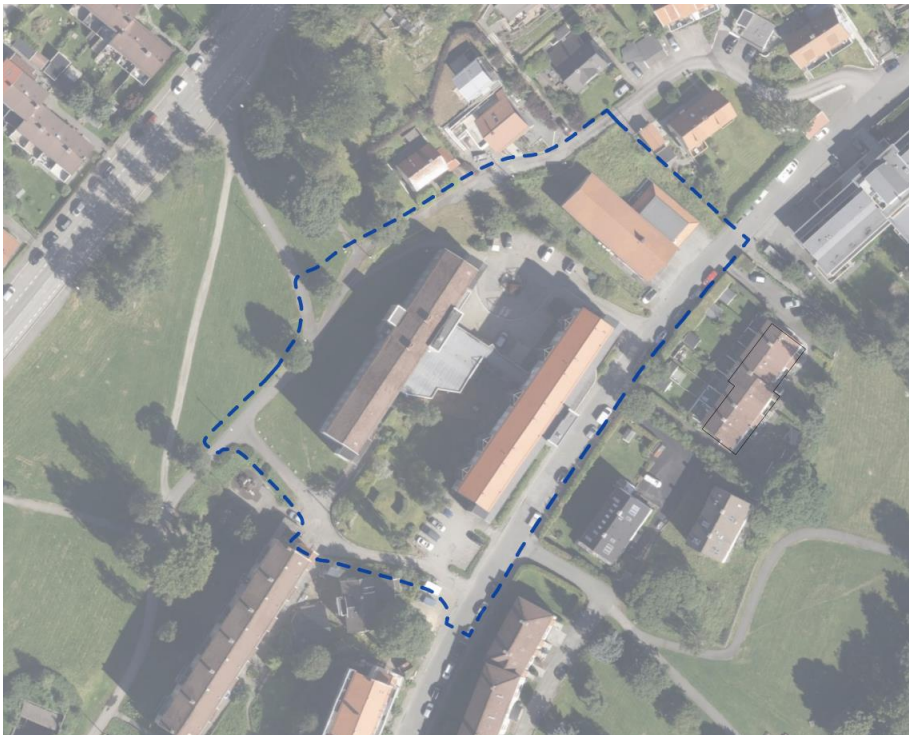


Fageråshjemmet – Alternativer for gangvei gjennom Fageråsen

Notatet er utformet for å redegjøre for prosjekteringsvalg i forbindelse med oppføring av nytt sykehjem som erstatning for eksisterende Slettemarken sykehjem. LINK arkitektur er ansvarlig prosjekterende landskapsarkitekt. Ansvarsområdet omfatter iht. avtale PRO utearealer og landskapsutforming, SAK 10 § 13-5b. tiltaksklasse 2 begrenset til TEK 17 kap. 8 Opparbeidet uteareal. Multiconsult er ansvarlig for veiprosjektering.



Illustrasjon 01: Prosjektgrensen for Fageråshjemmet på Slettemarken.

Bakgrunn

Det stilles krav om at Fageråshjemmet prosjekteres med 100 sykehjemsplasser. Som følge av krav til sykehjemsplasser, gesimshøyde på bygg og arkitektonisk utforming, oppstår det konflikt mellom byggets fotavtrykk, eksisterende terreng og eksisterende gangvei. Det er krav om uteoppholdsareal i tilknytning til hver beboergruppe. Arealet skal omfatte sitteplasser til samtlige beboere, samt plass til en sykeseng. Avstanden mellom bygg og eksisterende gangvei i parken (se Illustrasjon 02) gir utfordringer når det gjelder å opparbeide uteoppholdsareal og ivareta utsyn fra beboerrom mot vest med tilstrekkelig kvalitet. Dermed er det utviklet et notat for å se på alternative løsninger, samt begrunne prosjektets forslag om å tilpasse gangveien til nytt sykehjem.



Illustrasjon 02: Nytt fotavtrykk på Fageråshjemmet ligger 1 og 2m fra eksisterende gangvei på det smaleste. Det er mellom 1,5 og i overkant av 2 høydemeter som skiller inngang beboergruppe (+56,0) og toppunkt gangvei (ca. +58,5), noe som fører til utfordringer med terreng- og landskapsutforming.

Eksisterende vegetasjon

Prosjektet har mottatt signal fra Bymiljøetaten om at det ikke er ønskelig at Fageråshjemmet utløser felling av eksisterende trær i parken eller endring av parkens utforming. Trær av en viss størrelse og alder tar opp overvann, holder på løsmasser og bidrar til økt biologisk mangfold ved å huse insekter og fugler med mer.

Trærne i parken på Fageråsen er vurdert av arborist. Samtlige trær i området der det vurderes å justere gangvei har skader og/eller anbefales felt (se Illustrasjon 03). Det er seljer og svartor. Artene står ikke i naturlig habitat - våtmark, og har i utgangspunktet ikke potensiale til å bli gamle, kraftige parktrær. Det vurderes som en forbedring av parken hvis enkelte av disse trærne erstattes med trær som har mulighet til å bli gamle og store når de får stå solitært i et parkmiljø. Andre arter vil kunne øke opptak av overvann og omfang av positiv virkning på biologisk mangfold i området. Arter som bøk, eik og lind er arter som vil kunne utnytte forholdene i parken til å ha mer positiv virkning på området enn de artene som står der i dag, etter hvert som de vokser. Nordøst for prosjektområdet ligger det en bøkeskog (se Illustrasjon 03), så det å videreføre bøk er økologisk gunstig og identitetsskapende for stedet.



Illustrasjon 03: Plassering av nummererte trær som gjengis i rapport fra arborist, samt lokalisering av eksisterende bøkeskog.

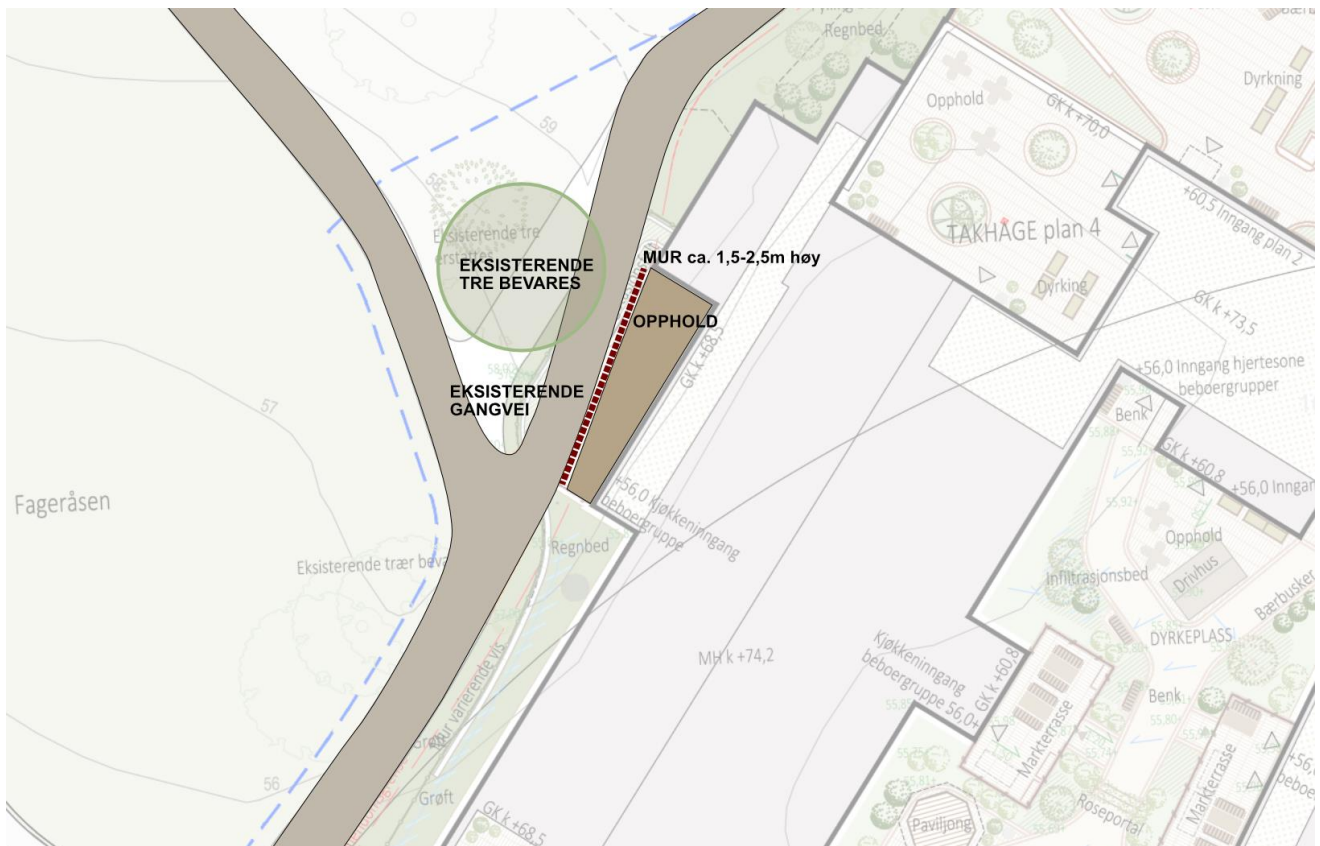
T7	Svartor	8	337	MA	Slight bark damage		Fair
T8	Selja	6	187	Y	Multistemmed tree. Sign's of being grown from an old stump or previously buried material.	Fell	
T9	Svartor	4	194	Y	Dead top	Remove dead top, the removal of the willow adjacent would help significantly.	Fair
T10	Svartor	7	350	MA	Stem completely rotten, generally poor vigor	Fell	

Illustrasjon 04: Utdrag fra rapport produsert av arborist, som vurderer trærne etter nummerering. Plasseringen gjengis i Illustrasjon 03.

Alternativer

Alternativ 1: Bevare dagens trasse og uteoppholdsareal for beboergruppen

Alternativ 1 innebærer å bevare gangveiens trasse i parken og tilpasse terrenget til høyden på inngang beboergruppe. Det vil medføre et betydelig begrenset uteareal for beboergruppen som gjør det utfordrende å imøtekomme arealkravene i prosjektet. Grepet gjør det utfordrende å få plass til grøft og ivareta overvannshåndtering. Mangel på vegetasjon og areal begrenser mulighet for å skape skjerming mellom offentlig park og sykehjem. I tillegg blir utsynet fra beboerrom og felles oppholdsareal rett i en høy betongmur.

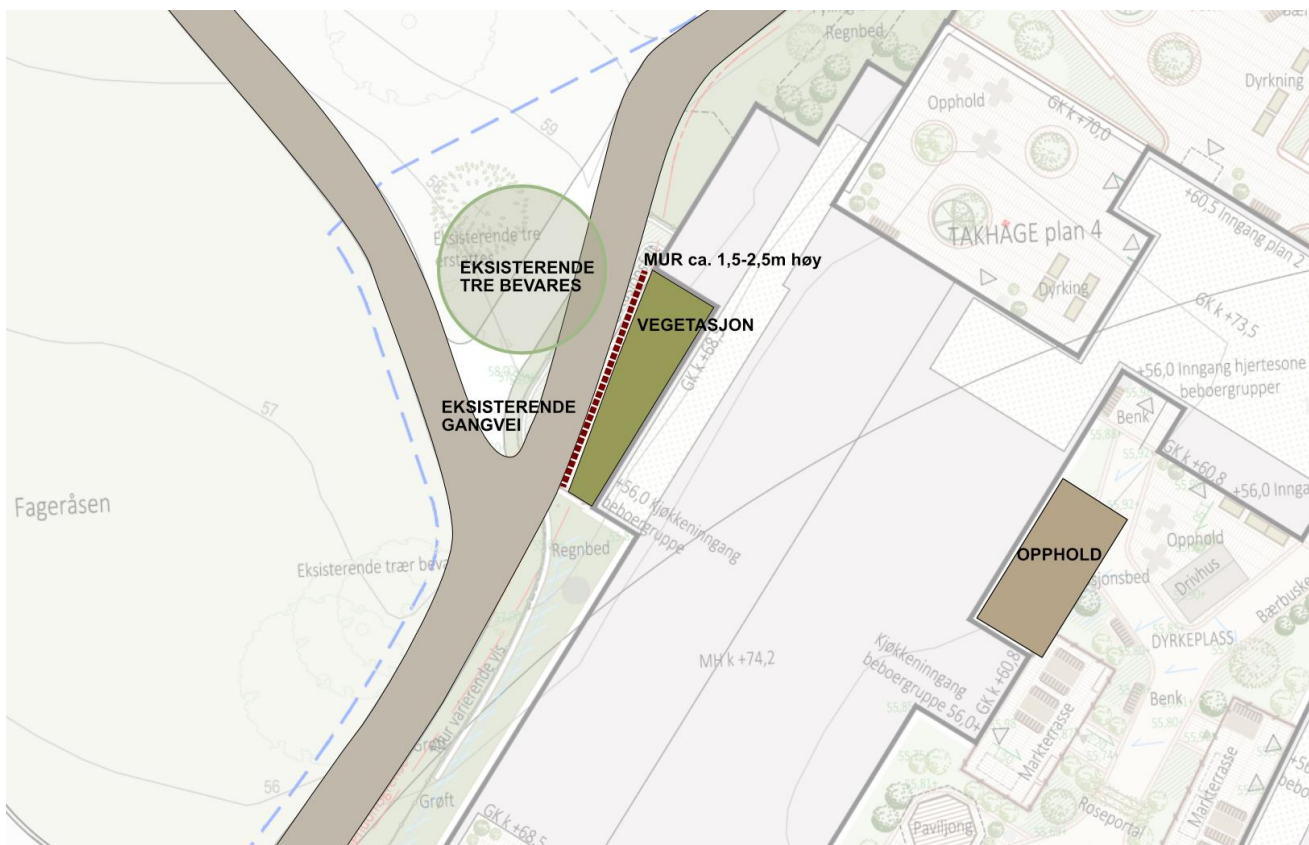


Illustrasjon 05: Eksisterende vei bevares, det etableres en høy betongmur mellom vei og oppholdsareal for beboergruppe uten rom for vegetasjon eller mykere terrengforming.

- + Minimerer inngrep i parken
- + Bevarer eksisterende tre
- Gir ikke tilstrekkelig plass for uteoppholdsareal for beboergruppen
- Gir store utfordringer med håndtering av terreng da det er betydelig høydeforskjell på inngang beboergruppe og eksisterende gangvei
- Gir utfordringer i forhold til dagslys for beboergruppen
- Utsyn fra beboergruppe blir mot mur med høyde opp mot 2,5 m
- Utfordring med håndtering av overvann
- Utfordring med å sikre skjerming mellom offentlig park og sykehjem

Alternativ 2: Bevare dagens trasse og flytte uteoppholdsareal for beboergruppen mot øst

Alternativ 2 innebærer å bevare gangveiens trasse i parken slik den er i dag, men flytte beboergruppens uteareal til felles uteoppholdsareal i sørøst. Det vil gjøre det mulig å imøtekomme prosjektets arealkrav for beboergruppene, få mer plass til skjerming mellom park og sykehjem samt håndtere overvann mot vest. Grepet vil medføre at felles uteareal og sansehage mellom byggets fløyer mot sør blir redusert. Det blir mindre areal for vegetasjon, overvannshåndtering, gangstier og oppholdsareal for samtlige beboere, ansatte og besøkende på sykehjemmet.



Illustrasjon 06: Gangveien bevares slik den ligger i dag, men beboergruppen snus og får uteareal i sansehagen, noe som medfører redusert felles uteoppholdsareal mellom byggets fløyer.

- + Minimerer inngrep i parken
- + Bevarer eksisterende tre
- + Gir nok areal på oppholdsrom for beboergruppe
- + Gir mer plass for overvannshåndtering mot vest
- + Gir mer plass for skjerming mellom sykehjem og offentlig park
- Gir utsyn fra beboerrom mot høy betongmur mot vest
- Gir mindre skjerming mellom beboerrom mot sansehage
- Gir mindre helsefremmende vegetasjonsområder i sansehagen
- Gir mindre fellesareal i sansehage til bruk for hele institusjonen
- Reduserer mulig mobilitet i sansehagen
- Gir utfordringer med tanke på plassering av drivhus i nærhet til aktivitetsrom, noe som er krav i prosjektet

20. februar 2024 Confidential

20. februar 2024 Confidential



20. februar 2024 Confidential

20. februar 2024 Confidential

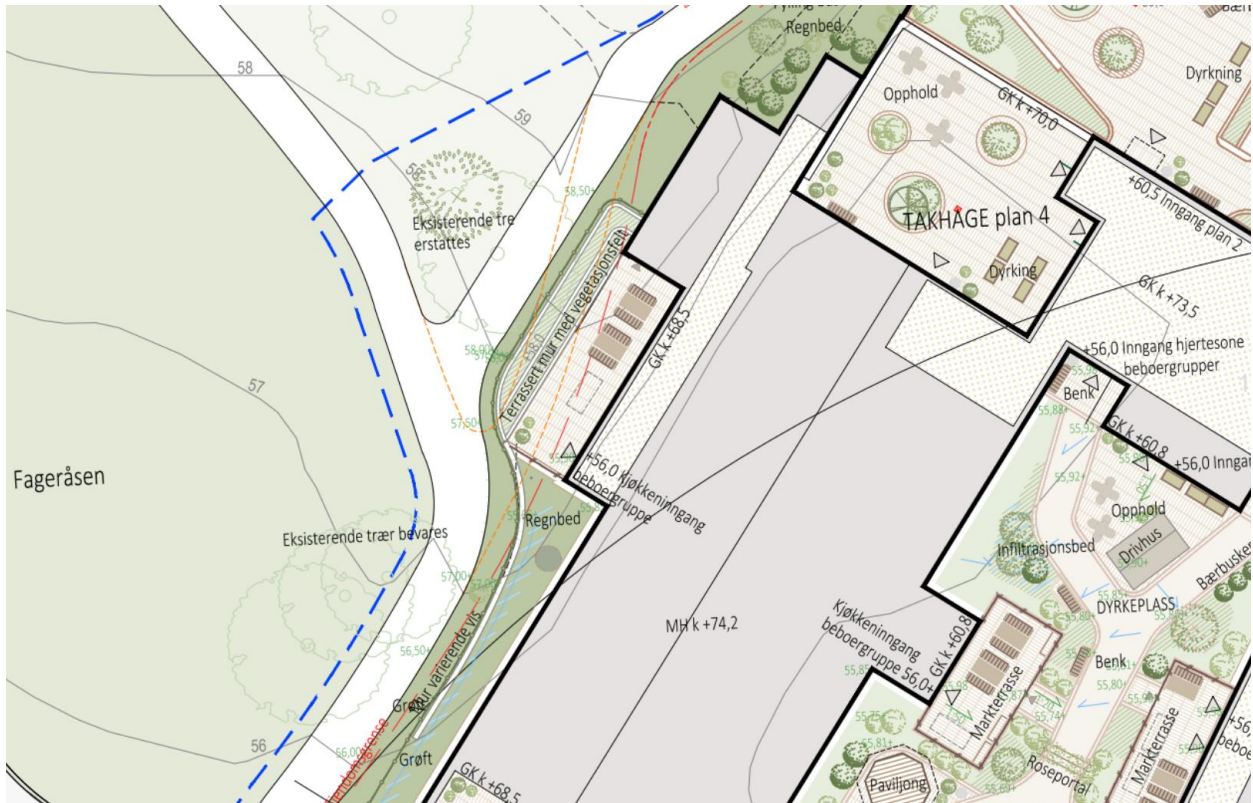
- + Sikrer grønt og helsefremmende utsyn fra beboerrom mot vest
- + Eksisterende tre erstattes med et tre som har større potensiale for positiv innvirkning på området enn dagens tre
- Inngrep i parken
- Eksisterende tre felles

Oppsummering

Som følge av avveininger når det gjelder plassering av gangvei, anbefaler prosjektet alternativ 3. Alternativ 3 innebærer å gjøre inngrep i parken og felle eksisterende tre. Likevel vurderes det dithen at det på sikt har langt større positive innvirkninger på området, både når det gjelder møte mellom eksisterende park og nytt sykehjem og på parken som sådan. Dagens situasjon er at møte mellom sykehjem og park skjer i en gressbakke fra eksisterende gangsti og ned mot bygget (se Illustrasjon 08). Dette er et restareal som ikke har nytteverdi og grensene for hvor det er park og hvor det er sykehjem er utflytende. Ved å etablere alternativ 3, blir det klarere avgrensninger mellom sykehjem og park, og det etableres et parkareal helt mot sykehjemmet som vil kunne utnyttes til offentlige formål. Prosjektet anser løsningen som et områdeløft som hever opplevd trygghet, andel helsefremmende og økologisk gunstig vegetasjon på området og visuell verdi for både sykehjemmets og parkens brukere.



Illustrasjon 08: Eksisterende og ny situasjon sett fra nord. En bedre terrenghåndtering gir rom for både skjermet uteoppholdsareal for beboere og tilgjengelig parkareal.



Illustrasjon 09: Utsnitt fra foreløpig utomhusplan for Fageråshjemmet, hvor det er prosjektert løsning Alternativ 3.

Hanne Gjermstad

Landskapsarkitekt

LINK Arkitektur AS

E: HG@linklandskap.no

M: +47 979 60 745

linkarkitektur.com