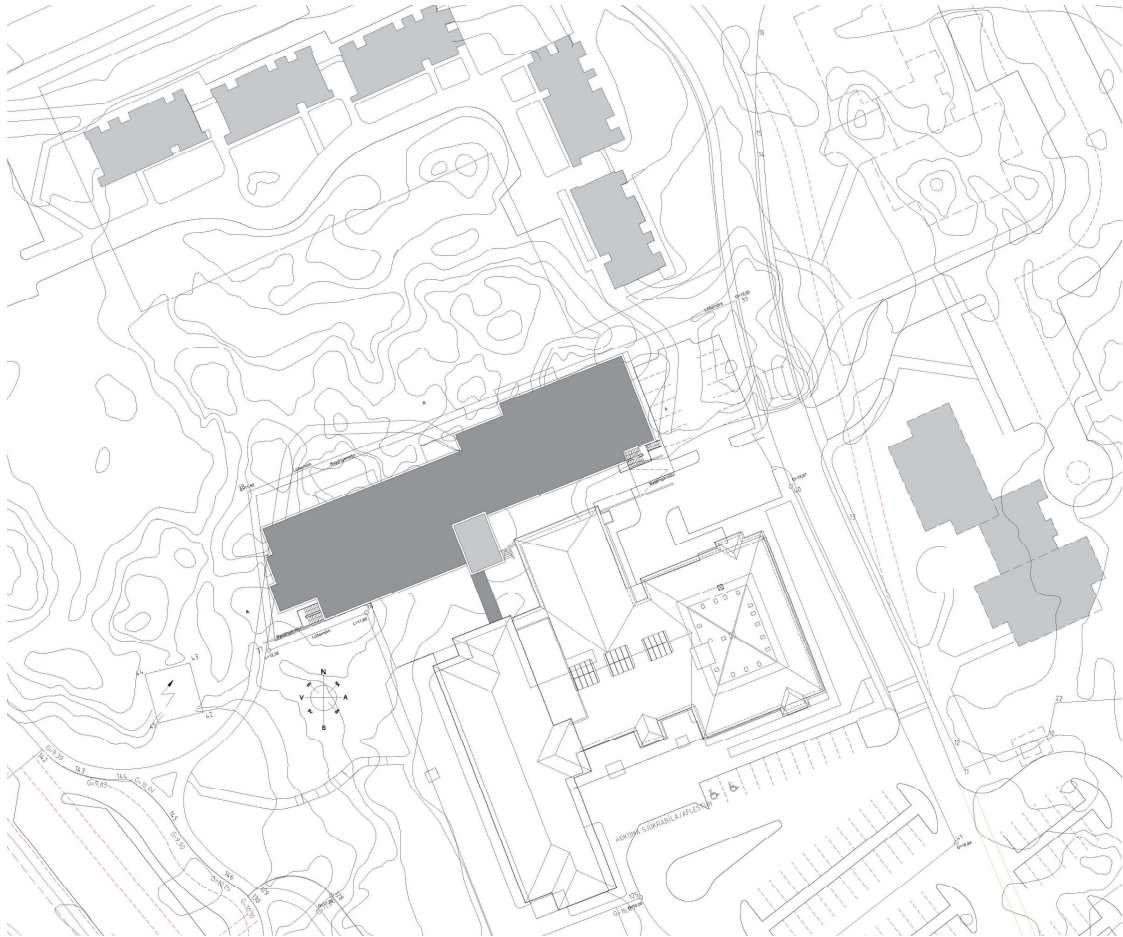


Hjúkrunarheimili Sólvangi

Hafnarfirði



Forhönnun - greinargerð

06.11.16

Forhönnun

Titilblað

Grunnupplýsingar:			
<i>Útgáfa:</i> í vinnslu	<i>Dags.:</i>	<i>Hönnunarstjóri:</i> Baldur Ó Svavarsson	<i>Samþykkt:</i>
<i>Verknúmer:</i> 1533	<i>Tölvuskrá:</i> 1533 Sólvangur-forhönnunarskýrsla (04.11.16). docx		
Yfirferð:			
<i>Kaflar:</i> 1, 2	<i>Dags.:</i>	<i>Fagstjóri:</i>	<i>Yfirfarið:</i>
<i>Kaflar:</i> 3	<i>Dags.:</i>	<i>Fagstjóri:</i>	<i>Yfirfarið:</i>
<i>Kaflar:</i> 4	<i>Dags.:</i>	<i>Fagstjóri:</i>	<i>Yfirfarið:</i>
<i>Kaflar:</i> 5, 6, 7, 9, 10	<i>Dags.:</i>	<i>Fagstjóri:</i> Jón Þór Þorvaldsson	<i>Yfirfarið:</i>
<i>Kaflar:</i> 8	<i>Dags.:</i>	<i>Fagstjóri:</i> Oddur Hermannsson	<i>Yfirfarið:</i>
Breytingasaga:			
<i>Útgáfa:</i>	<i>Dags.:</i>	<i>Skýring:</i>	

Efnisyfirlit

0 Efnisyfirlit

1	INNGANGUR	4
1.1	VERKEFNISLÝSING	4
1.2	SAMEIGINLEG RÝMI, SAMNÝTING.	5
1.3	HÖNNUNARTEYMI	6
1.4	MARKMIÐ OG FORSENDUR	6
1.4.1	<i>Fyrirliggjandi gögn</i>	7
1.4.2	<i>Helstu stærðir</i>	8
5	FRÁGANGUR INNANHÚSS	9
5.1	ALMENNT	9
5.2	STAÐLAR OG FORSENDUR.....	9
5.3	GÓLF	9
5.5	VEGGIR.....	9
5.6	LOFT	10
5.7	INNRETTINGAR.....	10
5.8	HLJÓÐVIST.....	10
5.9	LOFTRÆSING.....	10
6	LAUS BÚNAÐUR	10
6.1	ALMENNT	10
6.2	STAÐLAR OG FORSENDUR.....	10
6.3	STÓLAR OG BORD.....	11
6.4	ANNAR BÚNAÐUR	11
7	FRÁGANGUR UTANHÚSS	11
7.1	ALMENNT	11
7.2	STAÐLAR OG FORSENDUR.....	11
7.3	ÚTVEGGIR.....	11
7.5	ÚTIHURÐIR OG GLUGGAR	11
7.6	ÞÖK	12
8	FRÁGANGUR LÓÐAR	12
8.1	ALMENNT	12
8.2	FORSENDUR	14
8.3	SKIPULAG LÓÐAR.....	14
8.4	LÓÐIN, UNDIRVINNA, FRÁGANGUR OG YFIRBORD	17

1 Inngangur

Forhönnun tryggir að undirbúningur verkefnis sé á réttan veg, þ.m.t. að forsendur samninga, ábyrgð og verksvið ráðgjafa sé ljóst þeim sem koma að verkefninu. Einnig að réttar upplýsingar og nauðsynlegar ákvarðanir liggi fyrir áður en vinna við hönnun hefst.

Í forhönnun fer fram val á milli mögulegra og vænlegra lausna og lagður er grunnur að endanlegri hönnun. Lausnir skulu vera í samræmi við þarfir verkkaupa um notagildi og kostnað og samræmdar innbyrðis í verkinu.

Enn fremur munu atriði sem hafa áhrif á mótun annarra ráðgjafa á sínum lausnum að verða frágengin og samræmd við lok forhönnunar.

Forhönnunarskýrslan er kynnt verkkaupa og fengin umsögn hans áður en hafist er handa við fullnaðarhönnun.

Í forhönnunarskýrslu þessari er lýst hönnun á 60 rýma hjúkrunarheimili við Sólvang í Hafnarfirði. Forhönnunarskýrslunni fylgja forteikningar sem sýna stöðu hönnunar, afstöðumynd, grunnmynd, sneiðingar og ásýndir.

1.1 Verkefnislýsing

Hugmynd höfunda að nýju hjúkrunarheimili fyrir Hafnarfirðinga við Sólvang byggir fyrst og fremst á forskrift verkkaupa og öðrum gögnum frá ráðuneytum, ásamt að hluta til Eden stefnunni sem fjalla um uppbyggingu og rekstur hjúkrunarheimila. Í stuttu máli byggir stefnan á að af stofnafvæða starfseminu og gera hana sem líkasta hefðbundnu heimili. Jafnframt byggir starfsemin á því að tryggja samveru íbúa og koma í veg fyrir einangrun þeirra. Fleira er innifalið í stefnunum en verður ekki frekar rakið hér. Þessi hugmyndafræði ásamt að sjálfsgöðu eiginleikum lóðar og aðliggjandi umhverfis hefur afgerandi áhrif á staðsetningu og fyrirkomulag byggingarinnar sem heild.

Hæðarmunur innan lóðar er um 3-5 m. Hún er aflöng og hallar mót suðvestri og er gott útsýni frá flestum rýmum.



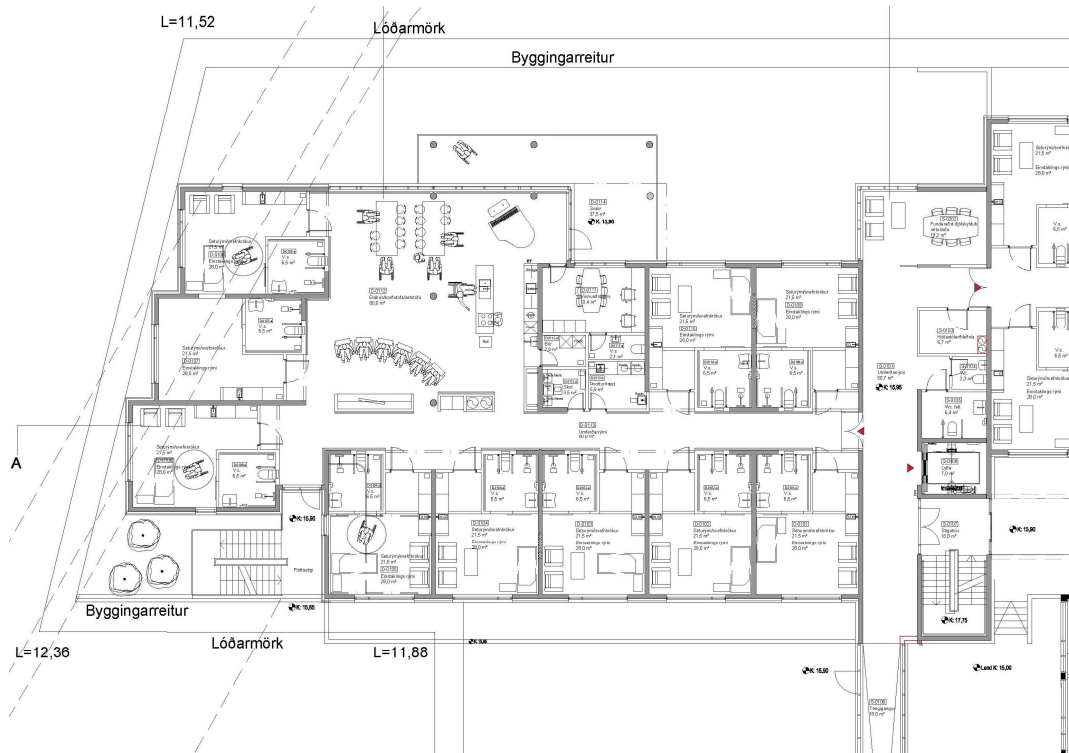
Byggingin er fimm hæða og skiptist þannig milli hæða:

1. hæð/kjallari inniheldur rými fyrir sjúkrapjálfun, skrifstofur og stoðrymi ásamt geymslum og tækni rýmum.

Önnur til fjórða hæð innihalda heimilin en fimmtahæð er einungis lóðrétt/lárétt tenging við tengigang sem tengjast á fjórðu hæð núverandi hjúkrunarheimilis.

Tillagan byggir á því að mynda 6 einingar, heimili sem innihalda hvert 10 einstaklingsrymi ásamt sameignlegri aðstöðu, eldhúsi, borðstofu og setustofu. Hér er

líka skrifstofa starfsmanna, skólrými og þvottahús sem sinnir íbúum hvers heimilis. Gerð er atлага að því að útrýma göngum innan hvernar heimiliseiningar eins og kostur er þannig að rýmin saman standi í raun bara af dvalarrýmum og einu sameiginlegu opnu rými sem flest rýmin opnast inn að. Heimilin tengjast saman tvö á hæð um sameiginlega tengibyggingu. Við þann gang verði einnig staðsett rými sem skilgreind eru sem stoðrymi starfseminnar og eiga ekki heima inni í hverri heimiliseiningu. Þar verði einnig aðkoma að hjúkrunarheimilinu á fyrstu og annarri hæð. Heildarstærð heimilis verður 4250 m² með tengigangi og lóðarstærð er 8417.2 m².

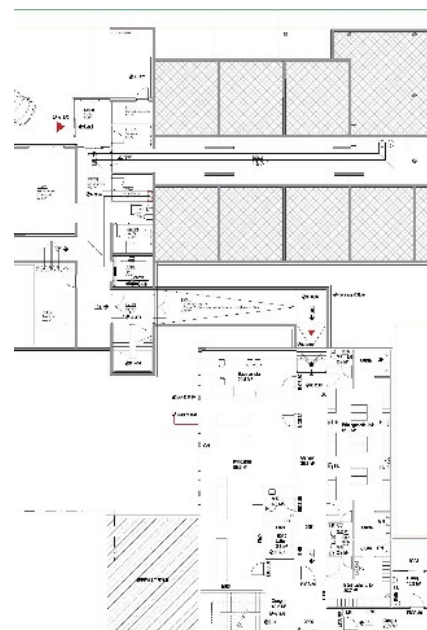


1.2 Sameiginleg rými, samnýting.

Í núverandi húsnæði Sólvangs er rúmgóð búnings aðstaða fyrir starfsfólk og er hún nógu stór til að rúma starfsfólk nýbyggingar.

Hér er líka fullbúið mötuneytis eldhús og mun matur fyrir nýbyggingu vera sóttur þangað. Af þeim sökum verður byggður tengigangur sem tengir norður gaffl núverandi húss við stigahús nýbyggingar.

Hér er líka fullbúið þvottahús og mun það þjóna heimilum nýbyggingar.



1.3 Hönnunarteymi

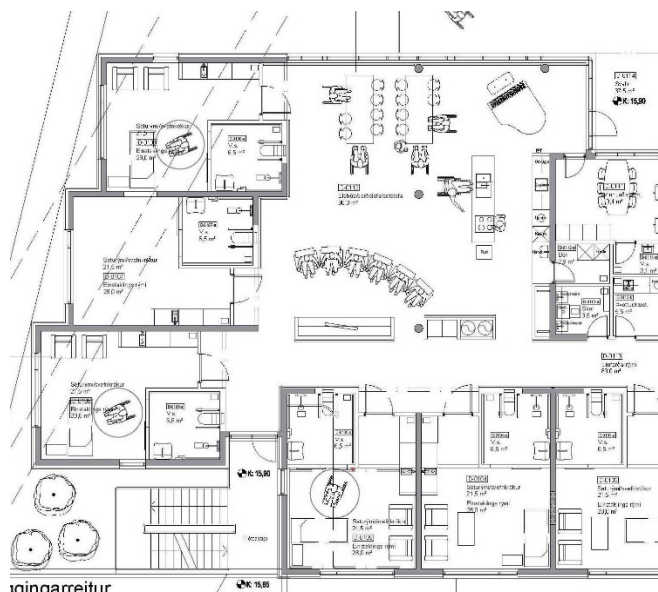
Hönnunarteymið er skipað eftirfarandi hönnuðum.

Arkitektar:	Úti og Inni sf arkitektar:
Fagstjóri arkitekta:	Jón Þór Þorvaldsson arkitekt
Hönnunarstjóri arkitekta:	Baldur Ó. Svavarsson arkitekt
Verkfræðiráðgjöf:	VSÓ ráðgjöf ehf
Fagstjóri burðarpóls :	Gylfi Magnússon
Fagstjóri lagna:	Kjartan Hrafn Helgason
Fagstjóri loftræsingar:	Kjartan Hrafn Helgason
Fagstjóri raflagnahönnunar:	Einar F. Hilmarsson
Brunahönnun:	Gunnar H. Kristjánsson Brunahönnun ehf.
Hönnunarstjóri verkfræðinga:	Símon Unndórsson
Landslagshönnun:	Landform ehf
Fagstjóri landslagshönnunar :	Oddur Hermannsson
Verkefnastjóri:	Stefán Veturliðason VSB ehf.
Verkkaupi:	Hafnarfjarðarkaupstaður
Umsjónarmaður verkkaupa:	Sigurður Haraldsson

1.4 Markmið og forsendur

Við hönnun hjúkrunarheimilisins er gengið út frá viðmiði sem Félags- og tryggingarmálaráðuneytisins hefur gefið út um "Skipulag hjúkrunarheimila frá í nóvember 2008". Hjúkrunarheimili eru eins og nafnið bendir til heimili fólks sem heilsu sinnar vegna er ekki lengur færð um að búa á eigin vegum með viðeigandi stuðningi og þarf á umönnun og hjúkrun að halda. Skipulag hjúkrunarheimilisins, staðsetning þess, umhverfi og skipulag á daglegum rekstri, mun því taka mið af þessu.

Við hönnun þess er lögð áhersla á að skapa aðstæður sem líkjast eins og kostur er húsnæði, skipulagi og aðstæðum á venjulegum einka



heimilum fólks en mæta engu að síður þörfum þeirra sem hafa skerta getu til athafna daglegs lífs. Umhverfi, aðstæður og skipulag á hjúkrunarheimilinu verður byggt á þeirri meginreglu að heimilismönnum sé eins og kostur er gert kleift að taka þátt í sem flestum athöfnum daglegs lífs og að eiga hlut að ákvörðunum sem varða þá sjálfa og þeirra nánasta umhverfi. Lögð er áhersla á að skapa aðstæður þannig að öllum líði sem best á heimilinu, jafnt heimilismönnum, starfsmönnum svo og aðstandendum og gestum sem vilja dvelja með heimilismönnum, jafnvel daglangt.

Í stað stórra stofnana með sjúkrastofum á fjölmönnum hjúkrunardeildum er gert ráð fyrir litlum einingum fyrir 10 íbúa sem skiptast annars vegar í rúmgott einstaklingsrými fyrir hvern og einn (ígildi stúdíóíbúðar) og hins vegar sameiginlegt rými fyrir heimilismenn og starfsfólk viðkomandi einingar, meðal annars með eldunaraðstöðu, borðstofu og dagstofu.

Litlar einingar og heimilislegt umhverfi eykur nánd og samveru heimilismanna og starfsfólks. Hjúkrunarheimili þarf að vera góður, heimilislegur og skapandi vinnustaður fyrir þá sem þar vinna. Mikilvægt er að hönnun, skipulag húsnæðisins og tækjabúnaður tryggji starfsfólkinu góðar vinnuaðstæður í samræmi við lög og reglur um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum.

Hugmyndafræði hjúkrunarheimila þarf að taka mið af eftirtöldum þáttum:

- Að búa heimilismönnum vistlegt heimili þar sem mannréttindi, mannúð og virðing eru í heiðri höfð.
- Að skapa heimilismönnum öryggi með viðeigandi félagslegum og heilsufarlegum stuðningi.
- Að veita heimilismönnum alla nauðsynlega hjúkrun, umönnun og læknishjálp.
- Að styðja og styrkja sjálfsmynd og sjálfræði heimilismanna.

Stuðningur við einstaklinginn mun miða að því að viðhalda getu hans, virkni og færni eins og kostur er með hans eigin þátttöku, hjúkrun, aðhlyningu, þjálfun, læknishjálp og hjálpartækjum og aðstoða hann við að takast á við breyttar aðstæður.

Forsögnin lýsir óskum og kröfum um stærð, gerð og gæði helstuþátta sem snerta nánasta umhverfi heimilismanna heimilisins.

1.4.1 Fyrirliggjandi gögn

Fyrirliggjandi eru öll gögn er varða bygginguna sjálfa og lóð. Rannsóknir og mælingar Rannsaka þarf jarðvegsdýpt á lóðinni ef þurfa þykir (prufuholur).

1.4.2 Helstu stærðir

Heimiliseining: **Nettó m²** **Brúttó m²:**

Ein heimiliseining er 10 rými ásamt sameiginlegu alrými:

Hvert rými með baði (21.5 m ² + 6.5 m ²)	28.0 m ²	32.3 m ²
Sameiginlegt rými þ.e. aðkoma, salerni, ræsting og vinnuaðstaða starfsmanna ásamt sameiginlegu eldhúsi, borðstofu og setustofu.	184.4 m ²	223 m ²
Ein heimiliseining með öllu nettó 28.0 m ² +6 = 280 + 184,4	308,0 m ²	
Ein heimiliseining alls brúttó		548,7 m ²

Heimiliseiningar samtals: 3292,2 m²

Stoðrymi : **Nettó m²** **Brúttó m²:**

A - Gestasnyrtingar (8,7 m ² x4): Miðlægt.	60,9 m ²	
B - Viðtöl- fjölskyldufundir (19,2 m ² *3): Eitt fyrir hver 2 heimili (D)	57,6 m ²	
C - Geymslur fyrir ýmsan búnað, hjólastóla, göngugr. (6,7 m ² x4): Ein fyrir hver 2 heimili.	26,8 m ²	
D. Stigarými *5	94,0 m ²	
E.- Tæknirými, inntalsklefi og klefi vatnsúðakerfis	40,2 m ²	
F - Umferðarrými, gangar	314,2 m ²	

Stoðrymi og gangar 595,7 m²

G - Sjúkraþjálfun	92,3 m ²	
H - Skrifstofur og fjölnotarými	65,3 m ²	
I - Gangar	87,0 m ²	

Alls brúttó fermetra Hjúkrunarheimilisins skv. drögum dags. 06.11.16:

3 hæðir heimiliseininga (3 x 1097,4 m ²)	3292,2 m ²
Stoðrymi og gangar alls brúttó	607,8 m ²

Heildar brúttó fermetrar 3900,0 m²

Viðbótarrými á fyrstu hæð ásamt tengigöngum	350,0 m ²
Alls:	4250,0 m²

5 Frágangur innanhúss

5.1 Almennt

Öll nauðsynleg gögn varðandi þennan verklið liggja fyrir.

5.2 Staðlar og forsendur

Öll hönnun og frágangur miðast við gildandi staðla og reglugerðir hérlendis. Forsenda umfangs og fyrirkomulags innréttinga eru óskir verkkaupa og viðkomandi umsjónarmanns verkefnis. Hönnun leiða lagna og loftræsingar í samvinnu við viðkomandi hönnuði er forsenda hagkvæms fyrirkomulags. Forsendur lagnahönnuða (vatn, loft, rafmagn) verða lagðar til grundvallar við endanlegan frágang veggja og lofta. Fundnar verða hentugustu leiðir lóðrétt og lárétt.

Í planlausnum verður litið til hagkvæmni í rekstri og að húseiningar fái sem heimilislegastan blæ.

5.3 Gólf

Gólfplötur eru staðsteyptar. Verða þau öll flotuð og á þau lagður pvc-dúkur í mismunandi litbrigðum og mynstrum til að auka fjölbreytileika rýmanna. Þar verður hitalögn á snyrtingum lögð í gólfín. Gólfín verða svo spörtluð og klædd pvc gólfduk af viðurkenndri gerð. Upp á aðliggjandi veggj verði límdur renningur af gólfduk sem þrifalisti.

5.5 Veggir

Frágangur innanveggja miðast að þeir haldi hljóðstig og brunavarnir skv. byggingarreglugerð. Jafnframt er lögð áhersla á styrk þeirra þ.a. þeir þoli það álag sem starfsemin hefur í för með sér. Bæði vegna umgangs og vegna uppsetningar innréttinga og búnaðar o.fl. Veggir eru ýmist staðsteyptir eða léttbyggðir veggir. Staðsteyptir innveggir verða sandspartlaðir og málaðir. Léttir innveggir eru tvöfaldir gifsveggir á blikkgrind. Tvö lög hvoru megin, gifs yst en spónaplata/krossviður innst til styrktar. Yfirboð gifsplatna verður svo spartlað og málað á hefðbundinn hátt. Úthorn á helstu umferðarleiðum verði varin með ryðfríu stáli frá gólfi og 1 metra upp. Hugsanlegt væri að dúkleggja veggj baðherbergja og votryma.

5.6 Loft

Frágangur flestra lofta miðast við niðurtekin loft með þar til gerðum kerfisloftum í burðargrind. Yfir kerfisloftum verði nægt rými fyrir lagnir og loftræsingu. Innbyggt í kerfisloftin verði þar til gerð lýsing sbr. kafla um rafmagn. Kröfur og viðmið til lýsingar (lux) koma fram þar. Loft inni á einstaklingsrýmum heimilismanna verða hljóðdempuð sem næst steypu og lýsing þar því neðan á lofti eða á veggjum. Loft í anddyri og á snyrtingu verða niðurtekin.

5.7 Innréttingar

Frágangur innréttinga miðast við sérsníði, aðlagað starfsemi og fyrirkomulagi viðkomandi rýmis. Áhersla er á styrk og endingu viðkomandi eininga. Fundað hefur verið með fulltrúum verkkaupa varðandi helstu óskir um fyrirkomulag innréttinga. Almennt er miðaða við harðplastlagt yfirborð og viðarkantlímingar. Allur búnaður, festingar, og lamir verði af vandaðri og viðurkenndri gerð.

5.8 Hljóðvist

Hjúkrunarheimilið verður hannað út frá kröfum ÍST 45. Einstaklingsrými uppfylla hljóðeinangrunarkröfur ÍST 45, hljóðflokk C.

5.9 Loftræsing

Byggingin verður loftræst vélrænt í miðrymum heimila en þó gert ráð fyrir náttúrulegri loftræsingu að hluta. Í hluta bygginganna verður möguleiki á náttúrulegri loftræsingu til viðbótar þeirri vélrænu. Byggingin er hituð að hluta upp með vélrænni loftræsingu, ofnakerfi og gólfhita.

6 Laus búnaður

6.1 Almennt

Aflað verði nauðsynlegra gagna þannig að tryggt sé að réttar upplýsingar og gögn varðandi val á búnaði liggja fyrir tímanlega.

6.2 Staðlar og forsendur

Frágangur miðast við íslenska staðla og reglugerðir. Forsendur er skilgreining notenda og kröfur til starfshæfni búnaðar. Gerður verði sérstakur búnaðarlisti í samráði við fulltrúa verkkaupa.

6.3 Stólar og borð

Búnaður miðast við notendur, hreyfigetu þeirra, þyngd o.þ.h. Mikilvægt er af þessum sökum að viðkomandi búnaður sé hreyfanlegur (stillanlegur) og einfaldur ásamt því að vera sterkur, öruggur og endingargóður.

Búnaður í skrifstofum og fundarrýmum miðast almennt við hefðbundin skrifstofubúnað.

6.4 Annar búnaður

Huga þarf að sérabúnaði í stoðrymum, t.a.m. tæki í eldhúsum og stoðrymum. einnig ef einhver í stjórnunarrýmum.

Einnig þarf að huga að vali á vönduðu brautar kerfi til að flytja íbúa innan rýma t.d frá rúmi að snyrtingu. Setja skal brautir í öll rýmin en 2-3 lyftubúnaði á hvert heimili.

7 Frágangur utanhúss

7.1 Almennt

Aflað hefur verið nauðsynlegra gagna þannig að tryggt sé að réttar upplýsingar og gögn varðandi hönnun liggja fyrir.

Almennt miðast efnisval og frágangur utanhúss við að byggingar verða staðsteyptar, einangraðar að utan og síðan klæddar með sléttri-/báraæðri álklaðningu og með viðarklaðningu að hluta.

7.2 Staðlar og forsendur

Frágangur utanhúss miðast við íslenska staðla og reglugerðir. Forsenda er aðlögun að fyrirhugaðri byggð hvað varðar hlutföll og massa.

7.3 Útveggir

Útveggir verða staðsteyptir. Eftir einangrun og ísetningu glugga og hurða, verða útveggir klæddir á þar til gerða álgrind með álklaðningu og að hluta til með viðarklaðningu.

7.5 Útihurðir og gluggar

Smíði og frágangur útihurða og -glugga miðast við íslenska staðla og reglugerðir. Gert er ráð fyrir tveimur gerðum af gluggum.

Annars vegar stærri gluggar (gólfsíðir) sem verði gerðir úr s.k. sjálfdræandi álgloggakerfi með rofinni kuldabrá, af viðurkenndri gerð. Þeir verða settir í eftir uppsteypu. Hins vegar minni gluggar (ekki gólfsíðir) sem verða ál/tré gluggar sem verða settir í eftir uppsteypu.

7.6 Þök

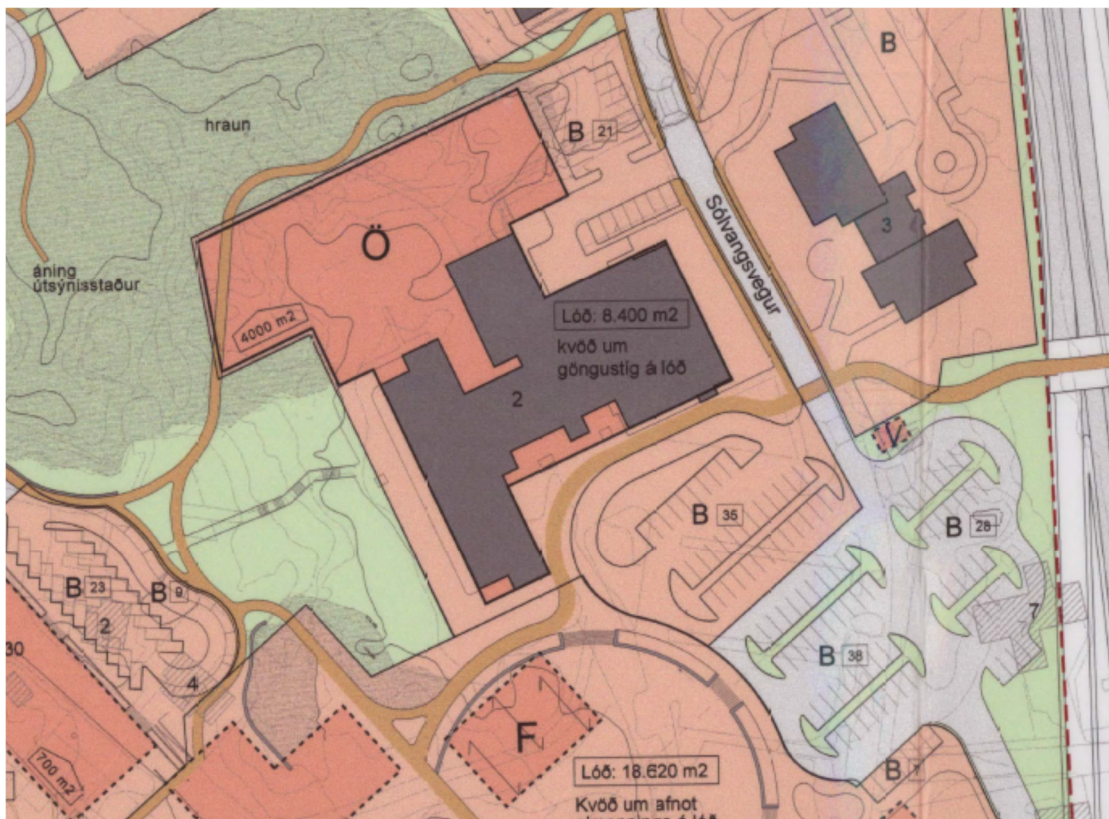
Frágangur þakflata miðast við íslenska staðla og reglugerðir. Vatnshalli að niðurföllum verði a.m.k. 1:50. Einangrunargildi, fjöldi og stærð niðurfalla og niðurfallsröra verði í samræmi við kröfur. Hitapráður verði í niðurföllum og inn að niðurfallsörum. Þakplata verður staðsteypt með vatnshalla að niðurföllum. Platan verður einangruð að ofan og lögð pvc-þakdúki og fergð með holtapökum eða hugsanlega hraun grjóti? Þakkantar verða klæddir ál flasningu.

8 Frágangur lóðar

8.1 Almennt

Deiliskipulag:

Deiliskipulag fyrir Hörðuvelli og Reykdalsreit, reiti 3.5 og 4.8 tók gildi 20. júlí 2001 Hörðuvallasvæðið ásamt Hamarskotslæknum og nánasta umhverfi er afar dýrmætt svæði í hjarta Hafnarfjarðar þar sem sérstætt landslag hrauns, lækjar, gras- og votlendis spilar saman. Bygging og lóðarútfærsla á nýju hjúkrunarheimili Sólvangs kallar á enga breytingu á gildandi deiliskipulagi.



mynd 1. - Myndin sýnir gildandi deiliskipulag fyrir Sólvangsveg 2.

Núverandi byggð við Sólvangsveg 2 samanstendur annarsvegar af fjögurra hæða byggingu með kjallara sem hýsir langlegudeildir fyrir aldraða sem byggt var í tveimur

áföngum árin 1942 og 1950 og hinsvegar af einlyftri byggingu sem hýsir heilsugæslustöð Hafnarfjarðar og byggð var 1987. Heildarstærð húsanna er 5.513m².

Í kafla 3.1 er fjallað um stefnumörkun deiliskipulags og skal í því samhengi sérstaklega nefnd nokkur af þeim markmiðum sem komið er til móts við hönnun hjúkrunarheimilisins;

- *Að styrkja svæðið sem stofnana-, þjónustu- og útivistarsvæði í góðum tengslum við miðbæinn og nærliggjandi hverfi.*
- *Að byggingar liggi vel í landi og taki tillit til og styrki sérkenni umhverfisins jafnt náttúrulegt sem manngert.*
- *Að mynda skjól fyrir ríkjandi vindáttum með legu og fyrirkomulagi bygginga ásamt markvissri gróðursetningu skjólbelta.*
- *Að vernda heillegar hraunmyndanir og draga þær fram sem sérkenni svæðisins.*
- *Að lega gönguleiða í gegnum svæðið tryggji öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.*
- *Að útivistarsvæði myndi samfellda heild og tengist göngustíganeti Hafnarfjarðar.*
- *Að umferð að svæðinu og um það sé greið fyrir akandi vegfarendur.*

Í kafla 3.2 er getið um samspil byggðar og lands en þar segir að „Byggingarlandið er viðkvæmt og í deiliskipulaginu er leitast við að fella fyrirhuguð mannvirki að landinu og vernda heillegar hraunmyndanir á svæðinu. Áður en framkvæmdir hefjast skal girða af hraunið sem á að vernda sbr. uppdrætti.“

Við byggingu ný hjúkrunarheimilis er leitast við að varðveita það hraun sem fyrir er á svæðinu og verður sérstaklega tekið tillit til þess óraskaða jaðars sem liggur utan við núverandi göngustíg um landið. Litið er á hraunið sem dýrmæta auðlind sem áfram er ætlað að gleðja hug þeirra sem búa svo nálægt hinu úfna hrauni.

Í kafla 3.5 er fjallað um húsagerðir og fjölda bygginga. Þar segir;

„*Deiliskipulagið gerir ráð fyrir fjórum nýjum byggingum á svæðinu norðan Lækjargötu; Viðbyggingu við Sólvang sem hýsa á langlegudeildir fyrir aldraða sjúklinga, fjögurra deilda leikskóla, tveggja hlíðstæðna einsetnum grunnskóla og sambyggðu íþróttahúsi og sundlaug.*“ Eins og menn vita er í dag lokið við allar þær byggingar sem getið er um, nema viðbyggingu við Sólvang.

Jafnframt segir að „*Við hönnun allra bygginga og við landmótun á svæðinu skal hafa viðkvæma og sérstæða náttúru þess í huga og leitast við eftir fremsta megni að aðlaga byggingar umhverfinu. Áður en framkvæmdir hefjast skal girða af hraunið sem á að vernda sbr. uppdrætti.*“ Komið verður að fullu til móts við þessi sjónarmið við landmótun hjúkrunarheimilis.

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 21 bílastæði á lóðinni og í skipulagi lóðarinnar er þeirri þörf fullnægt og rúmlega það.

Um frágang lóðar segir m.a. í deiliskipulagi;

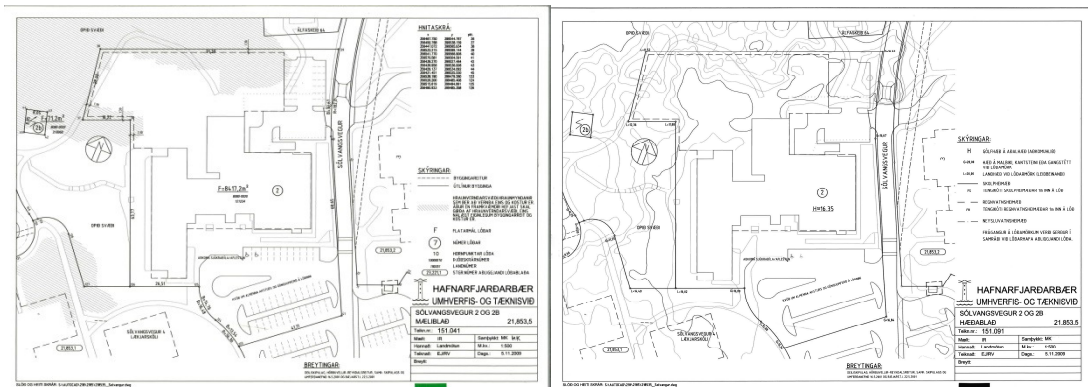
„*Með aðaluppdráttum skal skila lóðaruppdrætti þar sem sýna skal allan frágang á lóð s.s. landmótun, skjólveggi, girðingar, trjágróður og hraunmyndanir sem ber að vernda. Við landmótun á svæðinu skal hafa viðkvæma og sérstæða náttúru þess í huga og áður en framkvæmdir hefjast skal girða af ákveðnar hraunmyndanir sem eru verndaðar sbr.*

skipulagsuppdrátt. Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi ganga frá sinni lóð í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.“

Við lóðarhönnun nýs hjúkrunarheimilis Sólvangs er komið til móts við öll þau sjónarmið sem deiliskipulag kveður á um.

8.2 Forsendur

Til grundvallar lóðarhönnun liggja lóðarblöð sem Hafnarfjarðarbær hefur gefið út og byggja á gildandi deiliskipulagi sem fjallað er um í kafla 8.1 hér að framan.



mynd 2. – gildandi lóðarblöð.

Lóðin er aðlöguð að uppgefnum G-tölum sem fram koma á hæðablaði 21,853,5 dags 5.11.2009, teikn. nr. 151.091 og jafnframt þeim hnitpunktum sem fram koma á mæliðlaði 21,853,5 dags 5.11.2009, teikn. nr. 151.041. Bæði blöð eru gefin út af umhverfis- og tæknisviði Hafnarfjarðarbæjar.

8.3 Skipulag lóðar

Innra skipulag:

Lóðarskipulagið nær til um 3.000² svæðis. Á byggingartíma mun nýbyggingin hafa áhrif að bílastæði norðan við heilsugæslustöðin en stæðin verða síðan endurgerð og stækkuð til norðurs meðfram Sólvangsvegi.

Lóðin sem nú kemur til útfærslu er tvískipt, annarsvegar bílastæði og aðkoma á austurhluta lóðar og hinsvegar frágangur milli nýbyggingar og hraunjaðars á norður og vesturhluta lóðar. Núverandi malbikaður göngustígur (br:1,2m) sem liggur um hraunið helst að hluta til óbreyttur en þarf þó að breikka (br:3,2m) á þeim hluta þar sem hann verður ökufær. Stígurinn færast ögn norðar þegar komið er til móts við n.v. horn hússins. Fyrirhugað er að stígurinn fari sem göngubrú yfir allnokkra dæld í hrauninu og tengist svo núverandi stígakerfi við Sólvangsveg.

Mót norðri má gera ráð fyrir að lóðin verði opin en ef vilji er fyrir væri hægt að stúka af ákveðin svæði með lokaðri girðingu ef á þarf að halda. Þar sem 1. hæðin gengur út yfir kjallara á vesturhlíð hússins má gera ráð fyrir mjög skjólríku svæði á þeim hluta

lóðarinnar. Ýmsir möguleikar skapast þar en hvort það svæði verður opið eða lokað með einhverskonar girðingu hefur enn ekki verið ákveðið. Farið verður nánar út í þær forsendur þegar lengra kemur í verkefnið og í samráði við vilja verkkaupa.

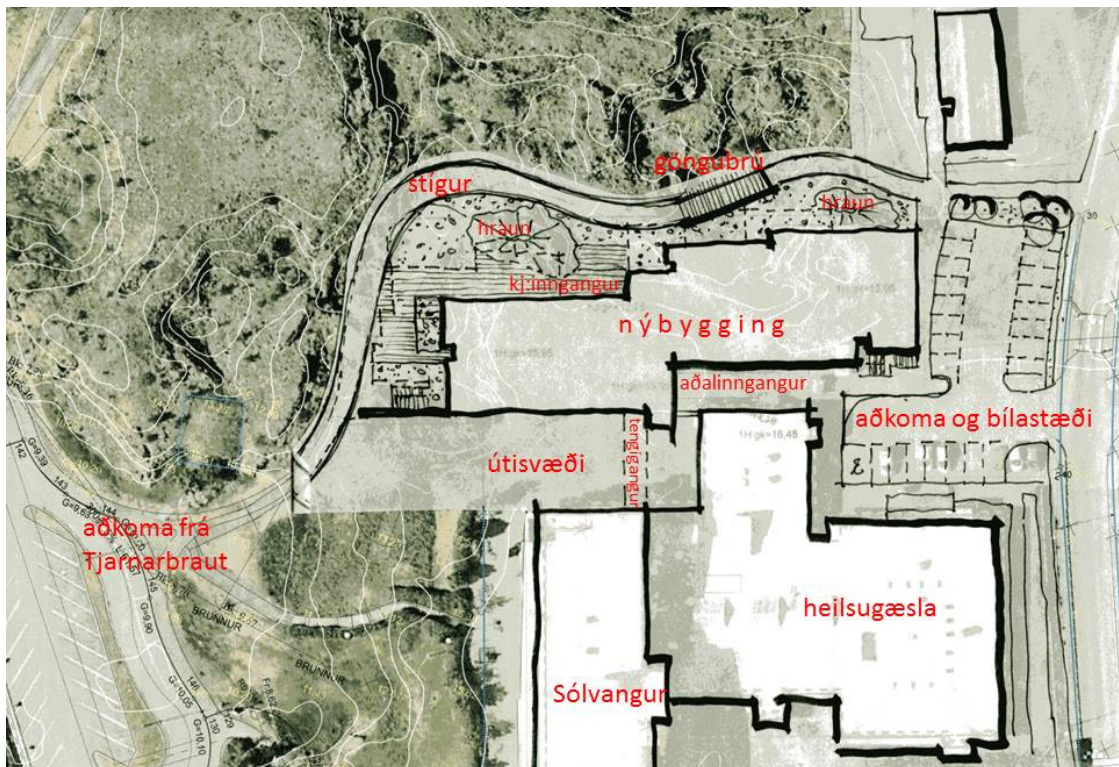
Dvalar- og útisvæði:

Gert er ráð fyrir því að hægt verði að ganga út til vesturs úr tengigangi sem liggur á milli nýbyggingar og gamla Sólvangs. Á því svæði væri hægt að gera notalegt svæði til útivistar eða áningar í tenglum við matsal sem er skammt undan. Svæðið gæti jafnt nýst fyrir starfsmenn sem og vistmenn, þetta svæði sem er umlukið byggingum er afar skjólsælt og nýtur sólar fyrri hluta dags.

Aðgengi og bílastæði:

Aðalaðkoma að hjúkrunarheimilinu er frá Sólvangsvegi en jafnframt verður hægt að komast að heimilinu um Tjarnarbraut. Bílastæði við Sólvangsveg verða samtals um 24 talsins og þar af verður 1 stæði sérmerkt hreyfihömluðum einstaklingum. Frá bílastæði verður hægt að fara hindrunarlaust án mishæða alla leið að aðalinngangi nýbyggingar.

Við Tjarnargötu er ekki gert ráð fyrir bílastæðum, sú aðkoma þjónar aðallega aðföngum til heimilisins sem og sjúkra- og neyðarþifreiðum. Tveir neyðarstiggar eru á göflum byggingarinnar, annar snýr að bílastæði við Sólvangsveg og hinn mót vestri, að Tjarnarbraut. Hjólareidastæði verða við báða innganga, samtals um 30stk, 15st. við kjallarainngang og 15 st. við aðalinngang.



mynd 3. - Myndin sýnir frumdrög að hönnun lóðarvið hjúkrunarheimili Sólvangs.

Aðgengi neyðarþifreiða:

Aðkoma neyðarþreifa (sjúkra- og slökkvifreifa) er annarsvegjar frá bílastæði við Sólvangsveg og hinsvegjar um akfæran göngustíg frá Tjarnarbraut. Við norðvesturhorn heimilisins er gert ráð fyrir allstóru svæði þar sem stór farartæki geta athafnað sig í um 5-10-15m fjarlægð frá húsi. Aðgengi lík- og sjúkrabreifa er að kjallarainngangi á norðurhlíð heimilisins.

Regnvatn á lóð:

Í bílastæði er gert ráð fyrir hefðbundnum ofanvatnslausnum regnvatns með niðurföllum sem fara í fráveitukerfi bæjarins. Út mót hrauninu og utan byggingareits er ofanvatn leitt sem mest að hraunjaðrinum svo vatnið skili sér sem mest niður í grunnrunnin. Gera má ráð fyrir að regnvatn af þökum á vestur- og norðurhlíð byggingar megi jafnframt leiða beint út í hraunið.



mynd 4. – Hraun utan byggingareits er afar gljúpt og gróft og tekur vel við yfirborðsvatni.

Raflýsing á lóð:

Á bílastæði er gert ráð fyrir 5m háum ljósastaurum og við göngustíg í hrauninu er gert ráð fyrir 0,5-1m háum ljósastöplum (lág lýsing). Mikilvægt er að lýsing á lóð sé góð og á nokkrum stöðum í hrauninu kæmi til greina að setja ljóskastara til þess að draga fram útlínur hraunsins og glæða það áhrifum ljóss og skugga í skammdeginu. Hönnun lýsingar verður í samráði við rafhönnuði nýbyggingar og verkefnastjórn verkkaupa.



mynd 5. – Á tveimur stöðum er lagt til að haldið verði í staka hraunkolla fast við heimilið.

Á tveimur stöðum á norðurhlið heimilisins er lagt til að haldið verði í staka hraunkolla sem munu standa fast upp að húsinu. Hraunkollana þarf að verja sérstaklega á meðan á framkvæmdum stendur. Kollarnir munu gefa húsinu sérstakt yfirbragð og tengja það betur við umhverfi sitt.

8.4 Lóðin, undirvinna, frágangur og yfirborð

Jarðvinna:

Til greina kemur að fleyga eða sprengja fyrir hraunklöpp og nota eins mikið af nýtanlegu efni og hægt er innan lóðar. Hæðarmunur innan lóðar er um 5,15m og mun kjallari taka upp þann hæðamun að mestu leyti (3,2m). Aðkoma og bílastæði verða í hæðakóta 15,90 – 16,30 á meðan að vesturhluti lóðar verður í ca. 12,60. Utan við göngustíg verður reynt að hreyfa eins lítið við landi og nokkur kostur er á. Þó verður að gera ráð fyrir einhverjum fláa frá göngustíg ofan í núverandi landhæð hraunsins. Við mótun lóðarinnar verður leitast við að halda jafnvægi á milli þess efnis sem grafið verður út og þess efnis sem notað verður við að móta lóðina. Með þessu verður brottakstur sem minnstur vegna lóðarframkvæmdanna. Jarðvinnu og undirbúningi framkvæmda er nánar lýst undir hönnunarþætti VSÓ.

Snjóbræðsla:

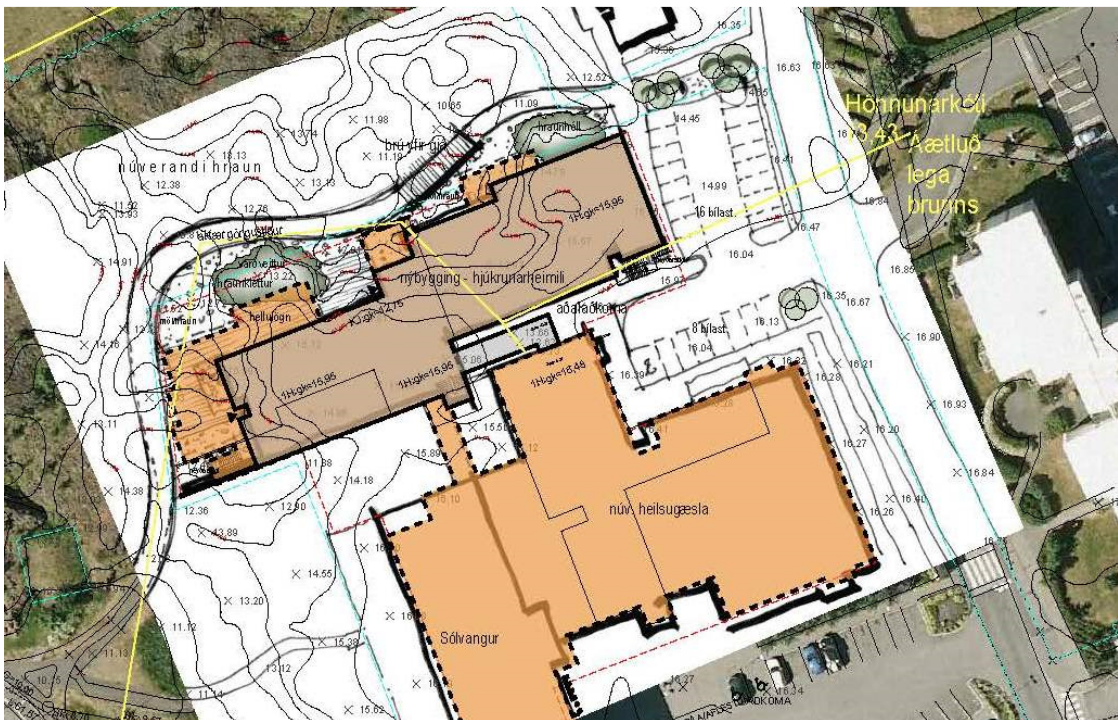
Lagt er til að öll helstu aðkomusvæði hjúkrunarheimilisins verði með undirliggjandi snjóbræðslu. Samkvæmt frumdrögum Landform eru svæði við innganga og nærsvæði hjúkrunarheimilis sem þyrfti að bræða um 640m². Ef bæta á við helstu gönguleiðum og útisvæðum innan lóðar eykst þessi þörf um 450m² til viðbótar. Áætlað er að affall hússins á heitu vatni geti afkastað um 425m² í snjóbræðslu Samanlögð þörf á snjóbræddum svæðum eru því alls um 1.100m² og sú viðbótarþörf sem skapast þarf að bera undir verkkaupa (rekstraraðila). Ekki er gert ráð fyrir að snjóbræða þurfi svæði sem liggur undir 1. hæð á vesturenda bygginga (útaf kjallara).

Frágangur yfirborðs:

Lagt er til að svæði við aðalinnganga og aðkomuleiðir verði hellulagðar og göngustígur gegnum hraunið verði malbikaður. Á útjöðrum mót hrauni verður uppgrafið hraungrýti nýtt eins og hægt er og yfirgangur milli lóðar og hrauns gerður eins náttúrulegur og frekast er unnt.



7. – Yfirborðsfrágangur við Sólvang.



mynd 6. - Myndin sýnir frumdrög lóðarskipulags fyrir Sólvangsveg 2.

Suðvesturhlíð heimilisins verður að mestu grasivaxin og með runnum og trjágróðri. Áhersla er lögð á að gróðursvæði á lóðinni myndi skjól, rými og hlýlegt yfirbragð. Engin gróður er settur út í hraunlandslagið. Yfirborðsfrágangur við Sólvang verður með svipuðu sniði og í dag svo samræmi sé í efnisvali heildarlóðar.

Búnaður á lóð:

Við aðalinnganga verður komið fyrir stæðum fyrir reiðhjól og er gert ráð fyrir 15 stæðum við hvorn inngang. Þeim fjölda má breyta síðar í samráði við verkkaupa.

Norðan við heimilið má finna þó nokkuð stóra hraungjótu. Í stað þess að fylla hana upp með efni er lagt til að göngubrú verði lögð yfir hana svo hraunið haldist sem mest óraskað. Fyrir vikið verður hraunið, séð frá íbúðum hússins, nær óraskað á öllu svæðinu norðan við göngustíginn.

Á síðari stigum þarf verkkaupi að meta hvort æskilegt sé að hluti lóðarinnar verði lokaður af, t.d. með skjólveggjum eða einhverskonar girðingu. Við slíka framkvæmd þarf að taka ákvörðun um hvort gera eigi ráð fyrir gönguhliði útá sjálfa lóðina.

2. nóv. 2016, /OH f.h. Landform ehf.

Hjúkrunarheimili við Sólvang

Kostnaðaráætlun 1

Yfirlitsblað

Byggingarvísitala: 130,8

Dags: 4.11.2016

Hluti A : Hjúkrunarheimili

Húsið upppsteypt og frágengið að undanskildum gluggum og innri frágangi í viðbótarfermetrum í kjallara

KOSTNAÐUR SUNDURLIÐAST ÞANNIG

		FJÁRHÆÐ
0	AÐSTAÐA	13.725.001 kr.
1	JARÐVINNA	21.980.000 kr.
2	BURÐARVIRKI	249.830.000 kr.
3	LAGNIR OG LOFTRÆSING	190.760.000 kr.
4	RAFKERFI	255.650.500 kr.
5	FRÁGANGUR INNANHÚSS	225.487.400 kr.
6	LAUS BÚNAÐUR	Ekki hér
7	FRÁGANGUR UTANHÚSS	173.181.250 kr.
8	FRÁNGUR LÓÐAR	39.500.000 kr.
9	ÓFYRIRSÉÐ / ANNAÐ	15% 175.517.123 kr.
BEINN BYGGINGARKOSTNAÐUR MEÐ VSK:		1.345.631.274 kr.

Kostnaður skv. útboðslýsingu/mismunur	3900	1.248.000.000
---------------------------------------	------	---------------

Mismunur í +		97.631.274
--------------	--	------------

Hluti B : Stækkun

Tengigangur og frágangur viðbótarfermetra í kjallara

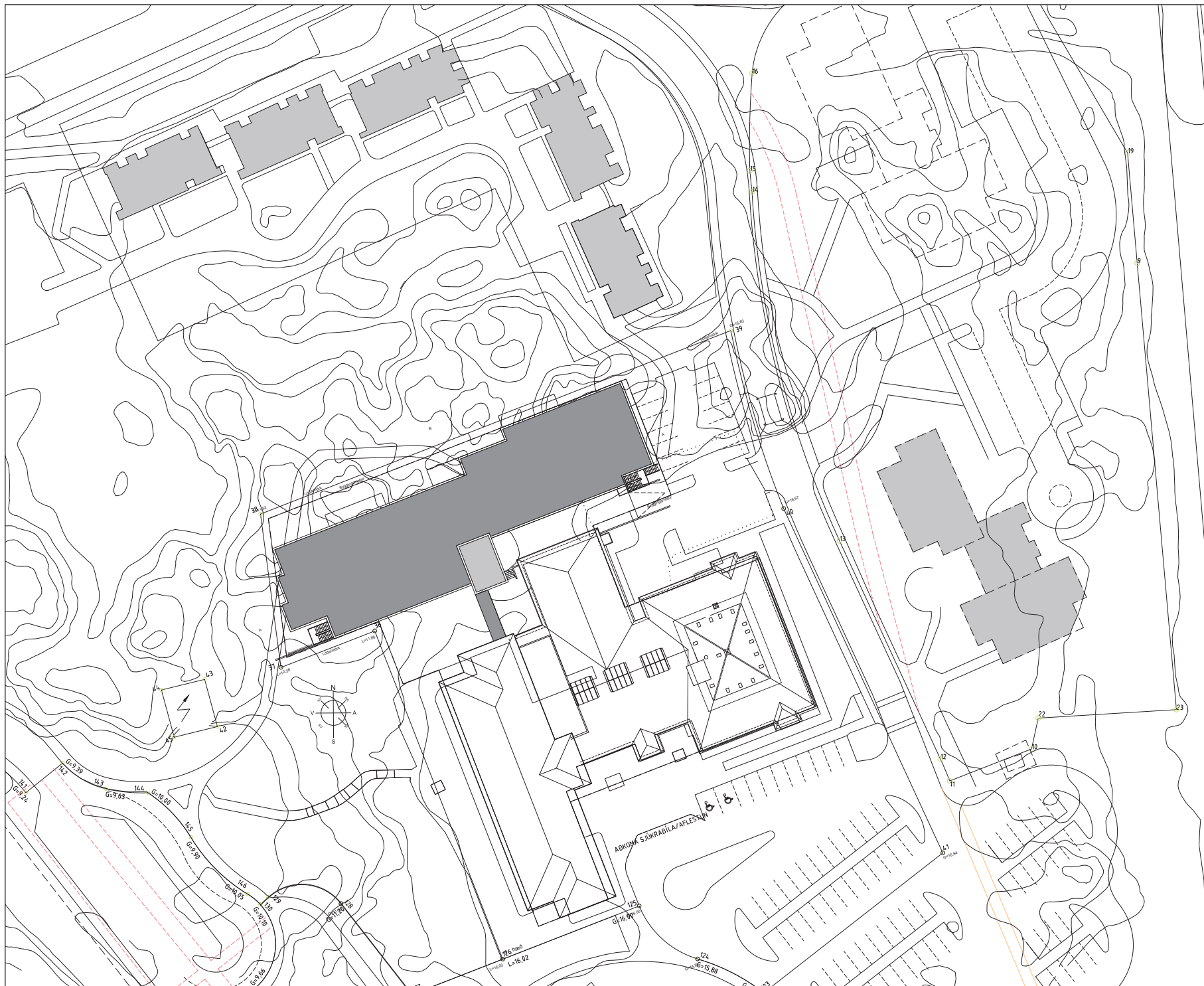
KOSTNAÐUR SUNDURLIÐAST ÞANNIG

		FJÁRHÆÐ
0	AÐSTAÐA	
1	JARÐVINNA	
2	BURÐARVIRKI	
3	LAGNIR OG LOFTRÆSING	11.197.500 kr.
4	RAFKERFI	10.401.220 kr.
5	FRÁGANGUR INNANHÚSS	15.831.900 kr.
6	LAUS BÚNAÐUR	Ekki hér
7	FRÁGANGUR UTANHÚSS	14.067.900 kr.
8	FRÁNGUR LÓÐAR	Ekki hér
9	ÓFYRIRSÉÐ / ANNAÐ	15% 7.724.778 kr.
BEINN BYGGINGARKOSTNAÐUR MEÐ VSK:		59.223.298 kr.

SAMTALS HLUTAR A OG B, MEÐ VSK

1.404.854.572 kr.

320.000



B:
C:
B:
A:

BREYTINGAR

DAGS

SÖLVANGUR HJÓKRUNARHEIMILI

FORHÖNNUN

VERK SOLV 1533

KVARDI 1:100

DAGS 06.10.2016

AFSTÖÐUMYND

TEIKN JBP

SKRÁ/1533-Grunnur.dwg

ÚTI INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK

SÍMAR 5527640 & 5627664 FAX 5527661

NETFANG u@utis VEFFANG www.utis

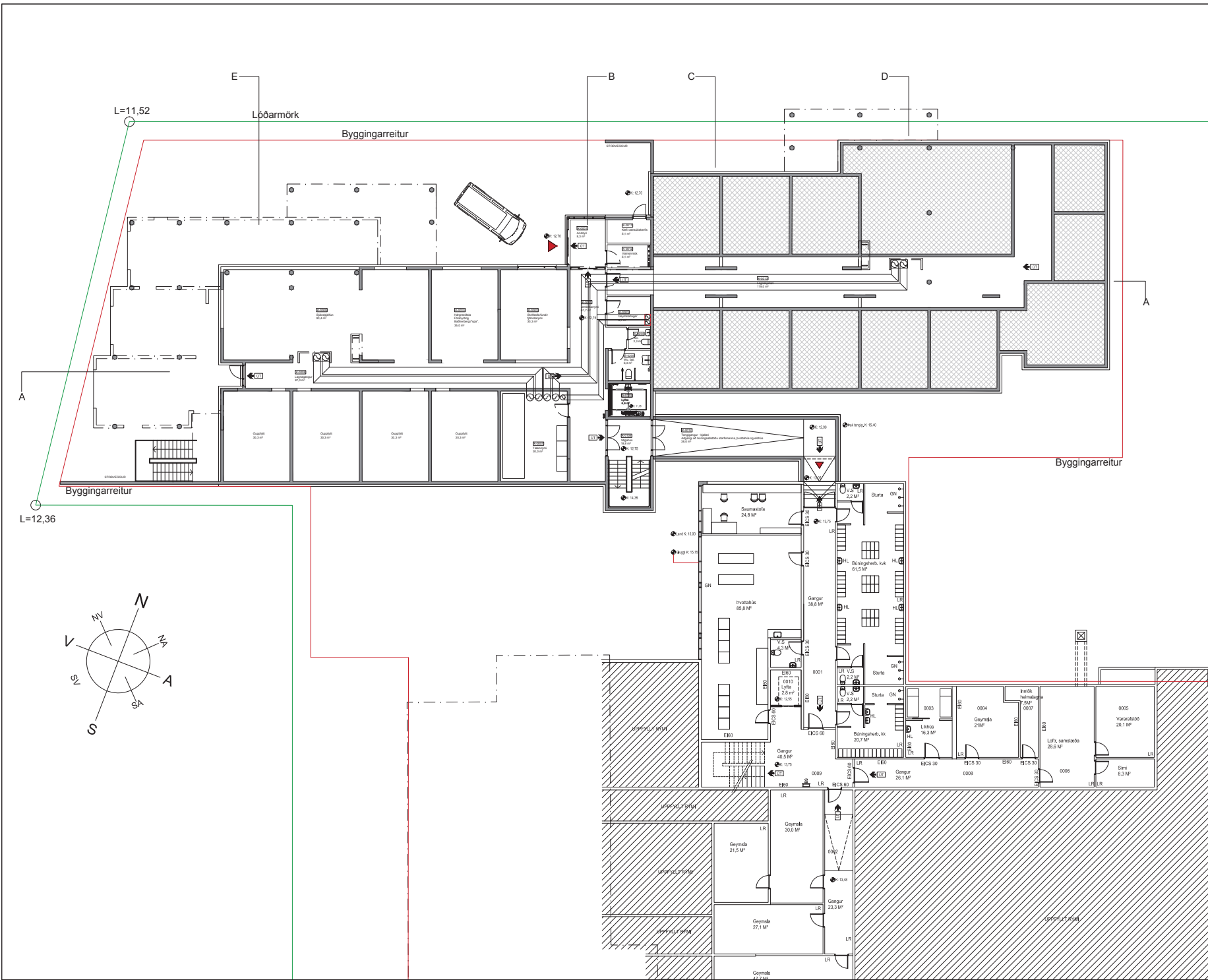
BALDUR & SVAVARSSON ARKITEKTAR FAS

100357-9149

JON ÞÓR ÞÓRVALDSSON ARKITEKTAR FAS

021256-7579

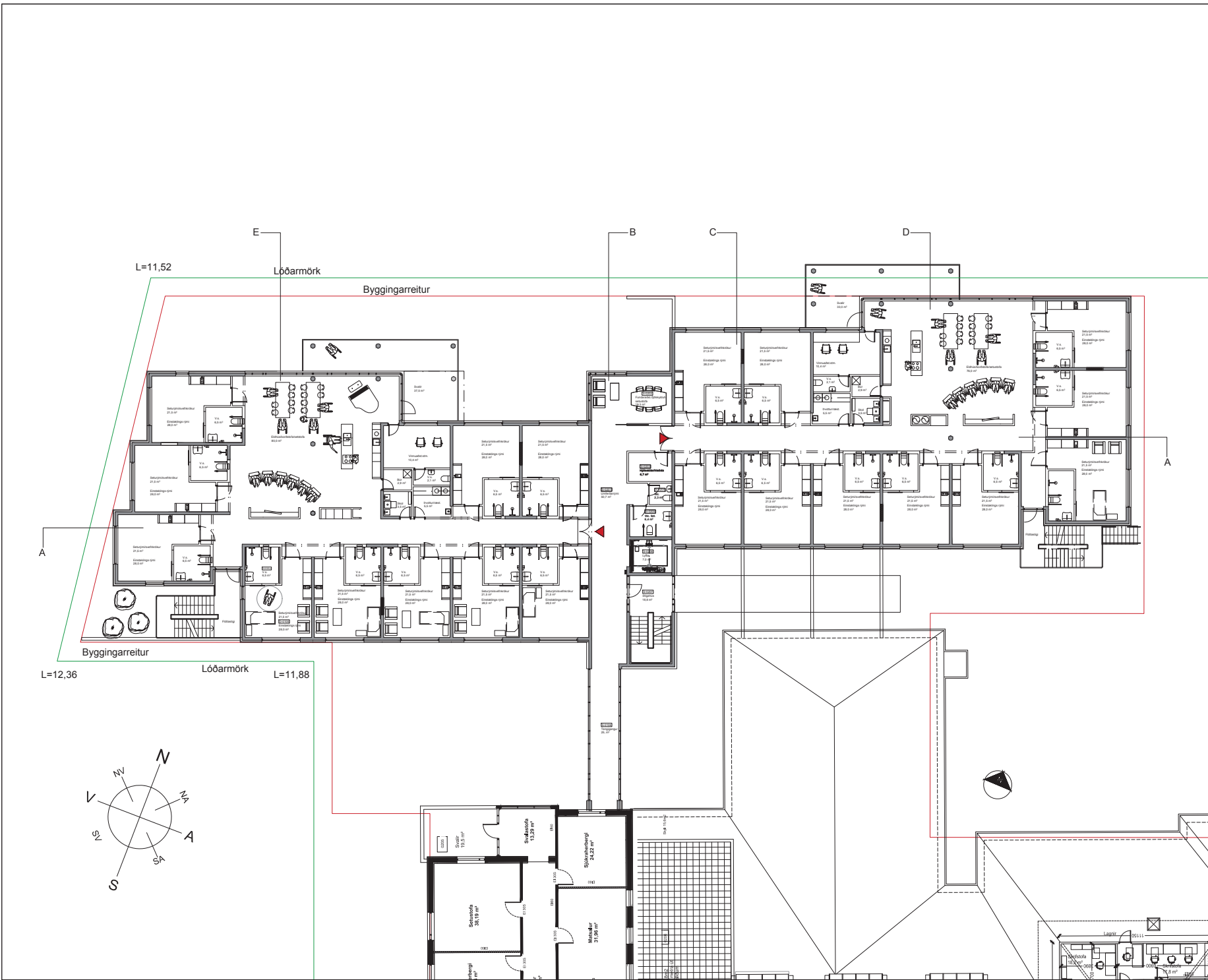
A-100



D:
C:
B:
A:
BREYTINGAR: DAGS:

SÖLVANGUR HJÚKRUNARHEIMILI
FORHÖNNUN
VERK SOLV 1533
KVARDI: 1:100
DAGS: 05.11.2016
GRUNNMYND KJALLARA
TEIKN: JBP
SKRÁ: 1533-Grunnur.dwg

ÚTI INNI
ARKITEKTAR
ÞINGHÖLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527640 & 5627664 FAX 5527661
NETFANG u@utis VEFFANG www.utis
BALDUR & SVAVARSSON ARKITEKTAR FAI
180357-5149
JON ÞÓR ÞÓRVALDSSON ARKITEKTAR FAI
082956-7579 **A-101**

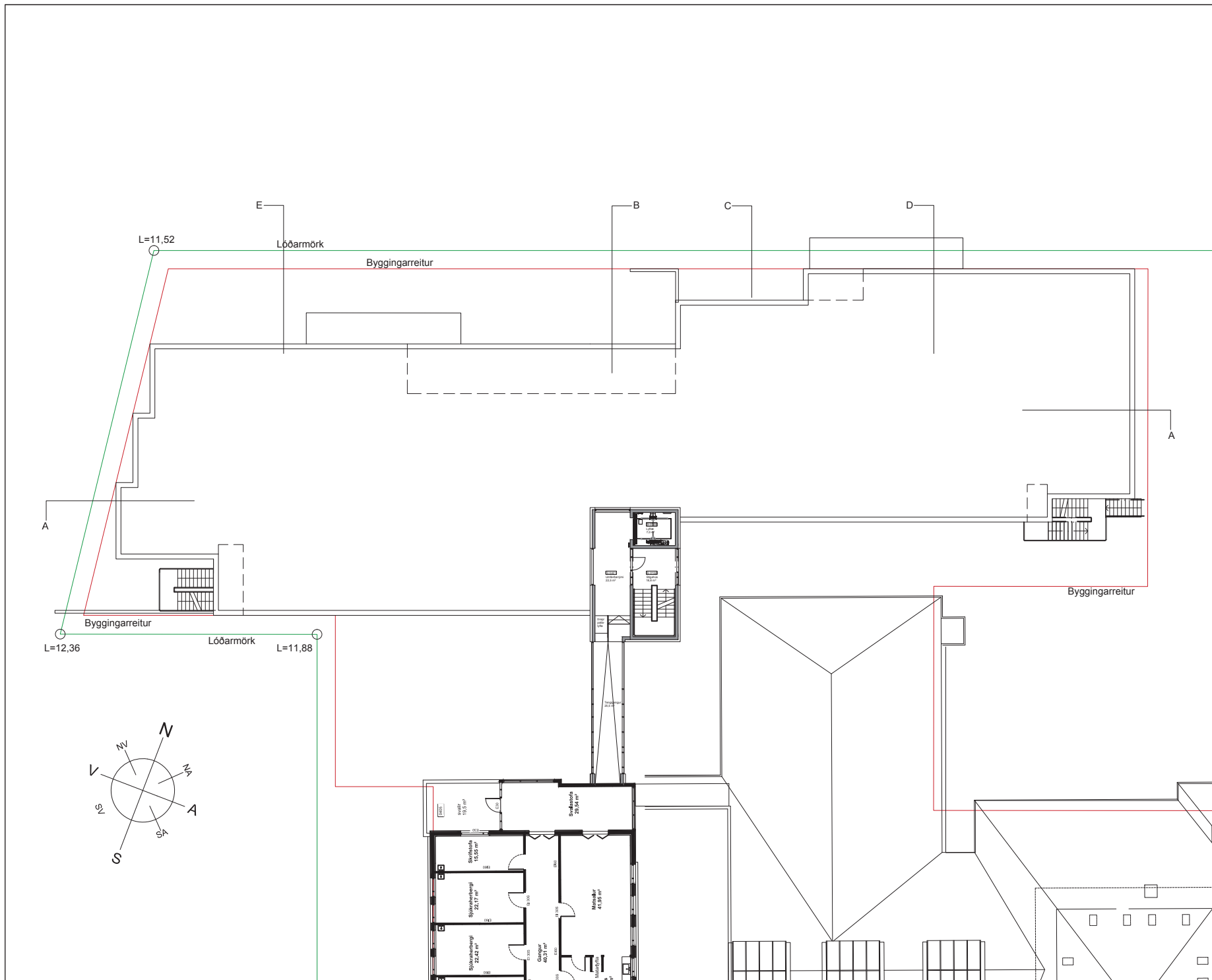


D.
C.
B.
A.
Breytingar: DAGS

SÓLVANGUR HJÚKRUNARHEIMILI
FRUMHÉNNUN
VERK: SOLV 1533
KVARDI: 1:200
DAGS: 06.10.2016
GRUNNMYND 2 HÉÐAR
TEIKN: JBP
SKRÁ: 1533-Grumur.dwg

ÚTI INNI
ARKITEKTAR
ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527640 & 5427664 FAX 5527661
NETFANG u@utis VEFFANG www.utis

BALDUR & SVAVARSSON ARKITEKTAR FAE
180357-5149
JON ÞÓR ÞÓRVALDSSON ARKITEKTAR FAE
020256-7579



D:
C:
B:
A:

BREYTINGAR

DAGS

SÖLVANGUR HJÚKRUNARHEIMILI

FDRMHÉNNUN

VERK SOLV 1533

KVARDI 1:200

DAGS 05.11.2016

TEIKN JBP

SKRÁ 1533-Grumur.dwg

GRUNNMYND 4 HÉÐAR
ÞAKMYND

ÚTI INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSSÍTRÆTTI 27 101 REYKJAVÍK

SÍMAR 5527660 & 5627666 FAX 5287661

NETFANG u@utis VEFFANG www.utis

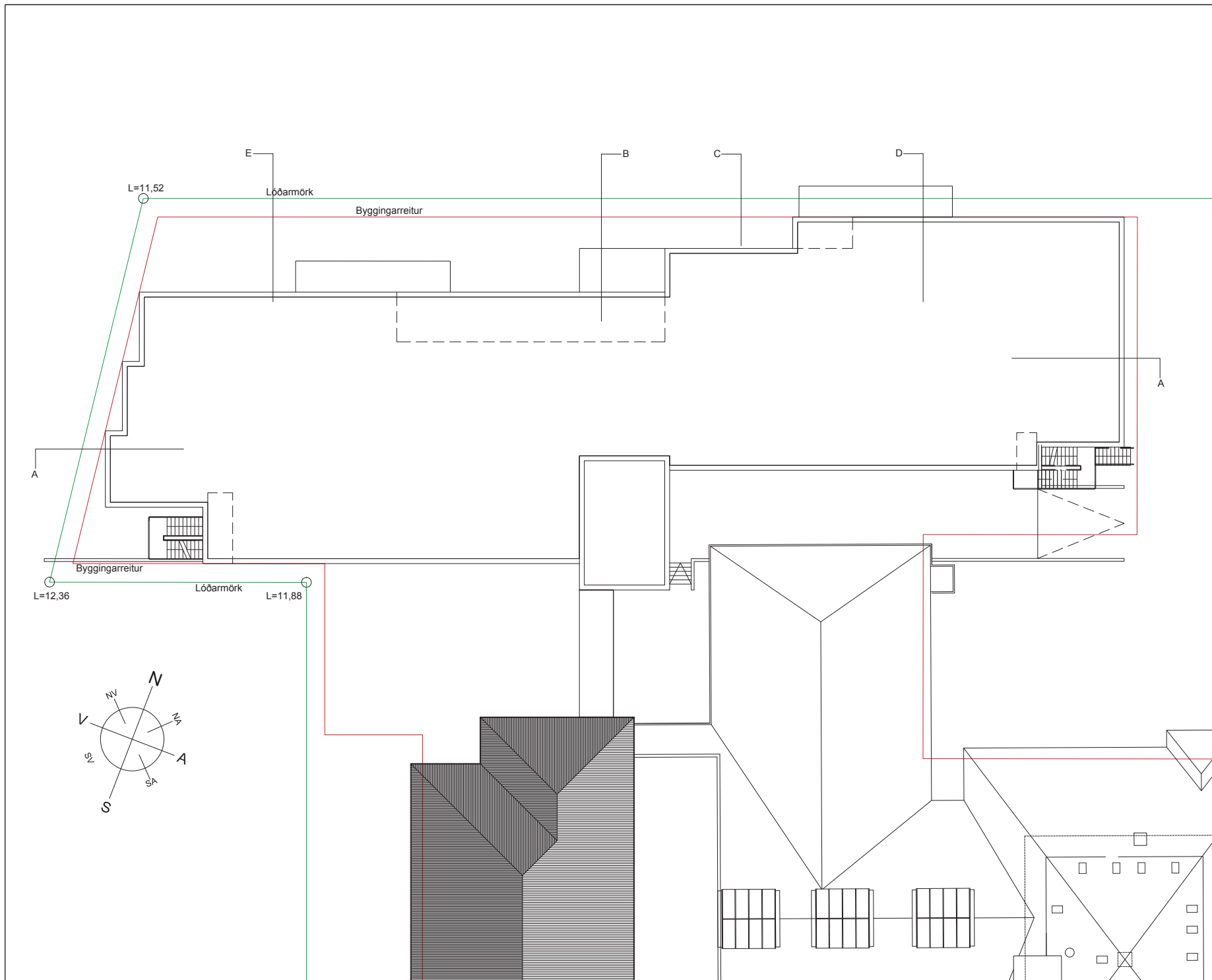
BALDUR & SVAVARSSON ARKITEKTAR FAS

100357-0149

JON ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAS

021056-7579

A-105

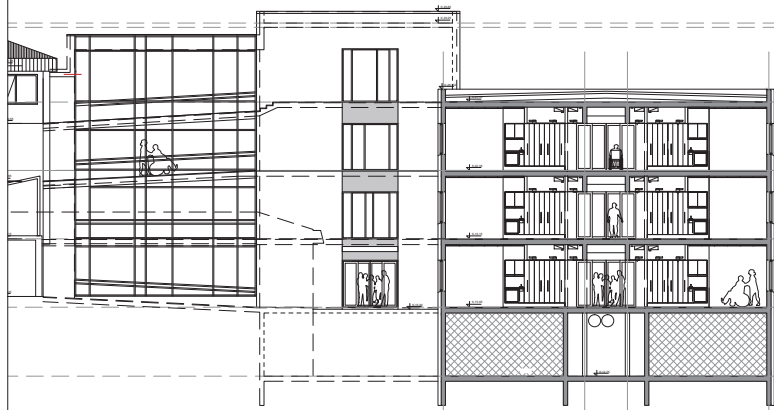


D:
C:
B:
A:
Breytingar: DAGS

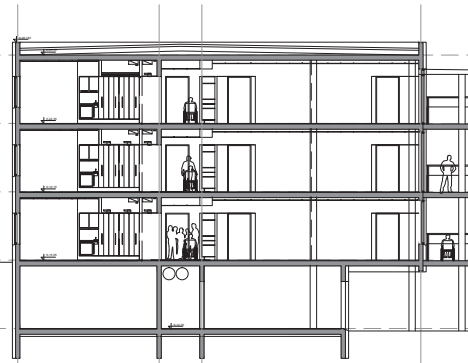
SÖLVANGUR HJÚKRUNARHEIMILI
FRÐHANNUN
VERK: SOLV 1533
KVARDI: 1:100
DAGS: 05.11.2016
TEIKN: JBP
SKRÁ: 1533-Grundur.dwg

ÚTI INNI

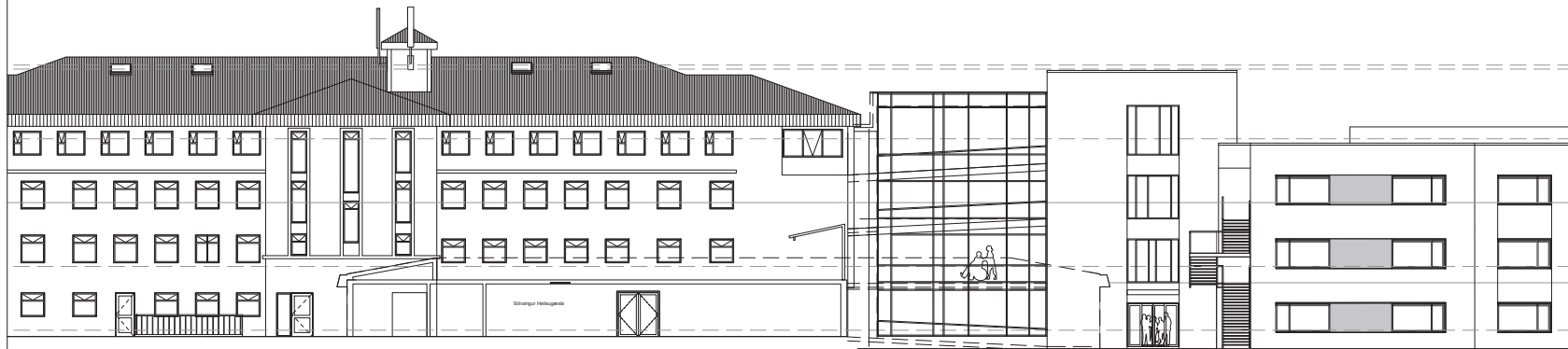
ARKITEKTAR
ÞINGHOLTSSÍTRÆTTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527660 & 5627666 FAX 5527661
NETFANG u@utis VEFFANG www.utis
BALDUR & SVAVARSSON ARKITEKTAR FAS
100357-0149
JON ÞÓR ÞÓRVALDSSON ARKITEKTAR FAS
02256-7579



SNEIÐING C - C



SNEIÐING D - D



SUÐAUSTUR

D:
C:
B:
A:
BREYTINGAR: DAGS:

SÓLVANGUR HJÚKRUNARHEIMILI
FRÐHANNUN
VERK: SOLV 1533
KVARDI: 1:200
DAGS: 05.11.2016
SNEIÐINGAR A-B, ÖTLIT
TEIKN: JBP
SKRÁ: 1533-Grumur.dwg

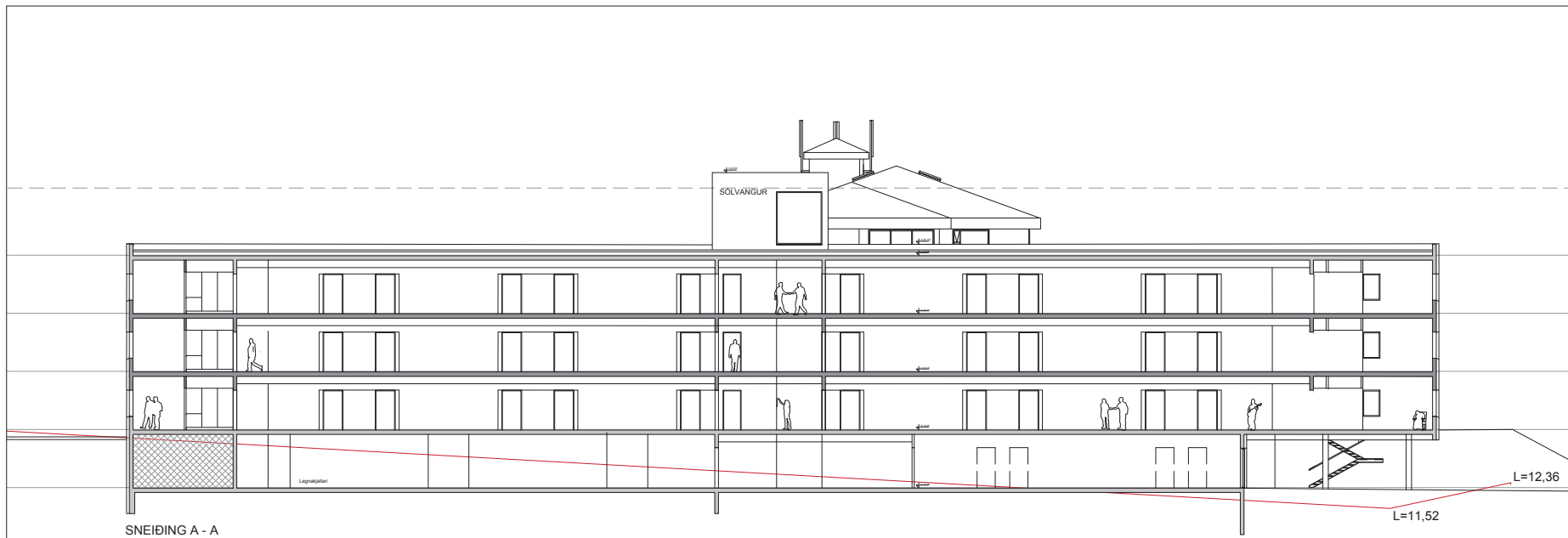
ÚTI INNI

ARKITEKTAR

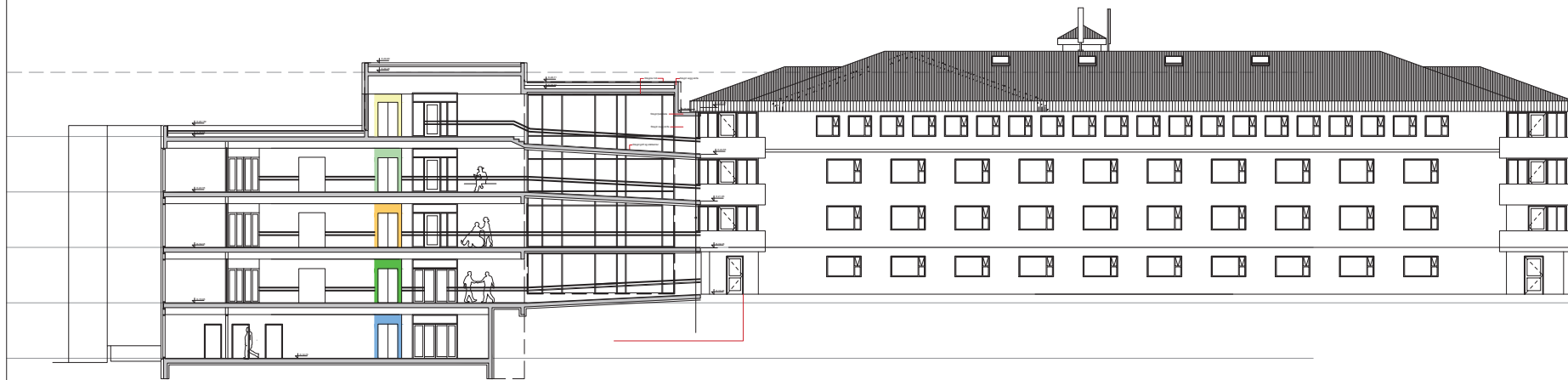
ÞINGHOLTSSÍTRÆTTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527640 & 5427664 FAX 5527661
NETFANG u@utis VEFFANG www.utis

BALDUR & SVAVARSSON ARKITEKTAR FAS
180357-9149

JON ÞÓR ÞÓRVALÐSSON ARKITEKTAR FAS
021256-7579



SNEIDING A - A



SNEIDING B - B

D:
C:
B:
A:
BREYTINGAR: DAGS:

SÖLVANGUR HJÚKRUNARHEIMILI
FDRHANNUN
SNID
VERK: SOLV 1533
KVARDI: 1:200
DAGS: 05.11.2016
TEIKN: JBP
SKRÁ: 1533-Grundur.dwg

ÚTI INNI

ARKITEKTAR
ÞINGHOLTSSÍTRÆTTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527660 & 5627666/FAX 5527661
NETFANG u@utis VEFFANG www.utis

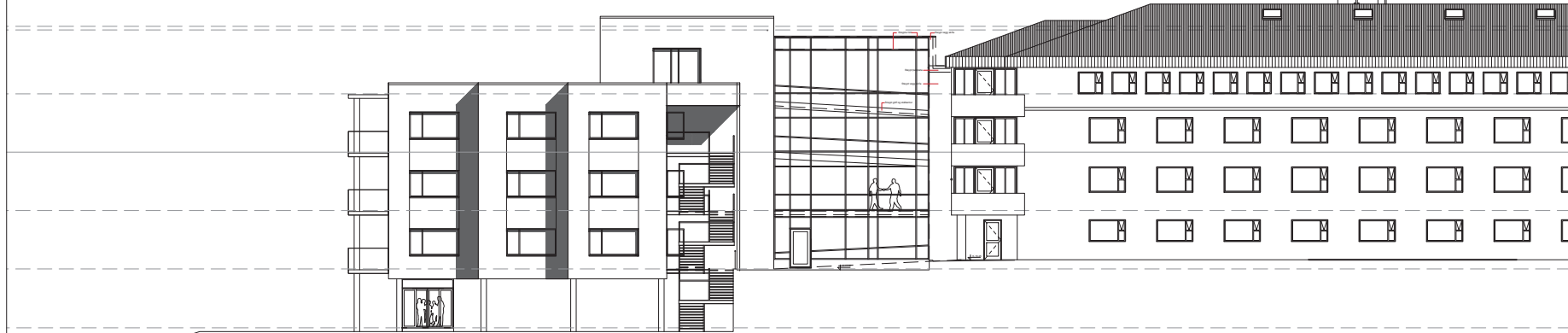
BALDUR & SVAVARSSON ARKITEKTAR FAS
120357-9149
JON ÞÓR ÞÓRVALDSSON ARKITEKTAR FAS
022956-7579



NORDAUSTUR

L=11,52

L=12,36



NORDEVSTUR

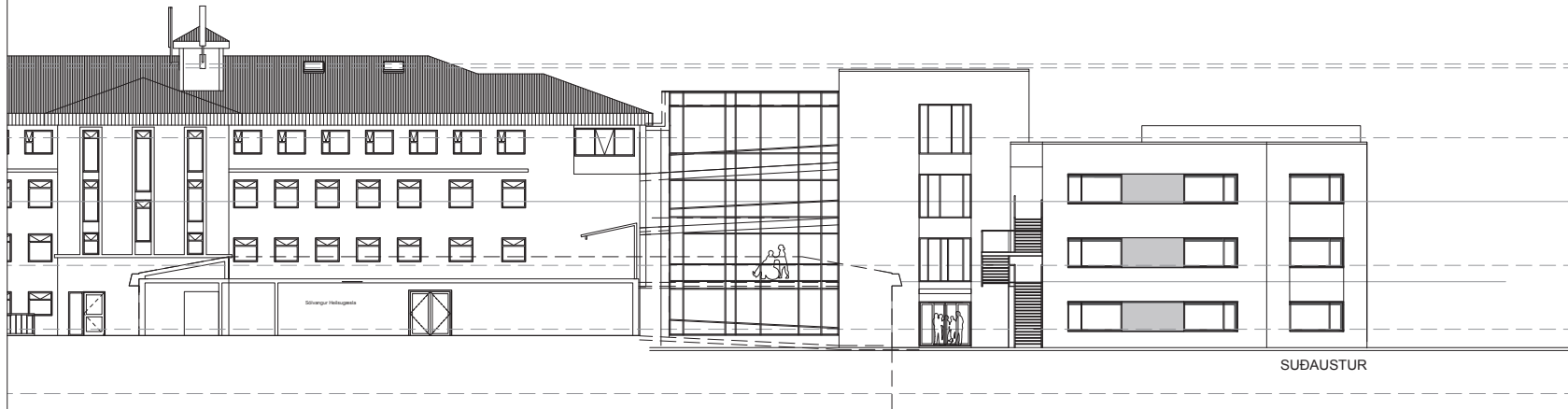
D:
C:
B:
A:
BREYTINGAR: DAGS:

SÖLVANGUR HJÚKRUNARHEIMILI
FDRHANNUN
UTLIT
VERK: SOLV 1533
KVARDI: 1:200
DAGS: 05.11.2016
TEIKN: JBP
SKRÁ: 1533-Grundur.dwg

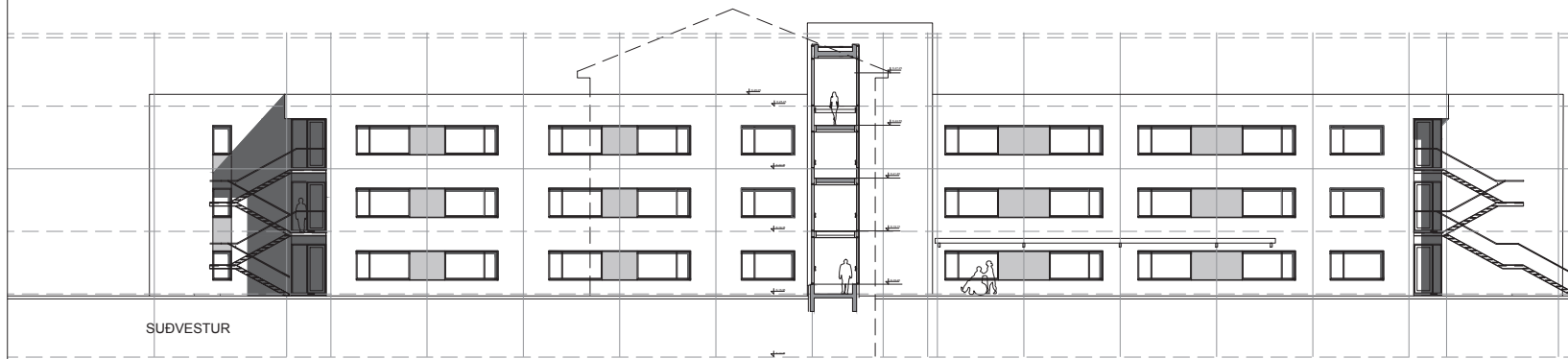
ÚTI INNI

ARKITEKTAR
ÞINGHOLTSSÍTRÆTTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527660 & 5427664 FAX 5527661
NETFANG u@utis VEFFANG www.utis

BALDUR & SVAVARSSON ARKITEKTAR FAS
180357-9149
JON ÞÓR ÞÓRVALDSSON ARKITEKTAR FAS
021256-7579



SUÐAUSTUR



SUÐVESTUR

D.
C.
B.
A.
BREYTINGAR: DAGS

SÖLVANGUR HJÚKRUNARHEIMILI
FRÐHANNUN
VERK: SOLV 1533
KVARDI: 1:200
DAGS: 05.11.2016
TEIKN: JBP
SKRÁ: 1533-Grundur.dwg

ÚTI INNI

ARKITEKTAR
ÞINGHOLTSSÍSTRÆTTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527660 & 5627666 FAX 5527661
NETFANG u@utis VEFFANG www.utis

BALDUR & SVAVARSSON ARKITEKTAR FAS
100357-9149
JON ÞÓR ÞÓRVALÐSSON ARKITEKTAR FAS
02026-7579