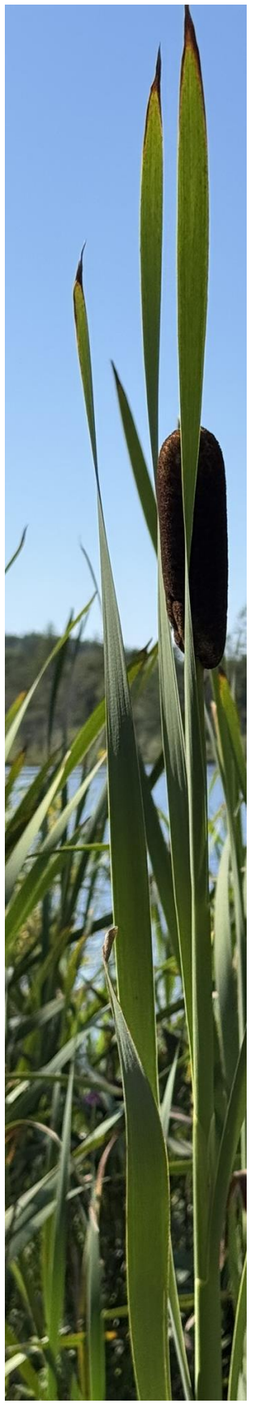
MARTINEÅSEN OMSORGSSENTER – MULIGHETSSTUDIE OG SKISSEPROSJEKT

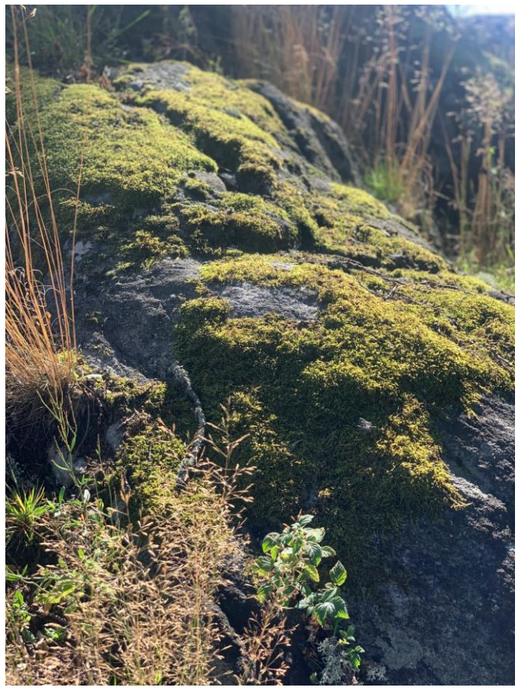
Presentasjon – Formannskapet - Larvik Kommune

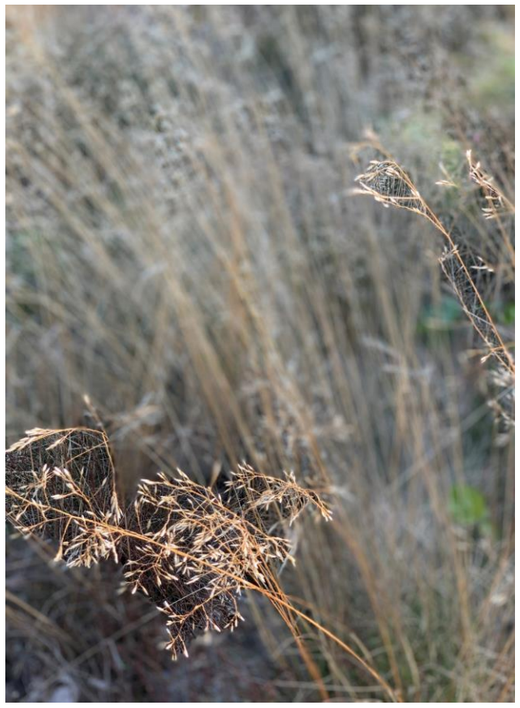
STEDET


MARTINEÅSEN
NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE
KNAPPENÅLSBEKKEN
KLEIVERTJERN
MARTINEÅSEN OMSORGSSENTER
Martineåstunnelen
Martineåstunnelen
Vassvikveien
FARRISVANNET
E18
Larvik europavei
FARRISEIDET
Skyveien
Kleiverveien
KLEIVERVEIEN
Nesjarveien
Granveien
Bjørkeveien
302 BRUNLANESVEIEN SENTRUM
Nesjarveien
Einerveien
Kleiver
SKY SKOLE
KLEIVERVEIEN
Geiteramsveien
VELDRE BOLIGFELT
Linneaveien
Violveien
Kleiverveien
Geiteramsveien
N

STEDET







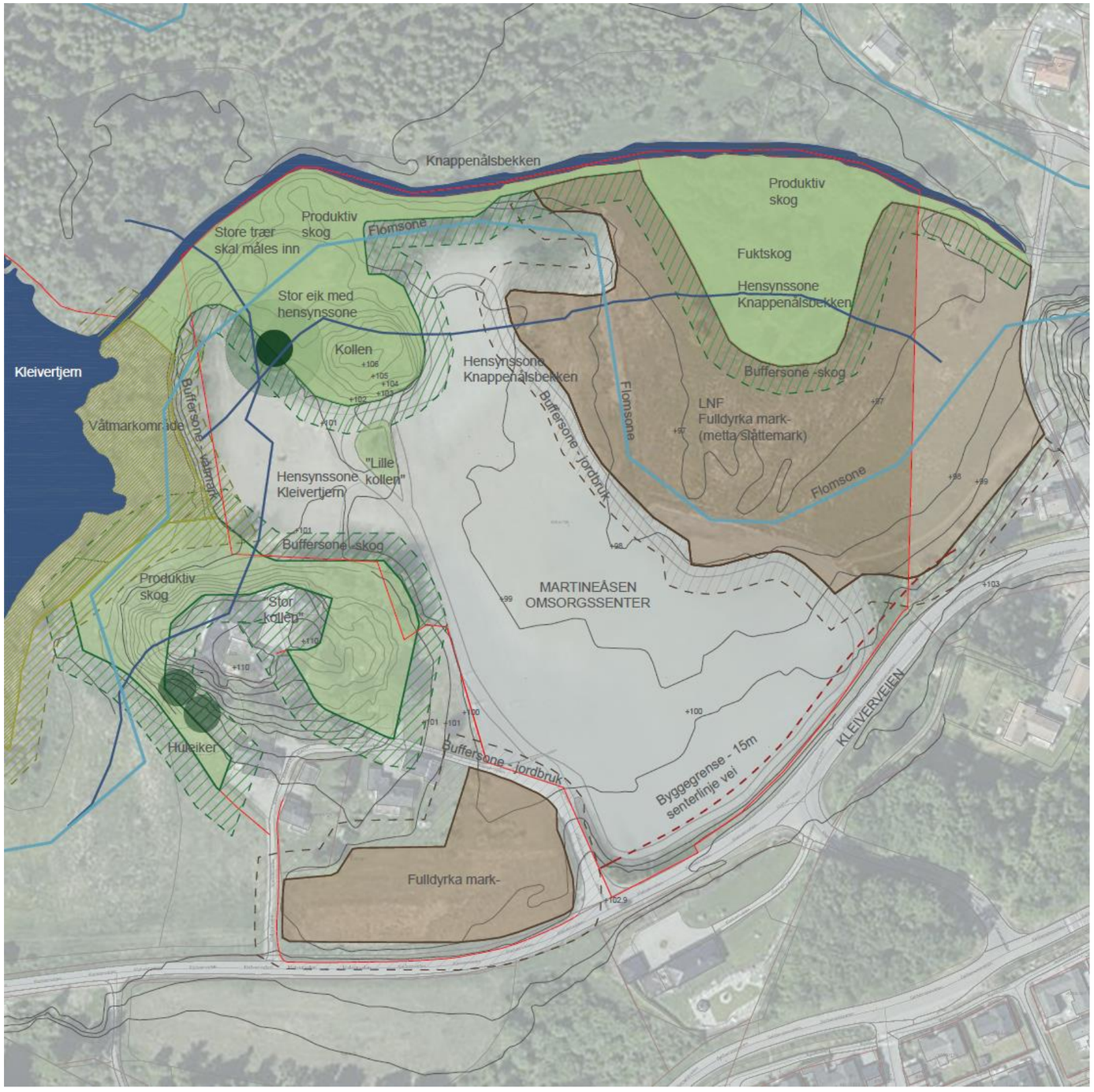
SITUASJON

- Terrenget faller fra Kleiverveien i sør, og høydedrag i sørvest, mot lavere partier i øst. Nord for tomta stiger terrenget mot Martineåsen natur- og friluftsområde.
- Eksisterende adkomstvei til tomta fra Kleiverveien i sørvest.
- Sol- og skyggesituasjon preget av øst-vest-orientering.
- Flomsone i nord og øst, byggegrense 50m fra Kleivertjern og Knappenålsbekken
- LNF-område på tomta og på tilgrensende tomt, med hensynssoner
- Byggegrense 15m fra Kleiverveien

TEGNFORKLARING
STEDLIGE RAMMER - AREALFORMÅL

- Eiendomsgrense
- Flomsone
- Byggegrense Kleiverveien
- Byggegrense Kleivertjern og Knappenålsbekken
- Fulldyrka mark
- Buffersone jordbruk
- Produktiv skog
- Buffersone skog
- Våtmarksområde
- Buffersone våtmark

N
MARTINEÅSEN OMSORGSSENTER
M 1:1500 A3



EFFEKTMÅLENE

KVANTITATIVE EFFEKTMÅL - PRISSATTE EFFEKTER

Effektiv drift, driftsøkonomiske gevinster

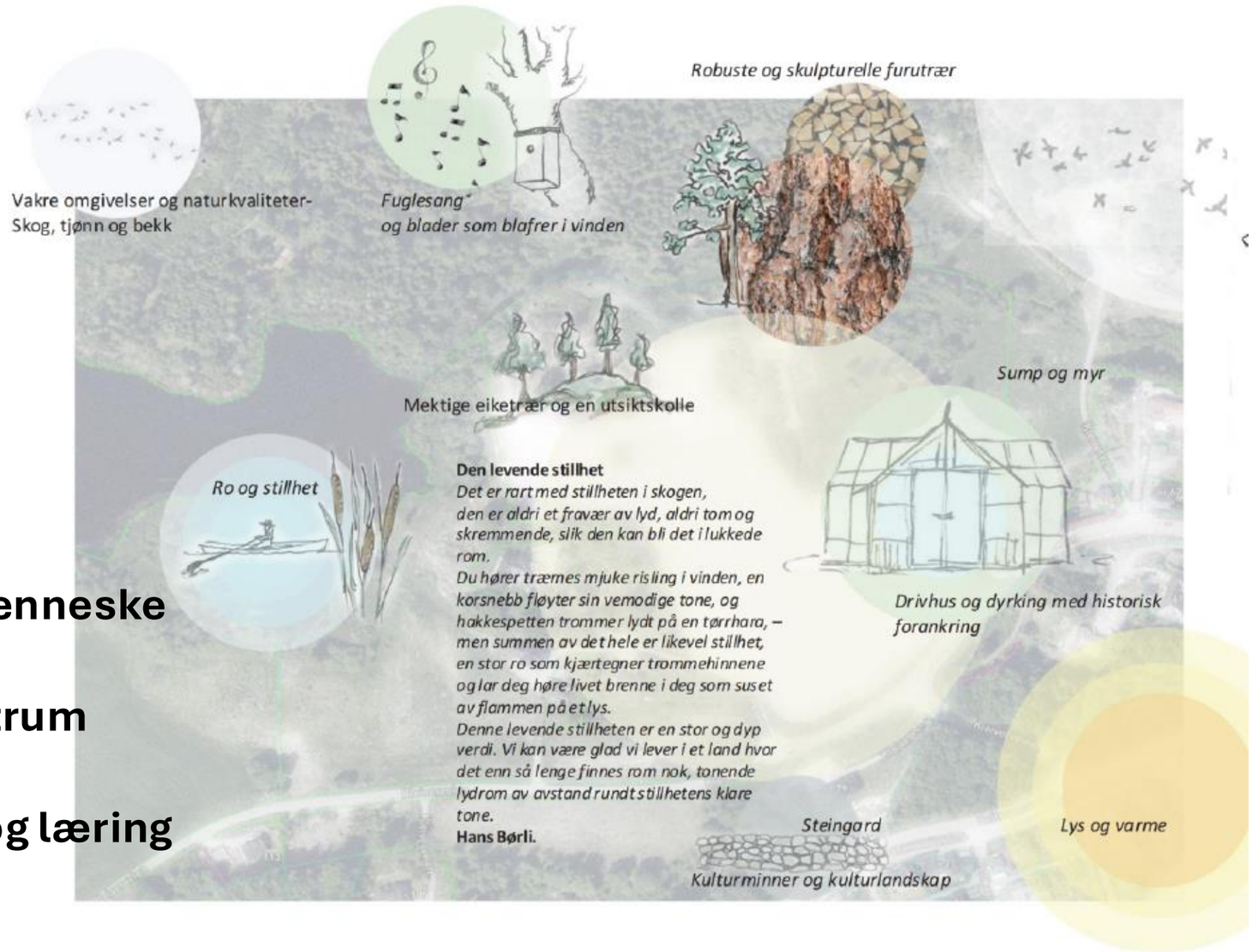
Investeringskostnad, økonomisk bæreevne og finansielt handlingsrom

1) **Økonomisk bærekraft er overbygningen**

KVALITATIVE EFFEKTMÅL - IKKE PRISSATTE EFFEKTER

1) **Være et godt sted å bo for pasienten, og et trygt sted for pårørende.**
2) **Et institusjonsbygg med langtidsplasser uavhengig av diagnose.**
3) **Attraktiv arbeidsplass med utviklingsmuligheter. Skal være et undervisningssykehjem.**
4) **Være elastisk for utvidelse.**
5) **Være et bærekraftig bygg (sosial bærekraft, god logistikk og drift-effektivt, og materialbruk).**
6) **Ha gode uterom (inndra og integrere naturområdene, flere typer av uteområder inkl. Naturhager, og adskilte uterom for skjermingsplassene). Ivareta universell utforming og tilrettelegge for elektrisk rullestol utendørs.**
7) **Bidra til stedsutviklingen (åpent for innbyggerne, samarbeid med næringsaktører og andre).**
8) **Være et bærekraftig bygg.**
9) **Være et anlegg som har identitet (arkitektonisk, materialvalg, sikre at allmennheten får tilgang) (Byggets kvalitet, fleksibilitet og elastisitet).**

VISJON



Møtestedet for byen, stedet og menneske

Pasienten og de ansatte i sentrum

Attraktiv arbeidsplass - utvikling og læring

Sammenheng ute og inne

Sanselighet

Vandringen

METAFOR

Varden

Landemerke

Trygghet og tyngde i uttrykk

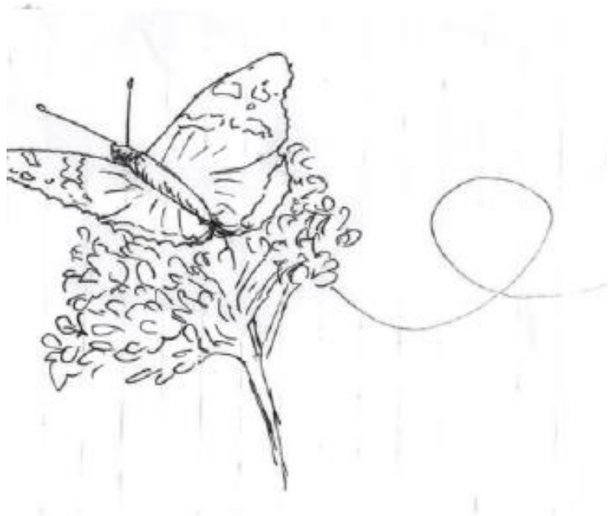
Sanselig materialitet – stein

Sommerfuglen

Letthet og bevegelse

Myke former

Sanselig materialitet - tre og fargebruk



Sommerfuglen *er valgt som metafor for prosjektet.*

Sommerfuglen lander på ***Varden*** *- den trygge basen og midtkjernen i Fellesbygget.*

PROSESSEN - UTVIKLINGEN AV NYTT OMSORGSSENTER

Brukermedvirkning med kommunens arbeidsgruppe

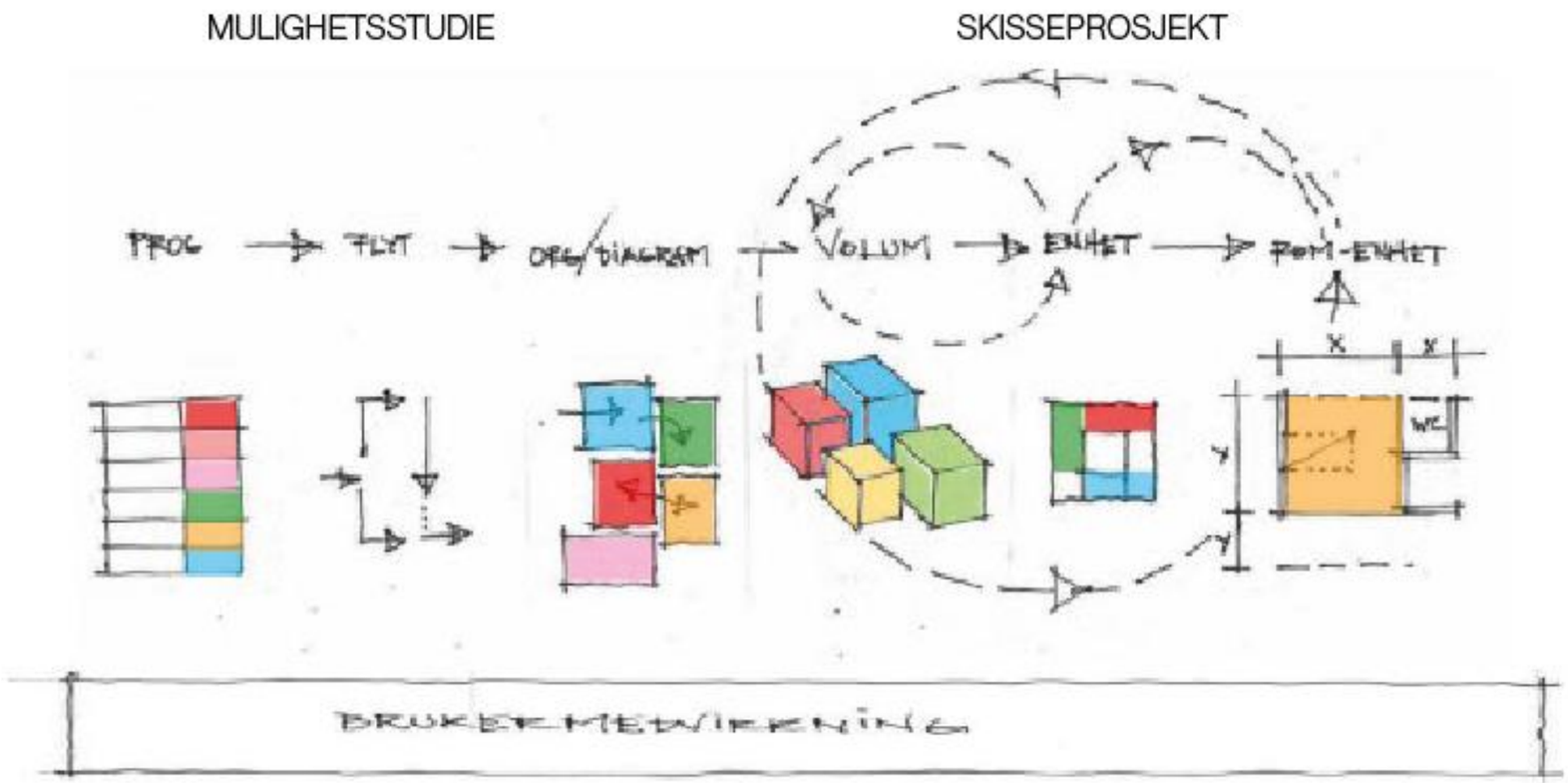
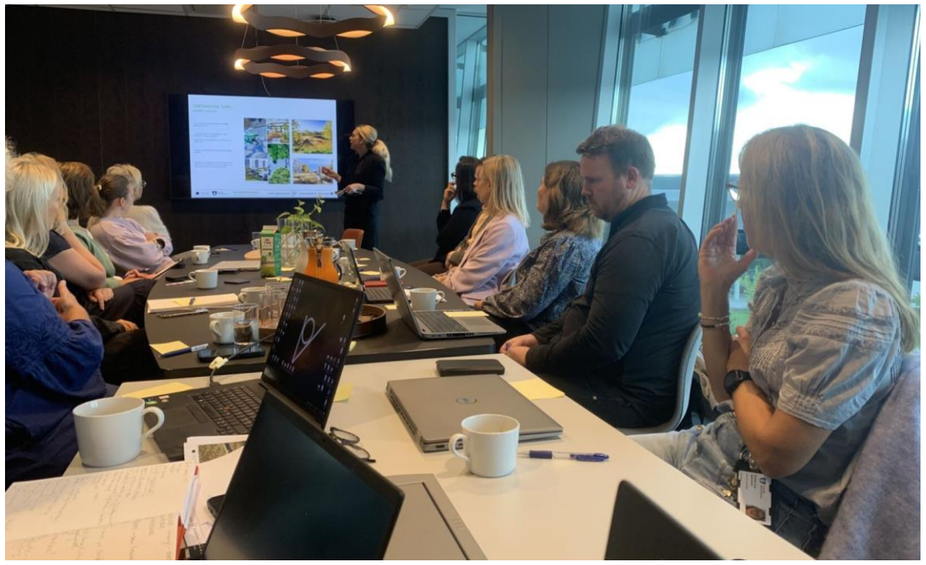
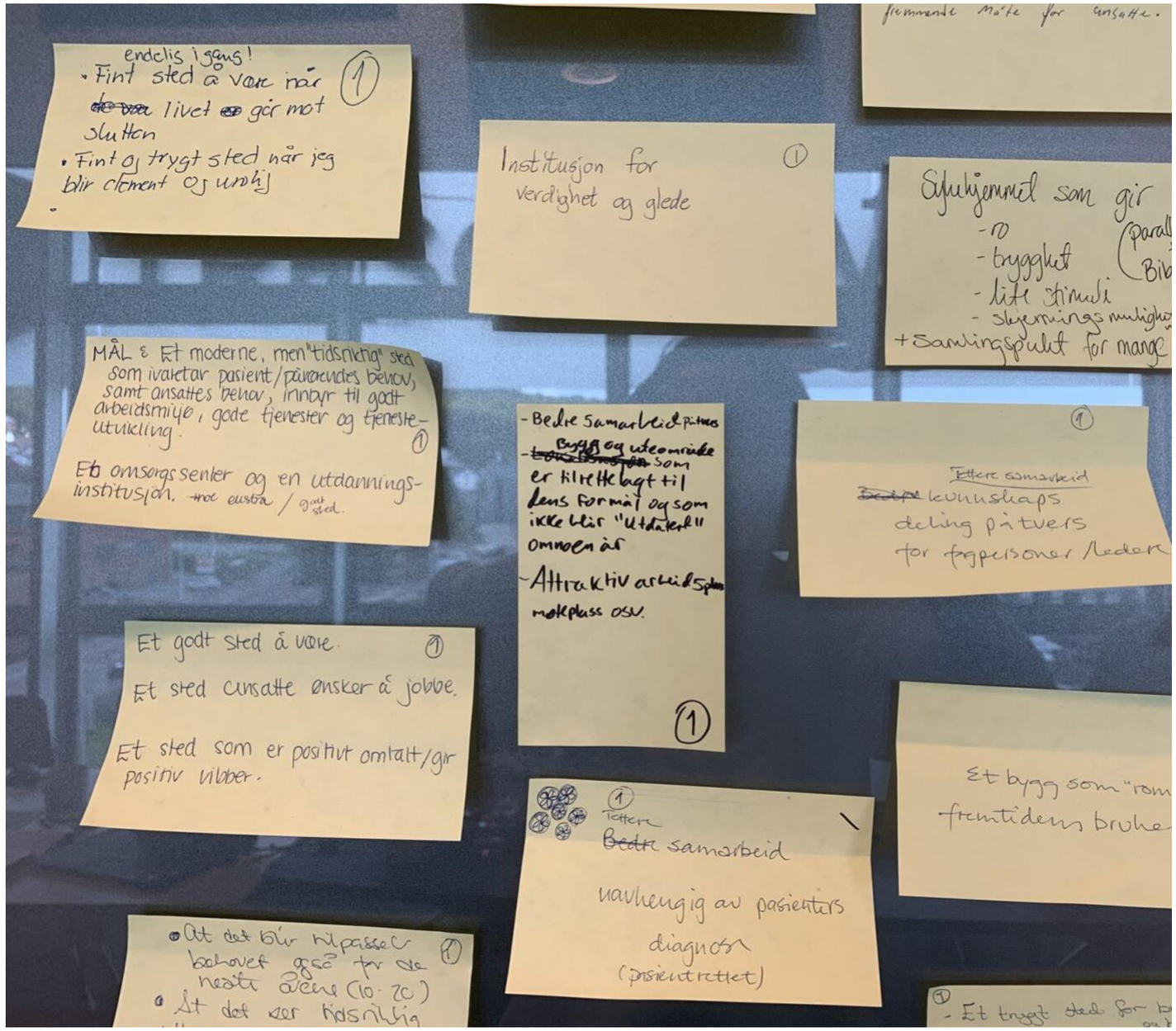


Diagram - metode og prosess - fra program til mulighetsstudie til skisseprosjekt

PROSESSEN - UTVIKLINGEN AV NYTT OMSORGSSENTER

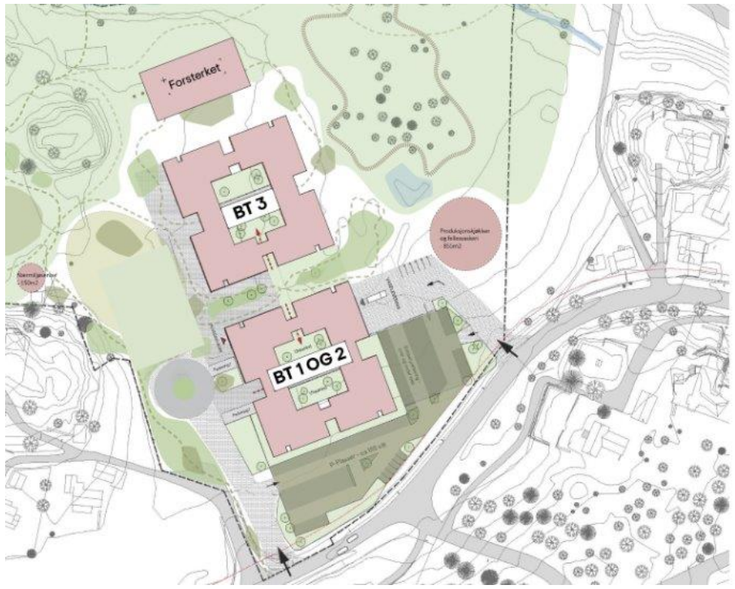
Brukermedvirkning med kommunens arbeidsgruppe

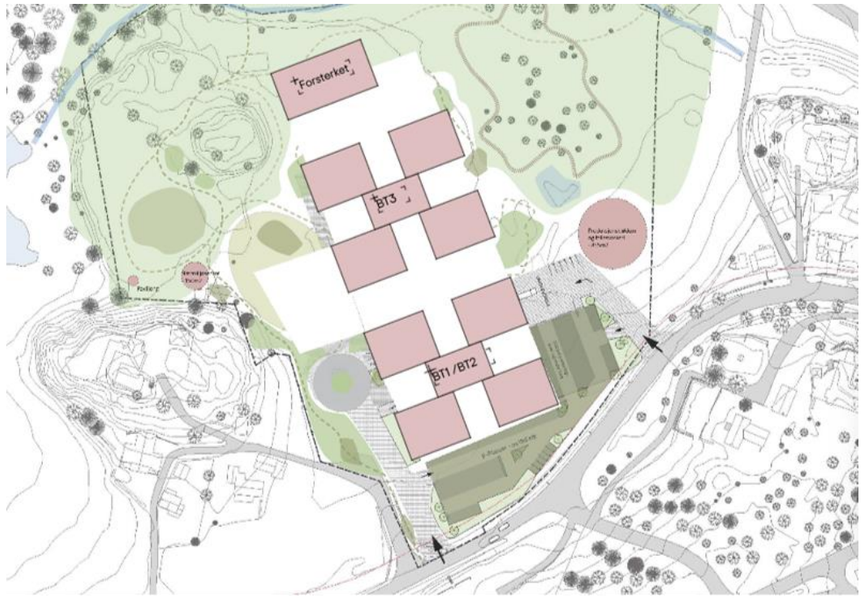




OPPSUMMERING PROSESSEN
UTVIKLINGEN AV NYTT OMSORGSSENTER GJENNOM WS1/WS2 /WS3

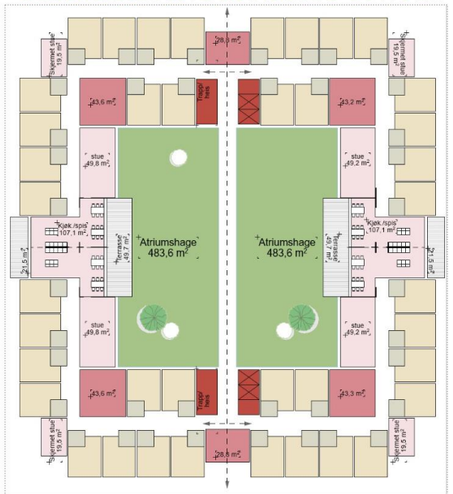
Plassering på tomten – volum - parkering – adkomst – driftsmodell, flyt og organisering





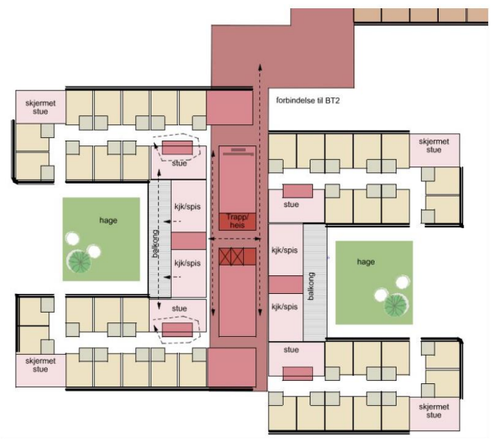
Alternativ 1 Varden

VARDEN EKSEMPEL PLANDIAGRAM L- OG I FORM



Alternativ 2 Sommerfugl A

SOMMERFUGLEN A - EKSEMPEL PLANDIAGRAM U- OG I FORM



Prinsip
Kombi

1 tun =
Introve
Felles k
stue og
bogrup

Mulig
bakkep

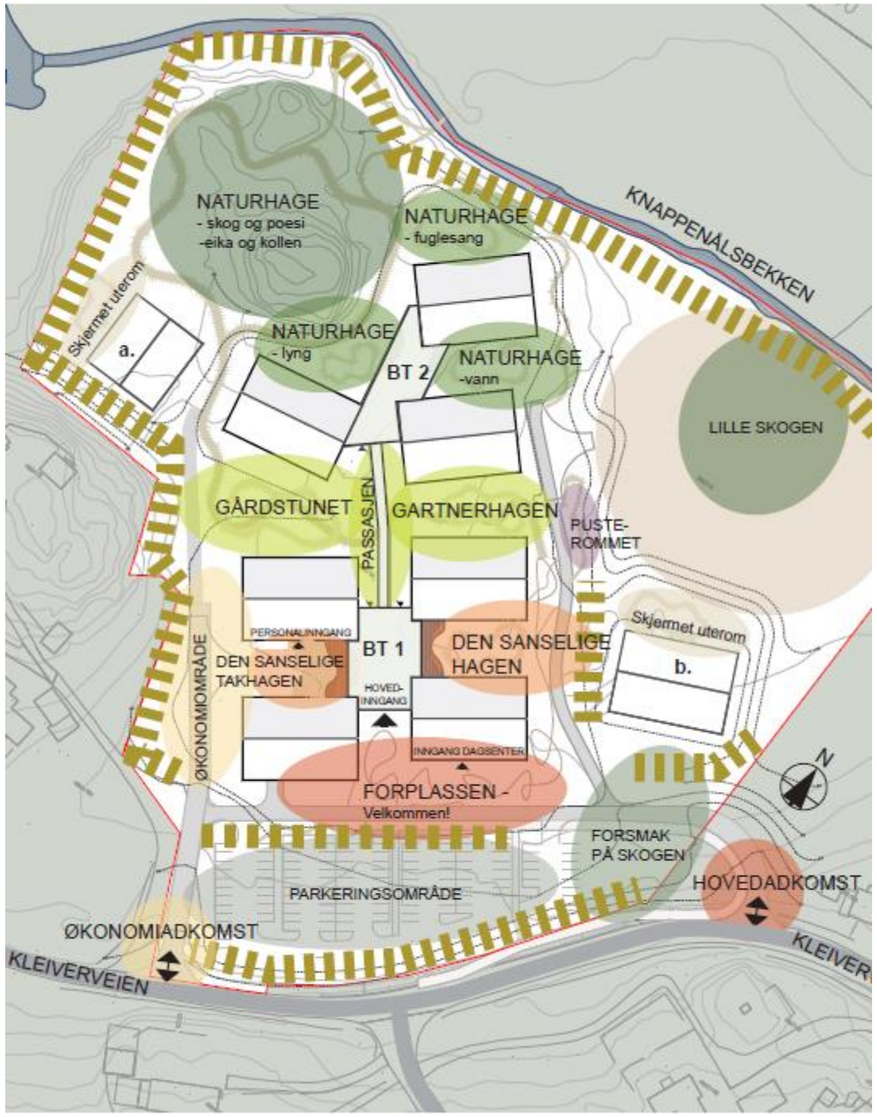
Alternativ 3 Sommerfugl B

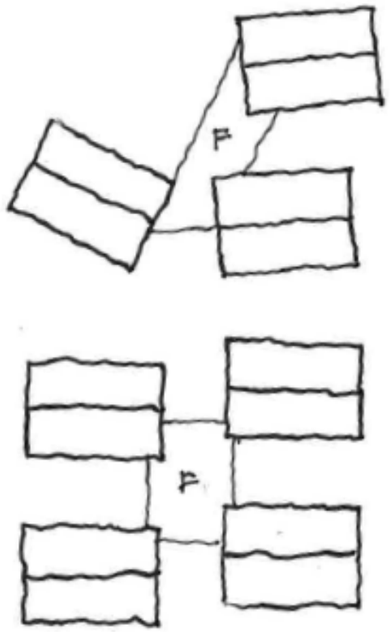
SOMMERFUGLEN B - EKSEMPEL PLANDIAGRAM U-FORM

MARTINEÅSEN OMSORGSSENTER

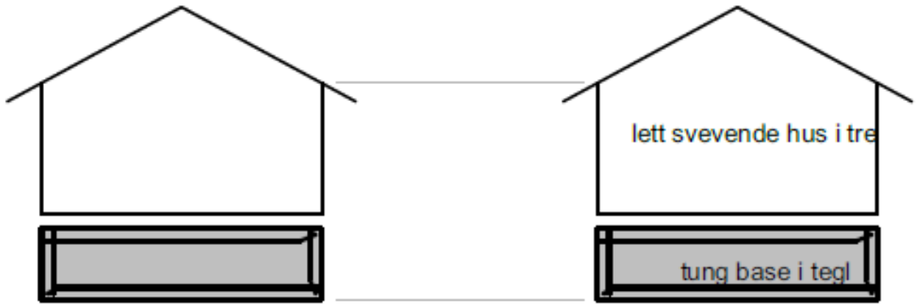
KONSEPT OG HOVEDGREP

Landskap – Arkitektur - Interiørarkitektur

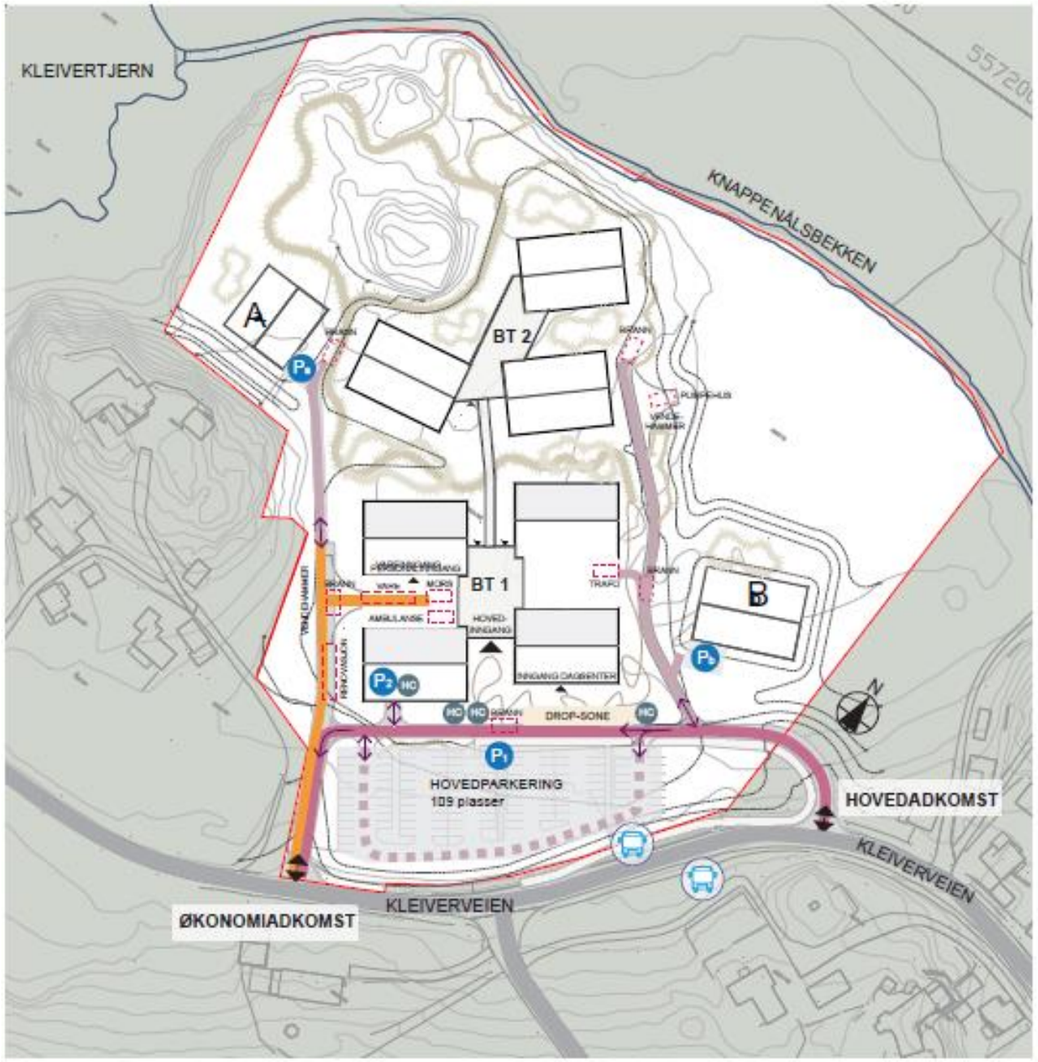


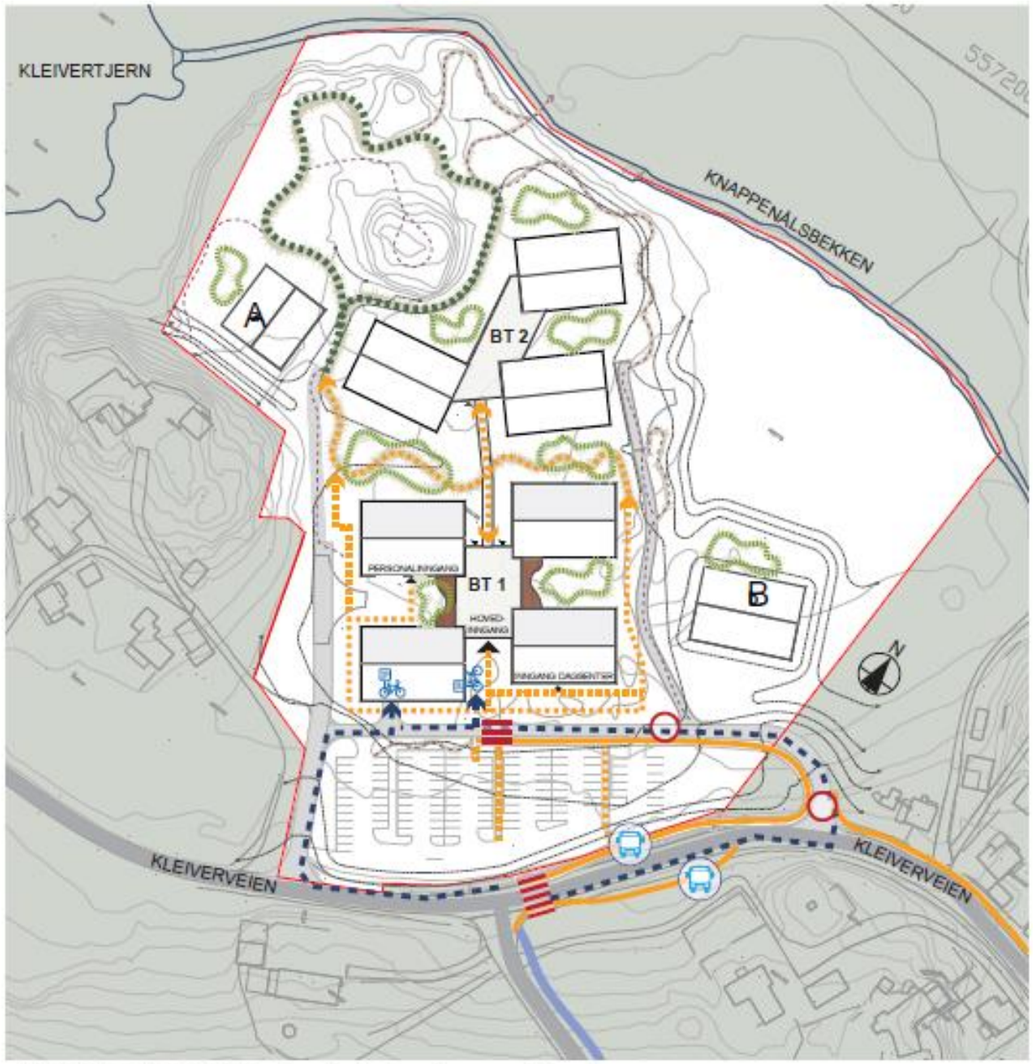


Konsept Husene og Fellesbygget (F)



TRAFIKK OG MOBILITET





TEGNFORKLARING - Trafikk og mobilitet

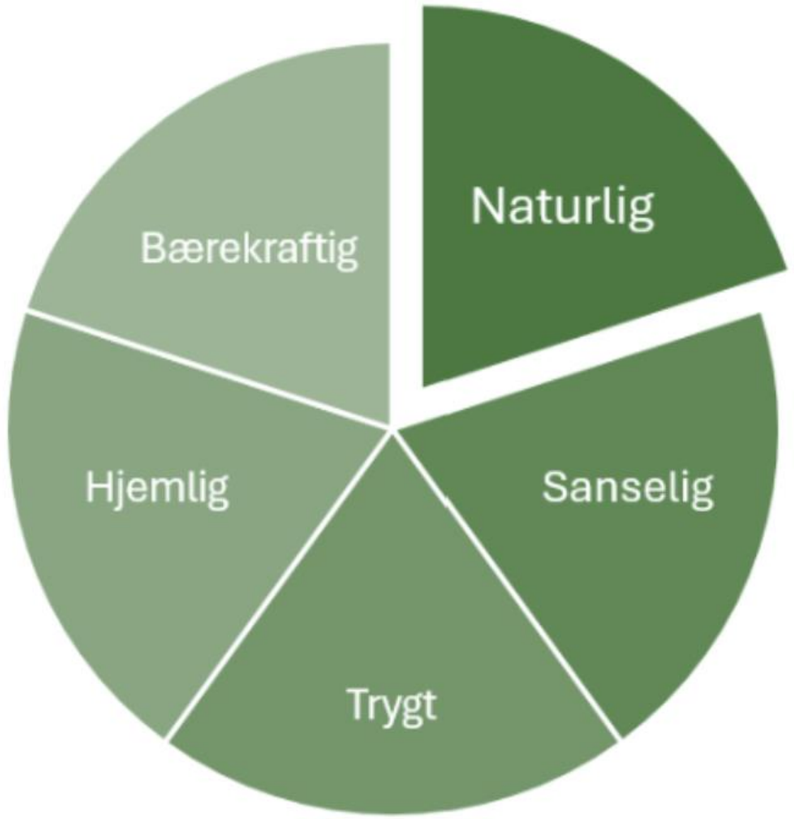
- AVKJØRSEL
- PARKERING
- HANDICAP PARKERING
- BUSSLOMME
- OPPSTILLINGSPLASS
- SAMLEVEI KLEIVERVEIEN
- ADKOMSTVEI
- ADKOMSTVEI ØKONOMI
- INTERNVEI BRANN og a-b
- INTERNVEI PARKERING
- KJØRERETNING OG ADKOMST

TEGNFORKLARING - Ferdsel gående og syklende

- GANG OG SYKKELVEI
- FORTAU
- GANGFORBINDELSER
- SYKKELADKOMST
- SYKKELPARKERING
- VANDRERUTE STOR
- VANDRERUTE LITEN
- MULIG TURSTI
- OVERGANGSFELT
- KRYSNINGPUNKT

LANDSKAP HOVEDGREP

- Naturlig – Ivareta eksisterende landskap og naturkvaliteter som furukoller, edelløvtrær, skog og vann. Blågrønne strukturer som tjern, bekk og flomsone.
- Sanselig – Uterommene skal stimulere alle sanser, syn, hørsel, lukt, smak og berøring.
- Trygt – Vandringen skal kunne skje på en trygg måte, universell utforming, skjermede uterom, naturstier og velferdsteknologi.
- Hjemlig – Mindre uterom og større uterom gir opplevelse av en kjent skala. Et hjemlig utemiljø med gjenkjennbare materialer og elementer.
- Bærekraftig – Miljø – sosialt – økonomisk

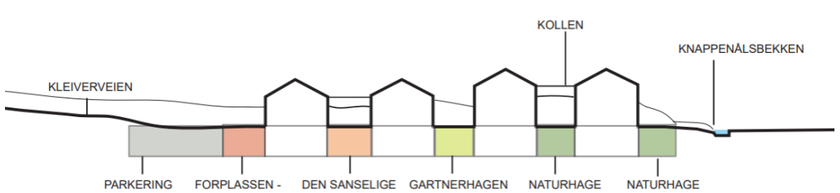


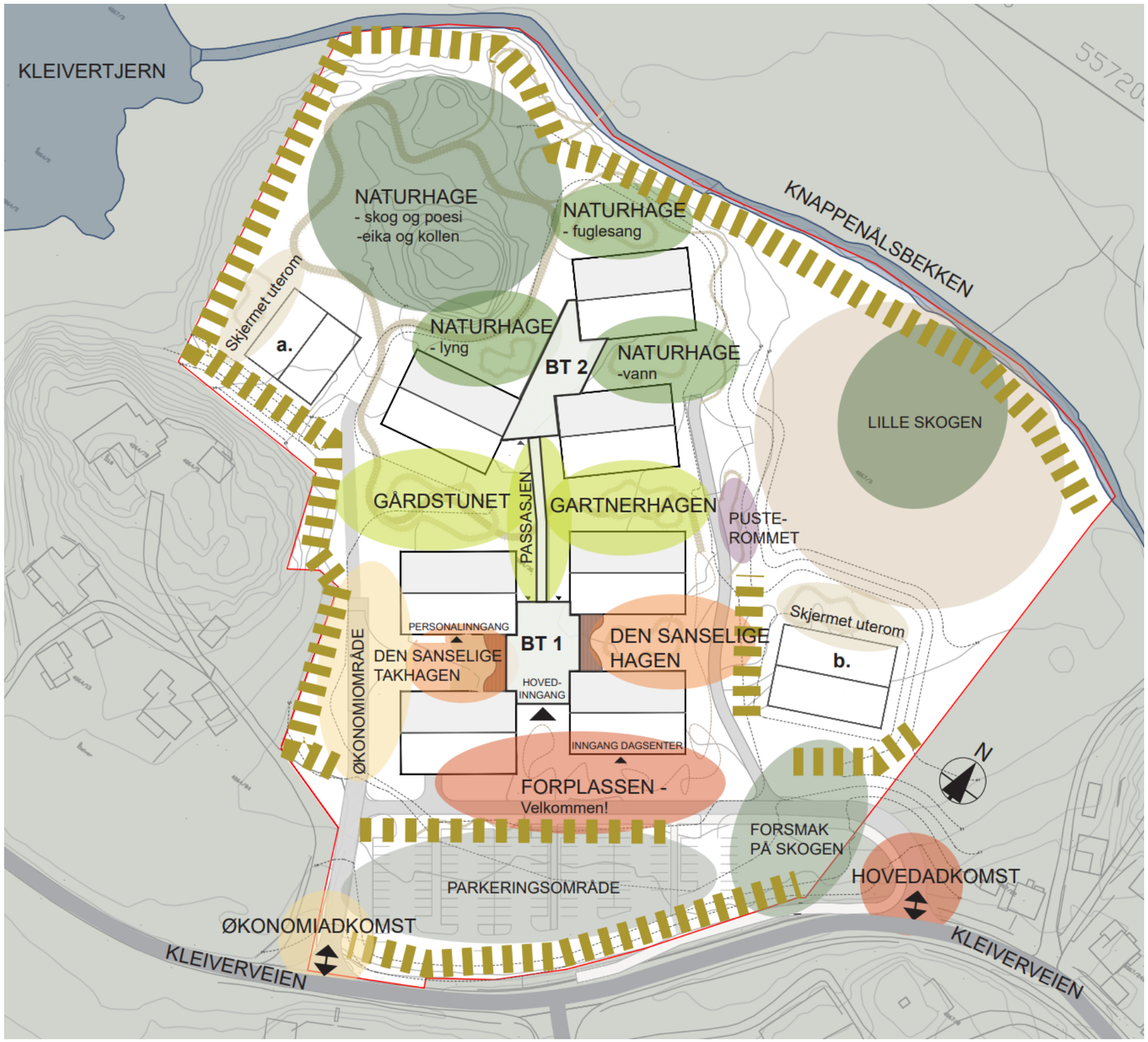
LANDSKAP STRUKTURENE / SONENE

- Ulike soner for ulikt type opphold
- Blå soner: Eksisterende bekk og tjern
- Grønne soner: Grønne buffere som trær og bed, eksisterende natur og grønne hager/ uterom.
- Skjermede uterom med gjerder og porter skjermet med vegetasjon
- Vandreruter skjermet og offentlig

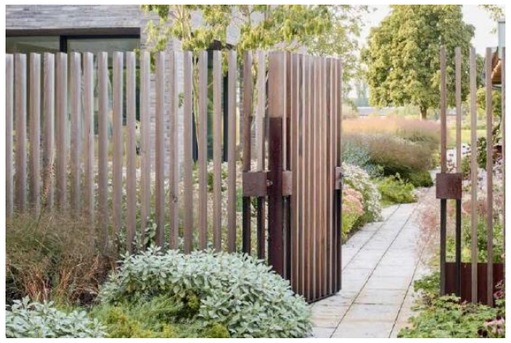
TEGNFORKLARING - Temasoner uterom

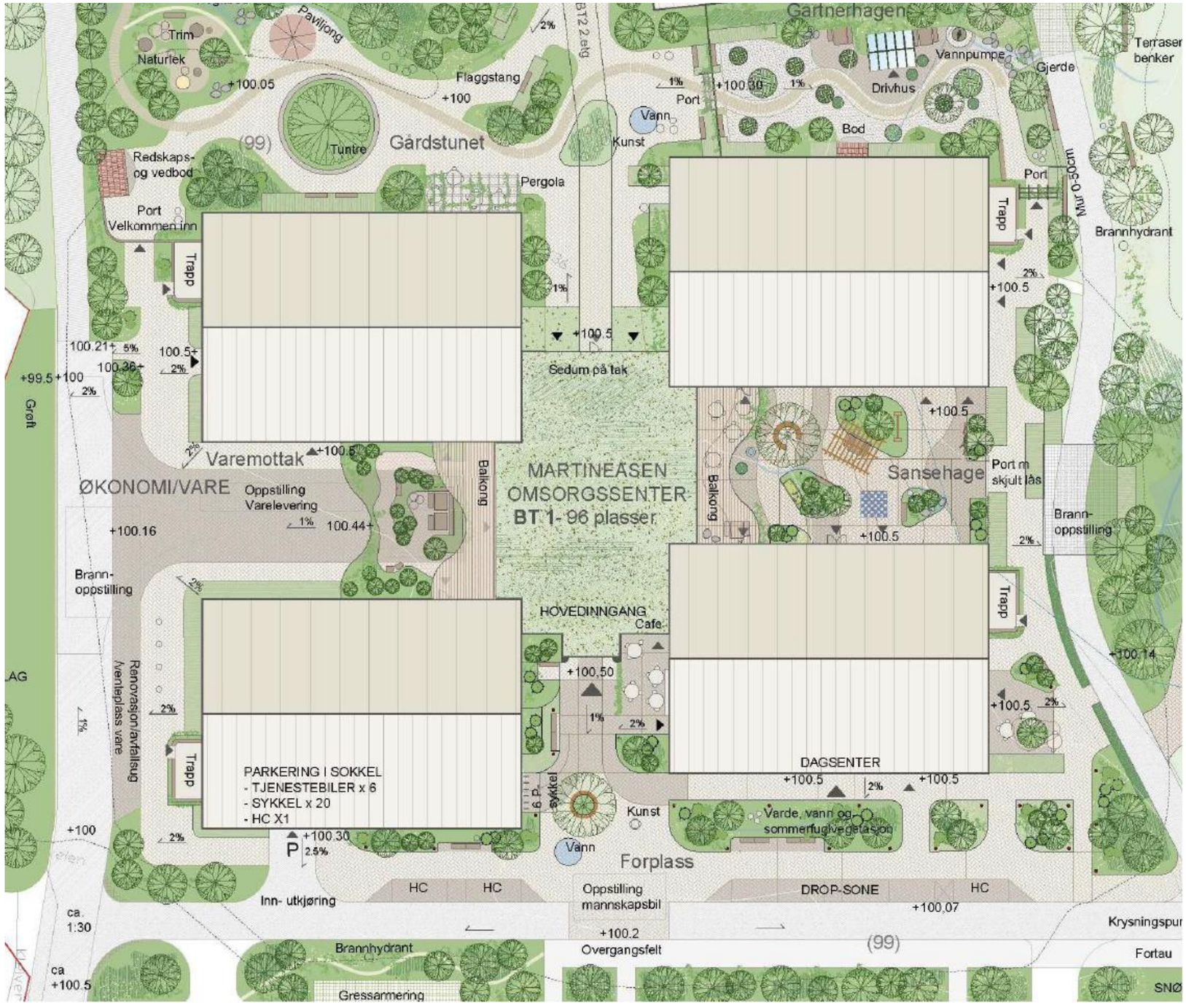
↕	AVKJØRSEL
BT 1	BYGGETRINN 1- 96 HELDØGNSPLASSER, FELLESFUNKSJONER OG DAGSENTER 40 PLASSER
BT 2	BYGGETRINN 2- 150 HELDØGNSPLASSER
a-b.	MULIG PLASSERING FORSTERKET ENHET 10PLASSER
▮▮▮▮▮	GRØNN BUFFER- GRØNTOMRÅDER SOM BUFFER OG/ELLER FOR HÅNDTERING AV OVERVANN





LANDSKAP STRUKTURENE / SONENE





FASADE

FASADEUTSNITT ØST

FASADEUTSNITT SØR
Hovedinngang

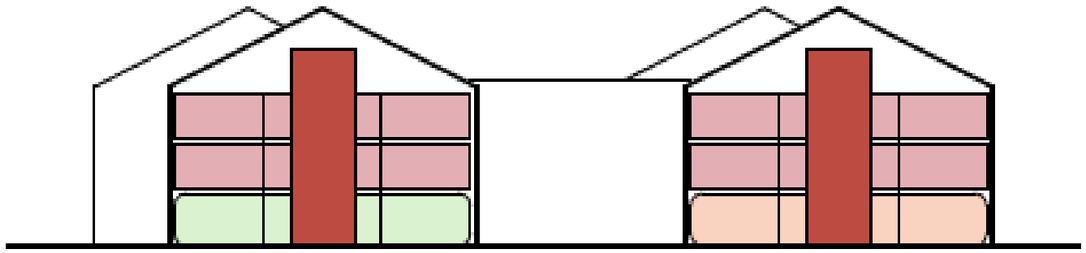
FASADEUTSNITT SØR
Dagsenter

FASADE - FARGEKONSEPT

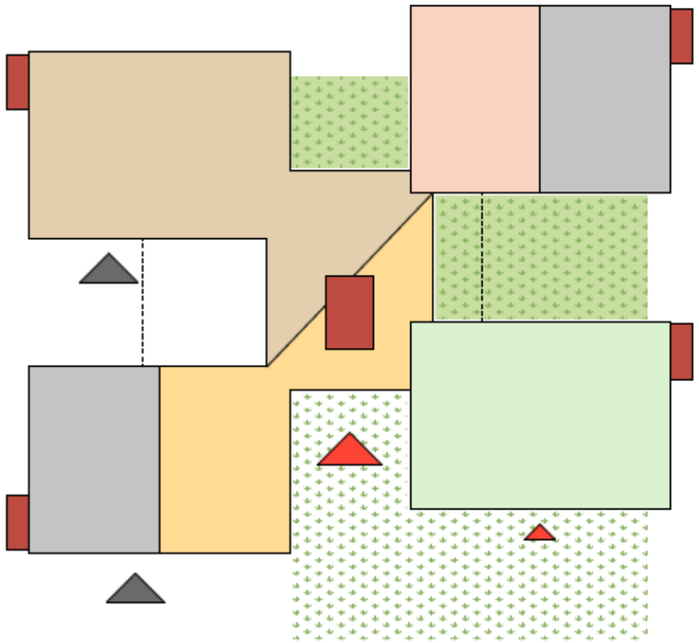
Alternativ 1 ton - i - ton

Alternativ 2 kontrast

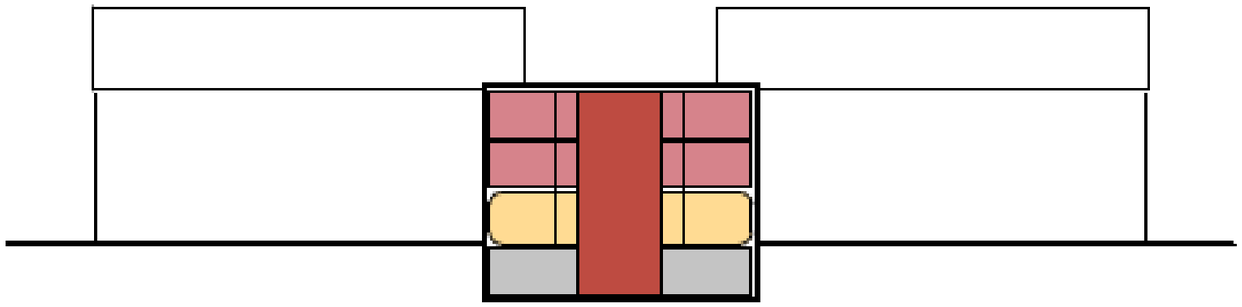
ORGANISERING



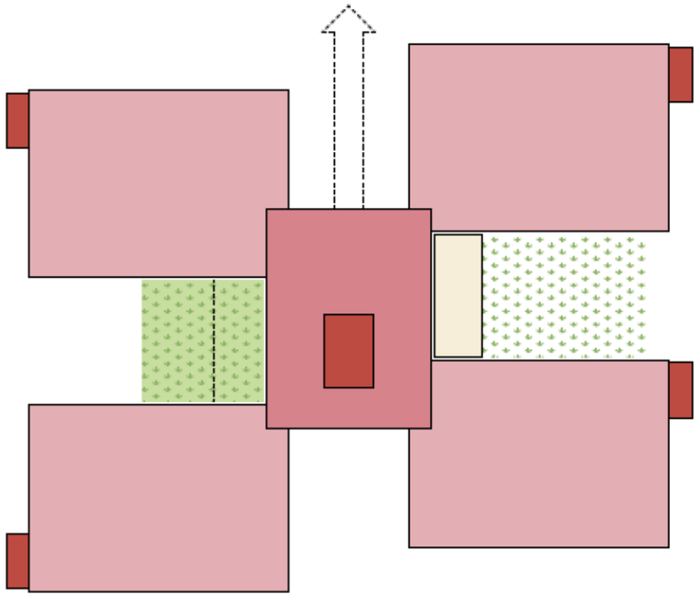
Snittdiagram funksjoner hus med kjerne



Hoveddisposisjon vertikale forbindelser trapp og heis.
Funksjoner i 01 etasje.



Snittdiagram funksjoner fellesbygg med midtkjerne



Hoveddisposisjon vertikale forbindelser trapp og heis.
Funksjoner 2.-3.etasje

ORGANISERING BT 1 - PLAN 01

FUNKSJONER PÅ PLAN:

- Vestibyle med kafe
- Resepsjon
- Lekeområde
- Dagsenter
- Område for eksterne -

Møterom/Kontor/VR/Ferdighetstrening/
Kommune og Frivillighet

- Administrative arealer Sykehjem
- Garderober ansatte
- Parkering og Sykkelparkering
- Renholdssentral
- Vaskeri
- Lager/Drift
- Varemottak
- Teknisk areal

SONEKATEGORIER

Sykehjem avdeling	Fellesarealer bygg	Drift
Sykehjem Støttefunksjon	Dagsenter	Personalgarderober
Forsterket enhet	Administrative arealer	Teknikk

ORGANISERING BT 1 – PLAN 01

0 3 6 9 12 15 m

ORGANISERING BT 1 - PLAN 02 & 03

FUNKSJONER PÅ PLAN:

- Pasientrom
- Fellesareal
- Etasjekjøkken
- Takhage og Balkong
- Tjenesteareal

12 pasientrom per bogruppe,

24 rom per avdeling og 48 rom per etasje.

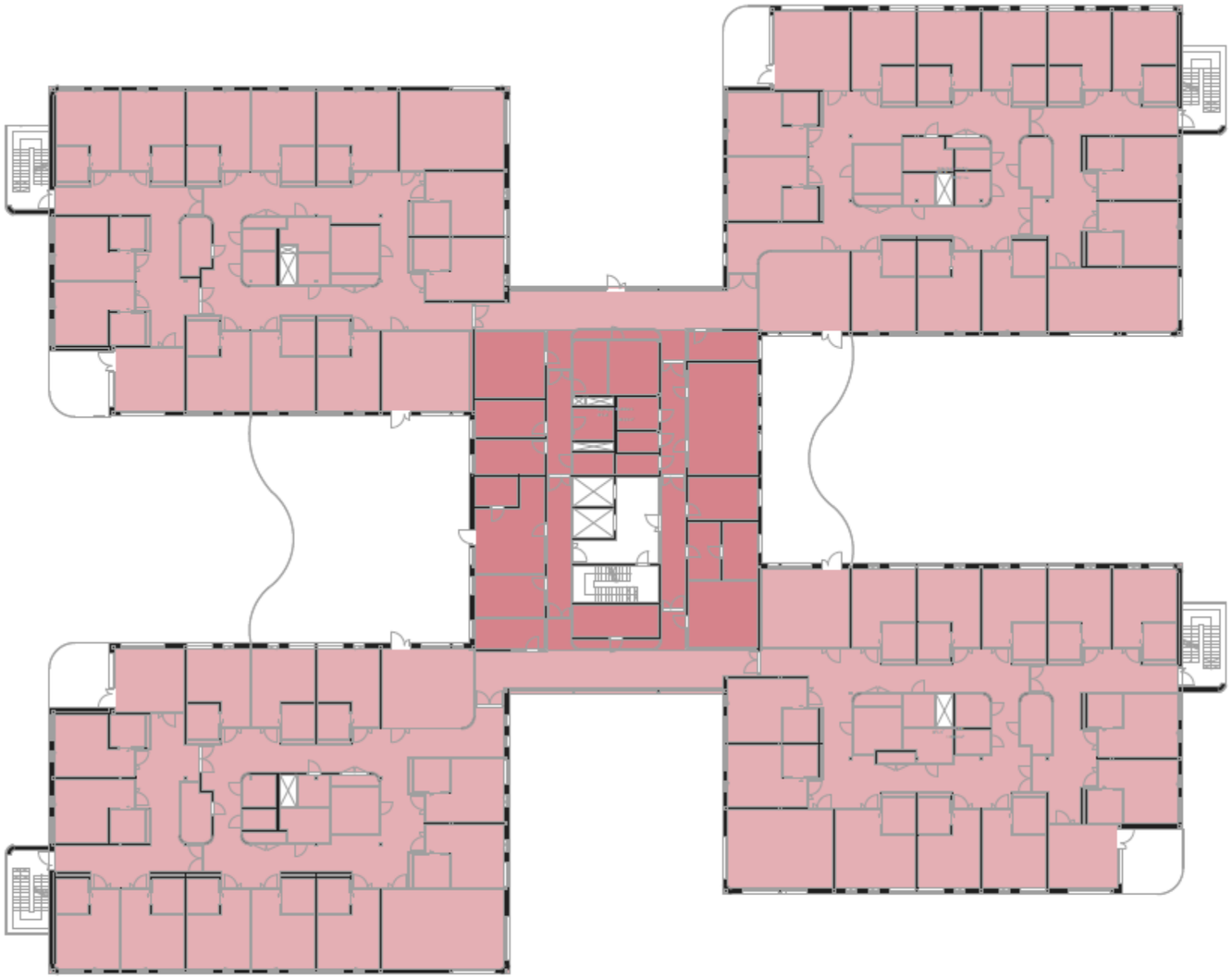
Alle rom har lik utforming bortsett fra 2 parrom per plan.

Alle rom er utstyrt med takheis med innfelt takskinne.

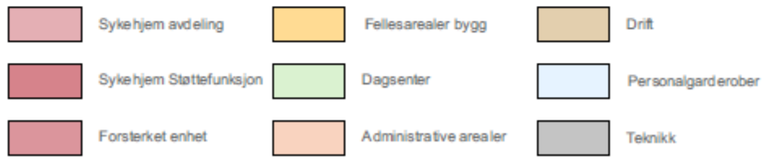
I hver bogruppe kan 4 rom avdeles og fungere som skjermet enhet og kan håndtere eventuelt utagerende adferd.

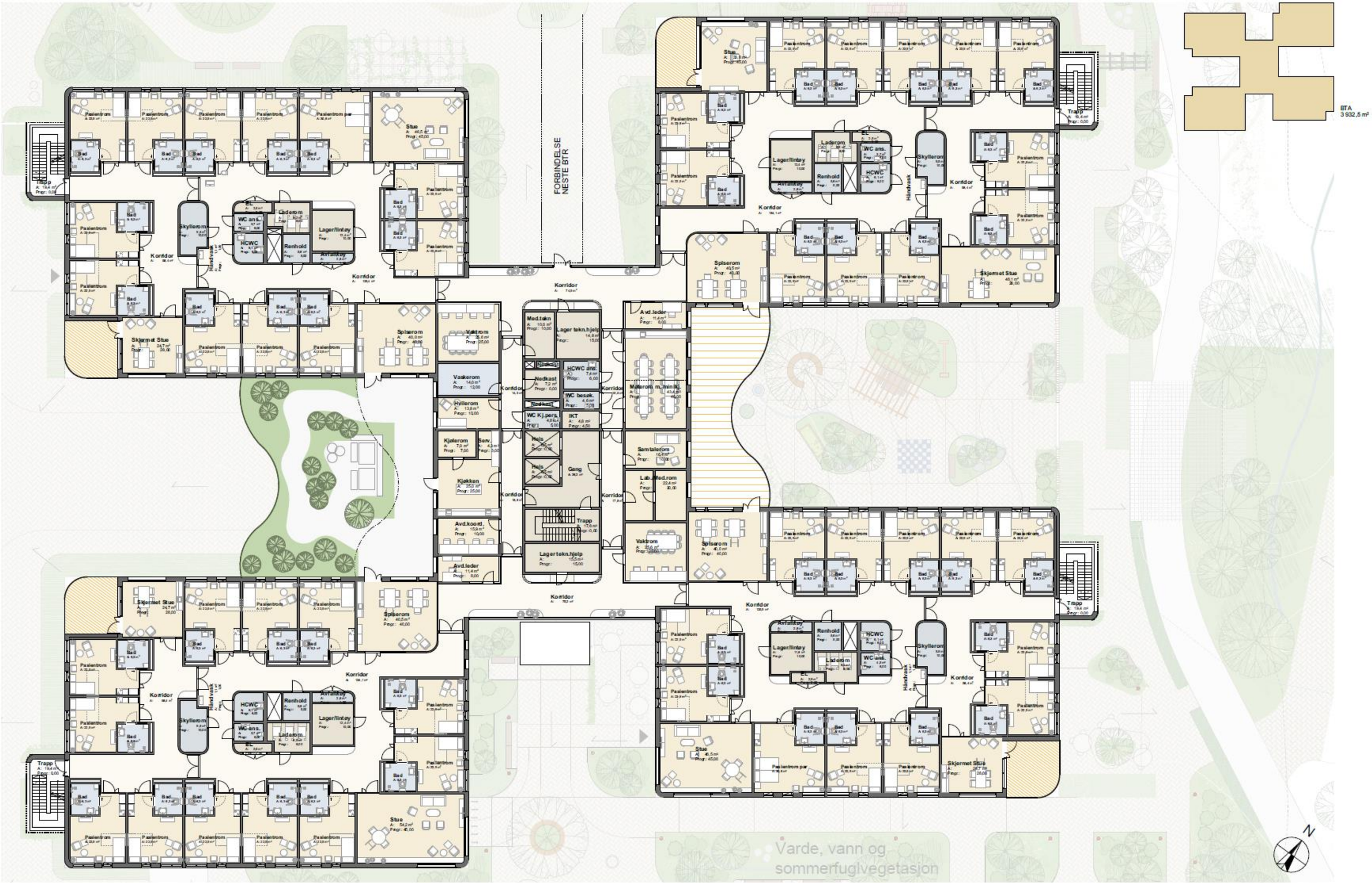
3 stuer, hvorav to har et tekjøkken, dette for å kunne dele opp pasientgruppen på 12 i mindre grupper.

Fra 2 stuer er det direkte tilgang til balkong med utsikt over hagen.



SONEKATEGORIER





ORGANISERING BT 1 – PLAN 02 & PLAN 03

0 3 6 9 12 15 m

10.02.2026

Larvik kommune

MARTINEÅSEN OMSORGSSENTER

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

PV arkitekter as

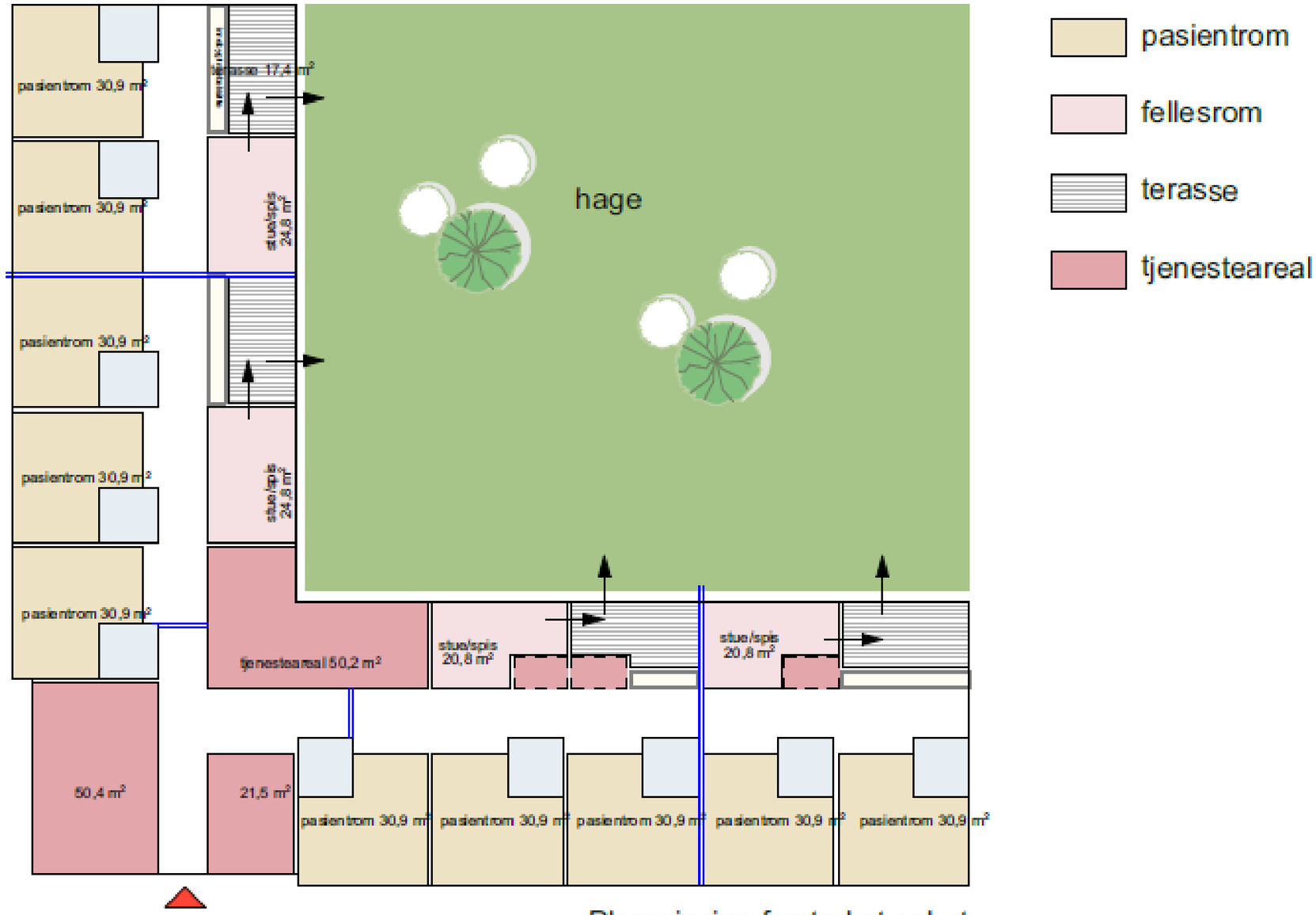
PKA ARKITEKTER

Norconsult

FORSTERKET ENHET

FUNKSJONER PÅ PLAN:

- Pasientrom med bad og sluse
- Stue/Spiserom
- Vaktrom
- Kontor
- Samtale / Hvilerom
- Pauserom
- Skyllerom
- Medisinrom
- Vaskerom beboertøy
- Kjøkken
- Garderobe
- Renholdsrom
- Lager



Planprinsipp forsterket enhet

MATERIALER OG OVERFLATER - INTERIØR

Vegg Tegl

Dør
Trapperom

Vegg Heltre Panel/Spilefelt

Himling Treulitt

Gulv Terrazzo

Gulv Vinyl

Gulv Parkett

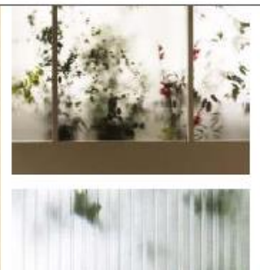
Vegg Farger

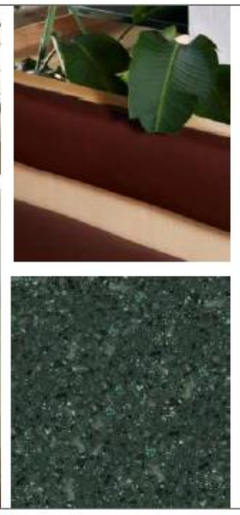
Vegg Fast Inventar Flis/Corian

INTERIØR – FOKUSOMRÅDE DAGSENTER

Gulv Terazzo

Vegg Farger





Fast Inventar Finer/Gjenbruk-drivhusplater/Corian

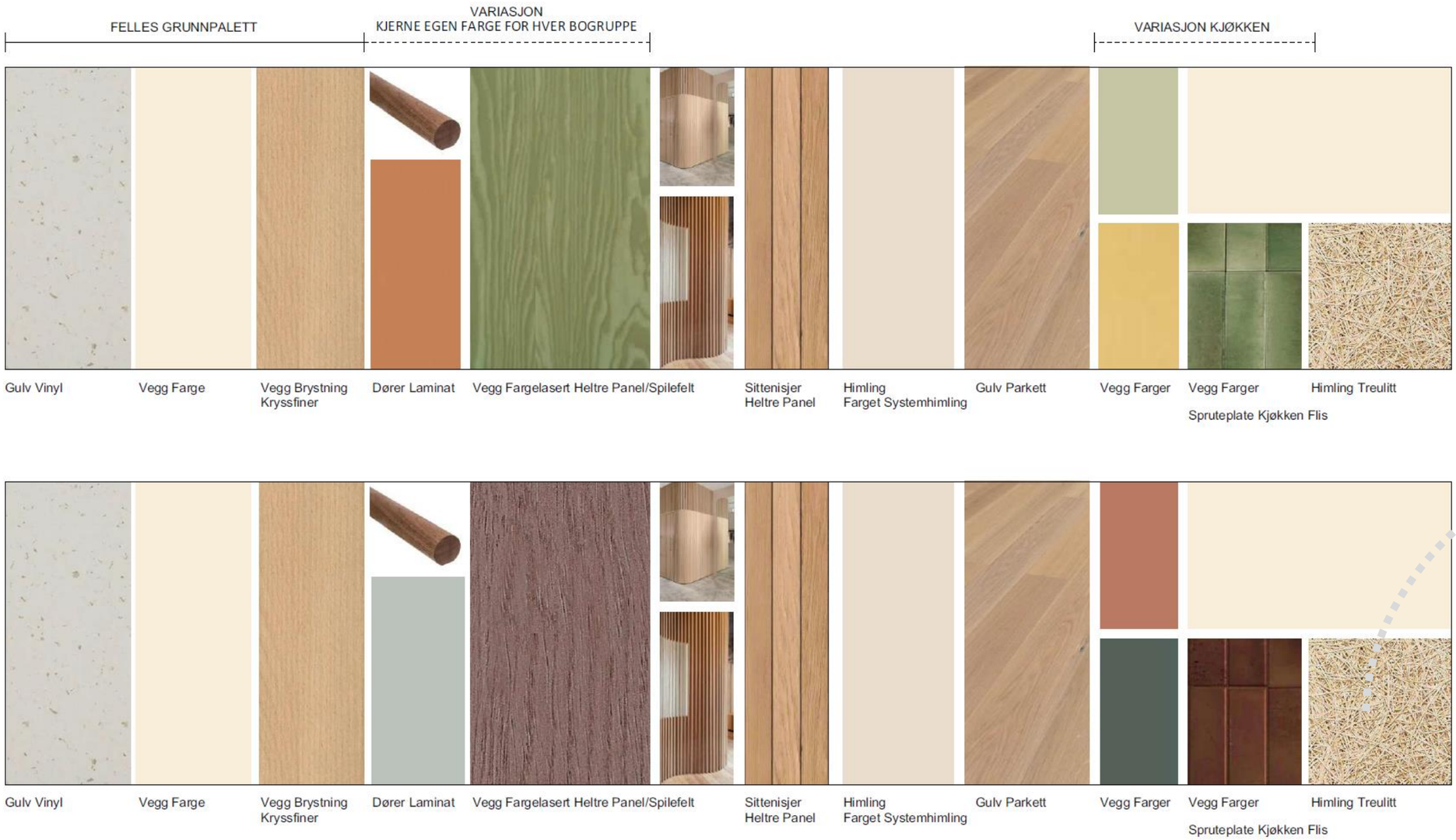
Glassvegger

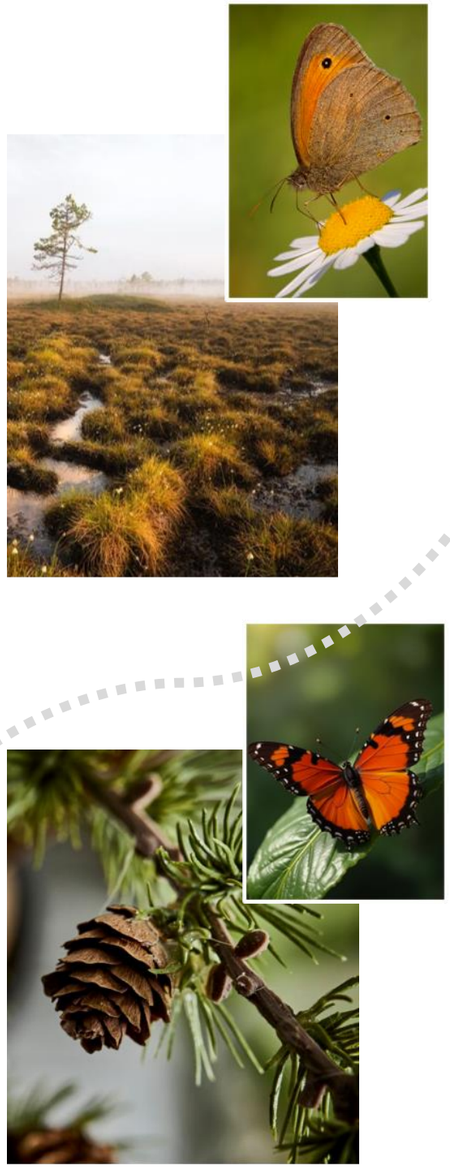
Vegg Heltre Panel

Gulv Parkett

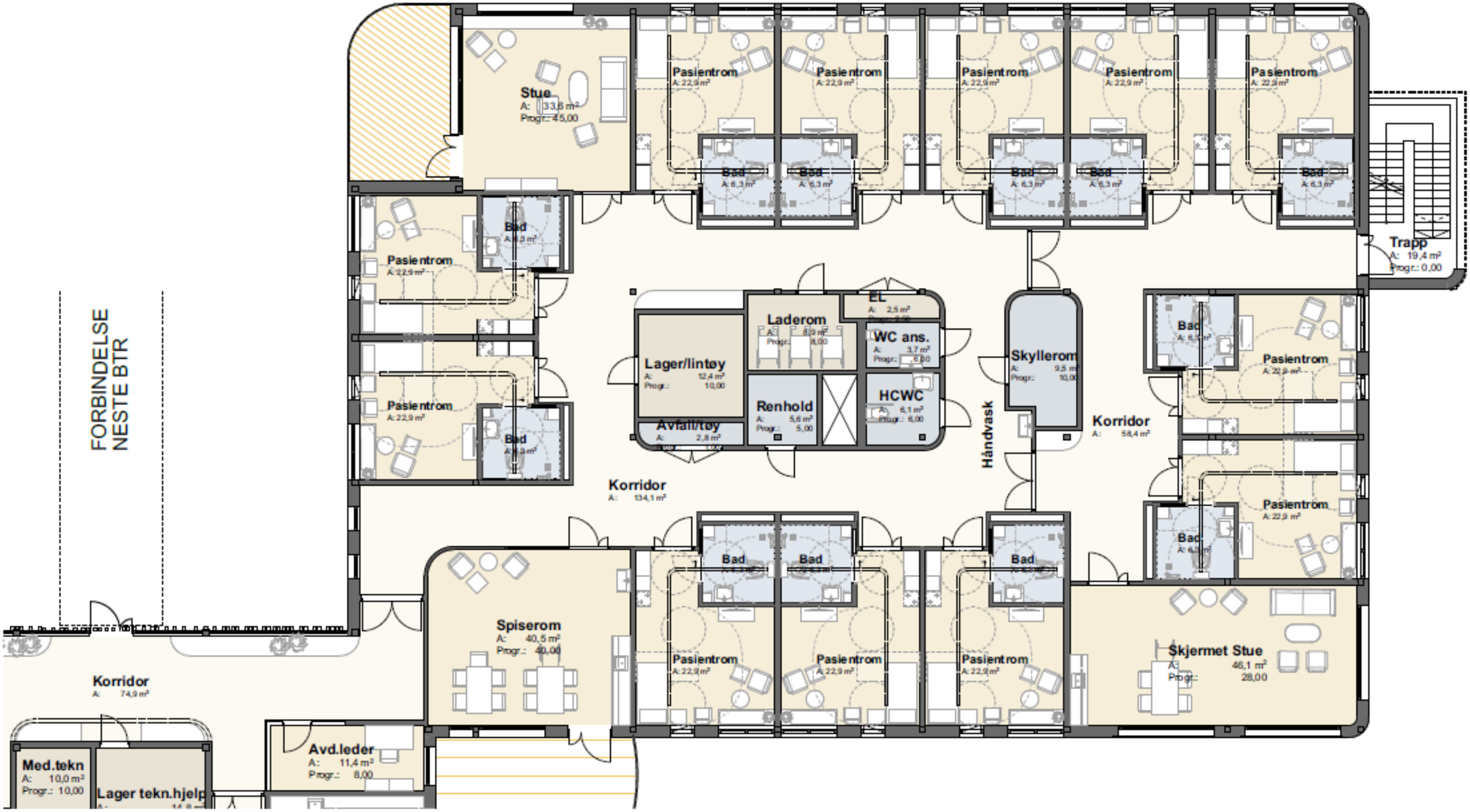
Himling Treulitt

INTERIØR – FOKUSOMRÅDE BOGRUPPEN





INTERIØR – FOKUSOMRÅDE BOGRUPPEN



ENERGI OG MILJØ

- BREEAM som prosess
  - Gjennomført preanalyse for prosjektet med oppnådd nivå Very Good

- Miljøstrategi inneholder mål innenfor følgende teamer:
  - Ledelse
  - Helse-, inne og utemiljø
  - Energi
  - Transport
  - Vannforbruk
  - Materialer
  - Byggeplass
  - Arealbruk og økologi
  - Forurensing

EFFEKTMÅL EVALUERING SKISSEPROSJEKT

Evalueringskriterier	Effektmål og mål for gjennomførings-fasen	Vekting	Vekting «internt» mer kriterium i evaluerings-prosessen	Martineåsen Omsorgssenter
Kvantitative - prissatte effekter				
Effektiv drift, driftsøkonomiske gevinster	1 Økonomisk bærekraft	Må kriterium	Må kriterium	3
Investeringskostnad, økonomisk bæreevne og finansielt handlingsrom		-	--	-
Kvalitative - ikke prissatte effekter				
Pasientsikkerhet og kvalitet i tjenestetilbud	1 Være et godt sted å bo for pasienten, og et trygt sted for pårørende	40%	40 %	3
	2 Et institusjonsbygg med langtidsplasser uavhengig av diagnose		30 %	3
	6 Ha gode uterom (inndra og integrere naturområdene, flere typer av uteområder inkl. naturhager, og adskilte uterom for skjermingsplassene). Ivareta universell utforming og tilrettelegge for elektrisk rullestol utendørs.		20 %	2,8
	7 Bidra til stedsutviklingen (åpent for innbyggerne, samarbeid med næringsaktører og andre)		10 %	2,8
Rekruttering, arbeidsmiljø og fag- og kompetanse-utvikling	3 Attraktiv arbeidsplass med utviklingsmuligheter. Skal være et undervisningssykehjem	20%	100 %	2,8
Byggets kvalitet, fleksibilitet og elastisitet	4 Være elastisk for utvidelse	30%	45 %	2,8
	5 Være et bærekraftig bygg (sosial bærekraft, god logistikk og drift-effektivt, og materialbruk)		35 %	2,7
	9 Være et anlegg som har identitet (arkitektonisk, materialvalg, sikre at allmennheten får tilgang)		20 %	3
Bærekraft i form av ytre miljø, C02-utslipp	8 Være et bærekraftig bygg	10 %	100 %	3

Ida Garvik Villadsen (Ida.Garvik.Villadsen@pvarkitekter.no) er pålogget

Effektmålene oppnås tilsvarende 96% i skisseprosjektet på dette nivået i prosjektutviklingen.

25,9 poeng ut av mulige 27.

Det er optimaliseringsmuligheter for utnyttelse av tomten med hensyn til stedsutviklingen, overvannskonseptet og bruk av eksisterende landbruksjord, parkering- og kollektivløsninger i samråd med reguleringsprosjektet, plassering av forsterket enhet, videre byggetrinn og omfang av disse, kvalitetssikring av funksjoner, arealer og logistikk med hensyn til ytterligere driftseffektivitet i videre prosjektering.

Karaktersetting

Karaktersetting som beskriver hvordan løsningen/alternativene ivaretar effektmålene			
Ikke tilfredsstillende	Ivaretar noe	Ivaretar bra	Ivaretar veldig bra
0	1	2	3

Tabell – karaktersetting forklaring

VEIEN VIDERE – FUNKSJONSPROSJEKT – OPTIMALISERING OG AREALEFFEKTIVISERING

Tema	Mulighet
Nye krav Husbanken 1.1.2026	Optimalisere og kna løsningene i samråd med byggherre for å kvalitetssikre areal og økonomi opp mot nye krav. Programmere funksjonene før entreprenør kommer på banen, for å sikre modning med brukerne og kommunen på dette. Lagerfunksjoner og felles funksjoner. Flere beboerrom.
Plassering bygg, størrelse bygg og antall byggetrinn.	Vurdere etter gjennomførte KU og tilbakemeldinger fra behandlingen av reguleringsplanen om det er mulig å få til 300 pasient plasser med samme kompakte driftseffektive modell fordelt på 2 eller 3 byggetrinn. Optimalisere plan 01.
Parkering for hele anlegget	Skissen viser løsning for parkering til BT 1 på bakkeplan. Det vil være behov for tilsvarende areal for å løse parkering til BT 2. Det er tatt høyde for at parkering til BT 2 må løses på tak og delvis på arealer satt av til forsterket enhet, mulig plassering B.
Tilfluktsrom	Uavklarte krav fra staten vedrørende tilfluktsrom

MARTINEÅSEN OMSORGSSENTER – MULIGHETSSTUDIE OG SKISSEPROSJEKT

Presentasjon – Formannskapet - Larvik Kommune