



Norske arkitekters
landsforbund

Pris- og designkonkurranse for Osterøytunet Omsorg+



Klyngetunet,
Arkitektkontor

Vinner

**Klyngetunet
Arkitektkontor AS**

Finalister

**Trygge forbindelser
Arkitektkontor AS**

**Tre inn!
Arkitektkontor AS**

**Sommerfuglen
Arkitektkontor AS**

Juryens sammensetting sikrer en tverrfaglig vurdering av de innleverte forslagene.
Den bestod av medlemmer med bred faglig kompetanse.

Jury

Gunvor Jørstad

Gunvor Jørstad
Arkitekt MNAL
oppnevnt av NAL

Ingrid Lavik

Ingrid Lavik
Arkitekt MNAL
oppnevnt av NAL

Asberg & Sigurgreisson

Asberg Sigurgreisson
Landskapsarkitekt MNLA
oppnevnt av NLA

Jan Helge Olsen

Jan Helge Olsen
Prosjektleder, Osterøy kommune

Øystein Njåstad

Øystein Njåstad
Leder investering, Osterøy kommune

Nina Marie Kvamme

Nina Marie Kvamme
Brukerkoordinator, Osterøy kommune

Anne Berit Skjelfjord Jørgensen

Anne Berit Skjelfjord Jørgensen
Enhetsleder Heimetenesta og
forvaltningstenesta, Osterøy kommune

Alexander Thunestvedt

Alexander Thunestvedt
Ordfører Osterøy kommune

Linn Therese Loftaas

Linn Therese Loftaas
Hovedvernombud, Osterøy kommune

Åshild Lussand Sønsteby

Åshild Lussand Sønsteby
Rådgiver helse, Norconsult

Mari Mostrøm Nilssen

Mari Mostrøm Nilssen
Arkitekt, planavdelingen Osterøy kommune

Rannveig Hagg Berge

Rannveig Hagg Berge
arkitekt MNAL, jurysekretær
Norske arkitekters landsforbund (NAL)

Osterøy kommune planlegger utviklingen av Osterøytunet Omsorg+, et nytt og framtidsrettet helse- og omsorgsanlegg på Hauge. Prosjektet skal dekke kommunens framtidige behov for helse- og omsorgstjenester og gi et helhetlig og framtidsrettet løft for både beboere, ansatte og lokalsamfunnet.

Bakgrunnen for prosjektet er de store demografiske endringene kommunen står overfor, med en betydelig vekst i antall eldre og økt behov for sammensatte helse- og omsorgstjenester. Kommunen ønsker samtidig å utvikle mer bærekraftige og effektive driftsformer gjennom samlokalisering, bedre ressursutnyttelse og økt bruk av velferdsteknologi og robotikk.

Osterøytunet Omsorg+ skal bli mer enn et tradisjonelt omsorgsbygg. Prosjektet beskrives som en funksjonell og framtidsrettet møteplass for helse, omsorg og fellesskap, der arkitektur, organisering og teknologi skal bidra til gode hjem, helhetlige tjenester og et styrket lokalmiljø. Det nye anlegget skal samle store deler av kommunens helse- og omsorgstjenester under ett tak og legge til rette for bedre samhandling mellom fagmiljøer og mer helhetlige tjenester for brukerne.

Prosjektet gjennomføres i to byggetrinn, hvor nytt bygg skal kobles sammen med det eksisterende Osterøytunet. Deler av dagens anlegg skal rehabiliteres og bli en del av det nye tunet, og drift skal opprettholdes gjennom hele byggeperioden.

Det er et mål for prosjektet å skape et omsorgsmiljø med høy grad av hjemlighet, trygghet og livskvalitet. Bygget skal utformes etter prinsipper for demensvennlig design, med oversiktlige omgivelser, tydelige bevegelsesmønstre, små bogrupper og god tilgang til uteområder og sosiale møteplasser. Kafé, vinterhage, velværeavdeling og grønne uteområder skal bidra til et åpent og inkluderende bygg uten institusjonspreg, både for beboere, ansatte, pårørende og nærmiljøet.

Osterøy kommune har samtidig høye ambisjoner innen teknologi og innovasjon. Bygget skal fra første dag være tilrettelagt for velferdsteknologi, sensorteknologi, automatiserte logistikk-løsninger og ulike former for robotikk. Bygget skal ha muligheter for endring, slik at det kan tilpasses nye behov, arbeidsformer og teknologiske løsninger over tid.

Prosjektet er utviklet gjennom bred brukermedvirkning og tett samarbeid mellom kommunen, fagmiljøer og rådgivere. Rom- og funksjonsprogrammet og nærhetsmatrisen (krav til nærhet mellom funksjoner) har dannet grunnlaget for konkurransen og skal sikre at løsningsforslagene svarer på både funksjonelle, menneskelige og samfunnsmessige behov.

Konkurransform

- Pris- og designkonkurranse med forhandlinger



Befaring på Osterøytunet



Virtuell befaring

Osterøy kommune gjennomførte konkurransen som en pris- og designkonkurranse med forhandling, med etterfølgende samspillsfase og totalentreprise. Anskaffelsen ble gjennomført etter forskrift om offentlige anskaffelser del I og III.

Konkurransen ble kunngjort i DOFFIN og TED 17. oktober 2025. Frist for innlevering av forespørsel om deltakelse i prekvalifisering var 20. november 2025, og meddelelse om resultat av prekvalifiseringen ble sendt ut 18. desember 2025.

Etter gjennomført prekvalifisering ble fire team invitert til å delta i konkurransen:

- Skanska Norge AS med Arkitema
- Veidekke Entreprenør AS med HUS Arkitekter og Bjørbekk & Lindheim
- HENT AS med PKA og Agraff
- LAB Entreprenør AS med 3RW

Konkurransen ble gjennomført anonymt, og løsningsforslagene ble levert anonymisert og merket med motto for prosjektet. Bedømmelseskomiteen hadde ikke kjennskap til leverandørenes identitet under evalueringen av løsningsforslagene.

Tilbyderne skulle utarbeide løsningsforslag på skisseprosjektnivå for byggetrinn 1, og samtidig ta hensyn til eksisterende anlegg og fremtidig byggetrinn 2. Konkurransesgrunnlaget bestod blant annet av tilbudsforespørsel, rom- og funksjonsbehov, arealprogram med nærhetsmatrise, teknisk beskrivelse og miljøprogram. Leverandørene leverte komplette tilbud og mottok et honorar på kr 1 000 000 eks. mva.

Frist for innlevering av tilbud og løsningsforslag var 30. april 2026. Evaluering av løsningsforslagene ble gjennomført i mai 2026 gjennom fire jurymøter i uke 19 og 20. Evaluering av løsningsforslag og intervjuer ble gjennomført før åpning av pristilbudene.

Etter den innledende evalueringen ble det gjennomført forhandlinger med de fire tilbyderne. Tilbakemeldingene tok utgangspunkt i de forhold bedømmelseskomiteen vurderte som mest sentrale for det enkelte løsningsforslag. Tilbyderne fikk anledning til å bearbeide og forbedre sine tilbud innenfor de samme rammene og tildelingskriteriene som i den opprinnelige konkurransen.

Utlysning

- 17.10.2025

Frist for spørsmål til konkurransegrunnlaget og prekvalifisering

- 31.10.2025

Innlevering av prekvalifiseringsdokumenter

- 20.11.2025 kl.12.00

Evalueringsmøter

- november 2025

Meddelelse om resultat av prekvalifisering

- 18.12.2025

Tilbudsbefaring og webinarer

- januar 2026

Frist for spørsmål til konkurranse-dokumentene

- 15.02.2026

Frist for å levere tilbud

- 30.04.2026 kl.12.00



Ortofoto av eksisterende Osterøytunet

Etter forhandlingene leverte samtlige tilbydere reviderte løsningsforslag, som deretter ble evaluert av bedømmelseskomiteen i et jurymøte i uke 23.

Bedømmelseskomiteen bestod av medlemmer med bred faglig kompetanse innen helse, arkitektur, landskapsarkitektur og prosjektgjennomføring, herunder representanter fra Osterøy kommune. Komiteen gjennomførte befarung av tomte i forbindelse med juryeringen. Juryen fikk eksterne innspill i vurderingen av robotikk og tekniske anlegg.

Valg av leverandør offentliggjøres i juni 2026.

Tilbudene ble evaluert på bakgrunn av tildelingskriteriene i konkurransegrunnlaget. Følgende kriterier og vekting ble lagt til grunn for evalueringen:

- Løsningsforslag 50 %
- Pris 40 %
- Prosjektgruppens gjennomføringsevne (gruppeintervju) 10 %

Denne juryrapporten omhandler vurderingen av tildelingskriteriet «Løsningsforslag».

Evalueringen ble gjennomført i henhold til metodikk beskrevet i konkurransegrunnlaget kapittel 8. Juryen evaluerte tildelingskriteriet «Løsningsforslag» uten kjennskap til de innleverte tilbudsprisene. Evalueringen ble gjennomført på bakgrunn av en skjønnsmessig vurdering, hvor det ble benyttet en skala fra 0 til 10. Tilbudet med høyest score på tildelingskriteriet ble gitt 10 poeng. Øvrige tilbud ble justert forholdsvis ut fra dette.

Evalueringen av løsningsforslagene ble gjennomført på bakgrunn av de innleverte skisseprosjektene, og det ble det lagt vekt på følgende underkriterier og vurderingstema:

1: Arkitektoniske kvaliteter ved byggetrinn 1 (40 %)

Vurderingen ble gjennomført på bakgrunn av en helhetsvurdering av blant annet:

- overordnet arkitektonisk konsept
- volumoppbygging og fasadeuttrykk inkludert materialbruk i fasade
- stedstilpasning
- bruksmessige og visuelle kvaliteter som blir tilført uteområdene og de omkringliggende omgivelsene
- rasjonell oppbygging tilpasset massivtre
- estetisk utforming som motvirker institusjonalisering
- plassering av rom og funksjoner i bygget og logistikk og flyt mellom disse
- sammenstilling av materialer innvendig
- dagslysforhold og visuell kontakt med omgivelsene
- demensvennlig utforming iht. Husbanken og demensvennlige designprinsipper

2: Oppfyllelse av beskrivelse for det enkelte rom eller funksjon som er en del av byggetrinn 1 (30 %)

Vurderingen ble gjennomført på bakgrunn av leverandørens oppfyllelse av areal- og funksjonsbeskrivelsen for byggetrinn 1, herunder:

- fellesarealer
- brukerrom og bogrupper
- administrasjon og personalfunksjoner
- byggdrift og renhold

I konkurransegrunnlaget oppgis følgende:

Løsningsforslaget vil bli evaluert etter følgende kriterier:

- Arkitektoniske kvaliteter BT1
- Oppfylte rom- og funksjonskrav
- Endringsdyktighet BT1
- Arkitektoniske kvaliteter BT1 + BT2



Bilde fra juryprosess

3: Endringsdyktighet byggetrinn 1 (15 %)

Vurderingen omfattet byggets generalitet, fleksibilitet og elastisitet, herunder:

- mulighet for fremtidige endringer i rom og funksjoner
- fleksibel sonedeling og konstruksjonsoppbygging
- plassering av tekniske rom og anlegg
- fremtidige utvidelsesmuligheter

4: Arkitektoniske kvaliteter ved byggetrinn 1 og 2 samlet (15 %)

Vurderingen ble gjennomført på bakgrunn av:

- overordnet arkitektonisk konsept for byggetrinn 1 og 2 samlet
- plassering av rom og funksjoner i byggetrinn 2
- logistikk og flyt mellom byggetrinn 1 og 2

Klyngetunet fremstår som det sterkeste og mest helhetlige arkitektoniske konseptet med høy kvalitet innen stedstilpasning, volumoppbygging, uterom, demensvennlig utforming og funksjonell organisering. Forslaget viser en tydelig arkitektonisk idé som konsekvent følges opp gjennom planløsning, materialbruk, landskapsbearbeiding og konstruktive prinsipper.

Prosjektets største kvaliteter ligger i:

- oppdelingen i mindre tun og saltakshus for å skape variasjon og menneskelig skala
- etableringen av hjemlige og skjermede uterom
- sterk kobling mellom bygg og landskap
- tydelig og effektiv logistikk
- høy grad av demensvennlig utforming

Forslaget er det som det konseptet som i størst grad lykkes med å kombinere et lite institusjonspreget uttrykk, funksjonell effektivitet og gode bo- og oppholdsopplevelser i et helhetlig og robust arkitektonisk grep.

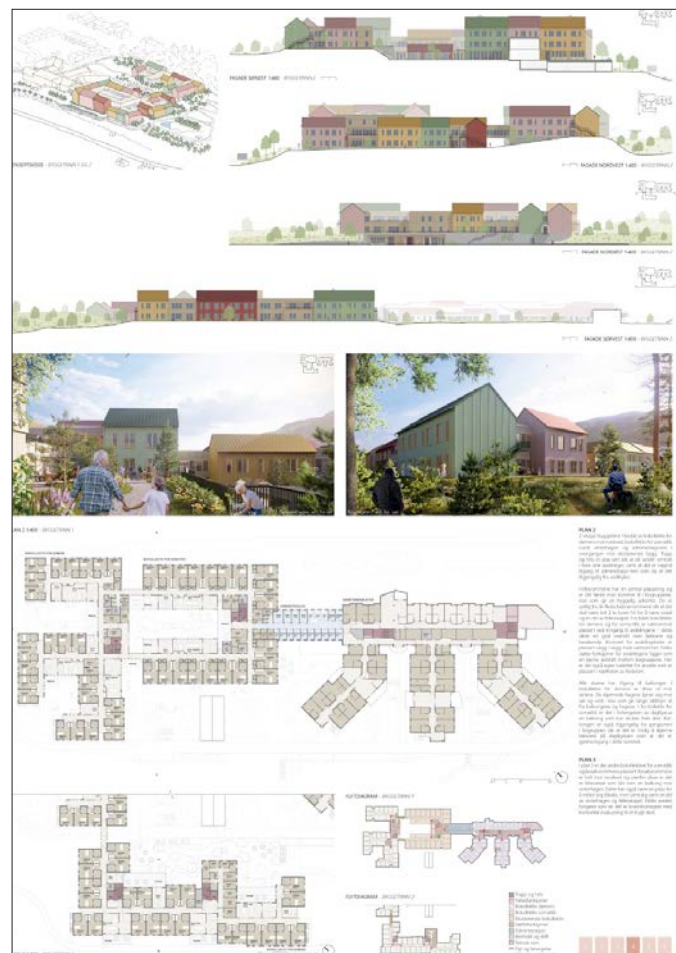
Juryens råd til videre bearbeidelse

Selv om prosjektet bygger på et sterkt hovedkonsept med gode kvaliteter, ser juryen enkelte forhold som bør utvikles i den videre bearbeidingen:

- Solforholdene i og utforming av de skjermede hagene tilknyttet avdelinger for demens mot nordvest bør forbedres.
- Det bør etableres uteoppholdsarealer med tilgang til fri luft for de somatiske avdelingene som i prosjektet er orientert mot vinterhagen.
- Det er lagt til grunn kompaktbad i demensavdelingene. Løsningen krever nærmere avklaring opp mot Husbankens krav og anbefalinger.
- Adkomst til byggetrinn 2 bør bearbeides videre.
- I en videreføring av prosjektet bør man se på muligheter for sambruk av fellesarealer.



Plansjer fra vinnerforslaget



Denne vurderingen bygger på de opprinnelig innleverte løsningsforslagene. Resultatet av forhandlingsfasen og evalueringen av de reviderte løsningsforslagene er dokumentert i et tillegg til juryrapporten.

De fire løsningsforslagene Klyngetunet, Trygge forbindelser, Sommerfuglen og Tre Inn, har alle svart ut konkurransegrunnlaget grundig og har lagt ned et omfattende og solid arbeid. De representerer fire tydelige arkitektoniske strategier for Osterøytunet Omsorg +, og har alle tilnærmet seg oppgaven ulikt. Juryen ser det som positivt at konkurransen har resultert i ulike tilnærminger, både for plassering på tomta, overordnet organisering og uttrykk. Dette er berikende for den fremtidige planleggingen av Osterøytunet Omsorg+.

Vinnerutkastet Klyngetunet utmerker seg med tydelig organisering, ryddig logistikk og demensvennlig utforming. Trygge forbindelser er kompakt med god logistikk og flyt, men fremstår med tydelig institusjonspreg og med et dårligere grep for uterommene enn vinnerutkastet. Løsningsforslaget Sommerfuglen har et grep med fordeling av program både sør og nord for Osterøytunet og viser store solfylte uterom, men med store interne avstander, og dermed logistikk og nærhetsbehov som ikke er løst like godt som hos vinnerforslaget. Tre Inn har valgt tomt sør for Osterøytunet, noe som er et interessant grep som gir mange muligheter. Løsningsforslaget ivaretar naturområdet i nordvest, men er utfordrende fordi tomten mot sør er for begrenset til å romme programmet på en god måte. Forholdet til nivåene i eksisterende bygg gjør tilgjengeligheten vanskelig og unødig kompleks sammenlignet med vinnerutkastet.

Ingen av løsningsforslagene er uten svakheter, og alle bringer inn ulike kvaliteter som bidrar til videreutvikling av et framtidsrettet helse- og omsorgsanlegg for Osterøy kommune. I juryeringen har imidlertid Klyngetunet utmerket seg som det løsningsforslaget som samlet svarer best på de fire underkriteriene som danner grunnlaget for evalueringen.



Osterøy kommune



Vinterhagen

Klyngetunet Arkitekter

Klyngetunet

Arkitektkontor



Arkitektkontor
xx

LARK
xxx

andre
xxx

andre
xxx

andre
xxx

andre
xxx

Kort introduksjon

Klyngetunets hovedgrep er utbygging nordvest for eksisterende Osterøytunet. Fløy 5 rives, og nybygget plasseres slik at man oppnår tett forbindelse mellom eksisterende bygg og nytt bygg. Ny hovedinngang anlegges i knutepunktet mellom nytt og eksisterende. Fellesfunksjoner plasseres sentralt ved inngang og vinterhage i 1. etasje. Avdelinger for demens plasseres i to-etasjes saltakshus med tilgang til skjermede uterom i prosjektets randsoner. Somatiske avdelinger plasseres over fellesarealer i 2. og 3. etasje tilknyttet vinterhagen. Det etableres en effektiv og lineær driftslinje i kjeller, med to nye vertikalforbindelser.

Arkitektoniske kvaliteter ved byggetrinn 1

Overordnet arkitektonisk konsept

Klyngetunet har konkurransens tydeligste og mest helhetlige hovedgrep. Anlegget organiseres som mindre saltakshus og tunstrukturer som bryter ned skalaen, bidrar til variasjon og skaper et hjemlig og mindre institusjonspreget uttrykk enn de øvrige løsningsforslagene. Prosjektet jobber aktivt med samspillet mellom bygningsmasse og varierte uterom, og er det konseptet som i aller størst grad lykkes med dette grepet. Det vurderes som særlig positivt at demensavdelingene har direkte tilgang til egne skjermede sansehager på bakkeplan.

En svakhet er at somatiske avdelinger i 2. og 3. etasje er knyttet til vinterhagen, og i en videreføring bør uteplasser med tilgang til fri luft for somatiske avdelinger sikres, i tillegg til at solforhold i demensavdelingenes skjermede sansehager videreutvikles.

Volumoppbygging og fasadeuttrykk inkludert materialbruk i fasade

Bygningsmassen er delt opp i mindre volumer med variasjon i høyder, takformer, material- og fargebruk. Det er en svært god arkitektonisk løsning for å dempe institusjonspreget. Trekledning, med variasjon i fargebruk og type, og en skiferforblendet sokkeletasje, gir prosjektet varme, robusthet og god landskapsforankring. Nedtrapping fra tre til to etasjer mot nord bidrar til god stedstilpasning. Overgangen mellom sokkeletasje og terreng vil kreve høy kvalitet i detaljering og landskapsbearbeiding.

Stedstilpasning

Prosjektet følger landskapsformen, og er trukket mot øst for å redusere tilbyggets inngrep på åsrygg mot vest. Forslaget har den beste balansen mellom funksjonell organisering og åpenhet mot naturen og bebyggelsen rundt. Dette er en ettertraktet kvalitet i slike institusjoner, og løsningsforslaget svarer ut dette på en forbilledlig måte.

Bruk av sokkeletasje og støttemurer bidrar til å tilpasse bygget til terrenget og bevare det nærhet til naturen rundt anlegget. Samtidig medfører byggets fotavtrykk noe inngrep i terreng- og myrområder og bør bearbeides videre. Første etasje er lagt på samme gulvnivå som eksisterende bygg, og gir god flyt i uteområdene. Bygg for avfall og parkeringsplass er funksjonelt plassert sør på tomten, men utforming og vegetasjonsskjerming bør bearbeides videre.

Bruksmessige og visuelle kvaliteter som blir tilført uteområdene og de omkringliggende omgivelsene

Prosjektet tilfører omgivelsene varierte uterom med gode oppholdskvaliteter, og med ulike grader av offentlighet og skjerming. Torghagen fremstår som et generøst og solrikt hovedrom med god tilgjengelighet fra bygget og via gangvei fra parkeringsplass i sør, mens Sansehagen er særlig vellykket med gode solforhold, tydelige avgrensninger og nær tilknytning til dagsenter og demensavdelinger. De skjermede hagene mot nordvest har imidlertid noe begrensede solforhold og det kan jobbes videre med størrelsen i en videreføring av prosjektet. Enkelte balkonger vurderes som underdimensjonerte, og Eplehagen innebærer et unødvendig inngrep i myrlandskapet som bør utgå. Det er positivt at løsningsforslaget



Konsept



Dagsenter

inkluderer oppgradering av uterommene i tilknytning til eksisterende bygg. Adkomsttorget er et raust grøntareal som fremhever hovedinngangen og reduserer grå trafikkarealer. Adkomsten er ryddig, godt dimensjonert, oversiktlig og godt tilpasset myke fotgjengere. Driftsgården er en utvidelse av eksisterende varemottak, i utgangspunktet eksponert fra hovedadkomsten fra veien, men er godt skjermet med vegetasjon.

Rasjonell oppbygging tilpasset massivtre

Løsningsforslaget viser en tydelig og troverdig strategi for bruk av massivtre. Konstruksjonssystemet og fasademodulene er godt tilpasset prefabrikasjon og repetisjon, særlig i demensavdelingene over to etasjer. Prosjektet er forslaget med tydeligst sammenheng mellom arkitektur, bæresystem og bærekraftige konstruksjonsprinsipper.

Estetisk utforming som motvirker institusjonalisering

Oppdelingen i mindre bygningsvolumer med saltak, variasjon i materialbruk og varierte uterom gir prosjektet en tydelig boligkarakter og gjenkjennelig skala. Utstrakt bruk av treverk og mindre tunstrukturer skaper varme og gjenkjennelige omgivelser som reduserer institusjonspreg både innvendig og utvendig. Utformingen av bogruppene og oppdeling i dedikerte skjermede hager for sårbare beboere, virker positivt for et hjemlig preg kontra større «felleshager» for mange beboere. Løsningsforslaget har en sentral vinterhage med et rikt tilfang av tilgrensende aktivitetsrom som bidrar med hverdagsliv og puls i anlegget. Rommet bidrar med en rikdom som motvirker institusjonalisering. Dette området er bærende i prosjektet og må vies stor oppmerksomhet i videreføringen.

Sammenstilling av materialer innvendig

Innvendig materialbruk med synlige trekonstruksjoner, varme materialer og variasjon i fargebruk understøtter prosjektets hjemlige karakter og bidrar til å redusere institusjonspreg. Materialbruk i publikumssoner benyttes bevisst for å markere publikumsarealer og lette orienteringen for besøkende og beboere. Materialkonseptet fremstår robust og identitetsskapende.



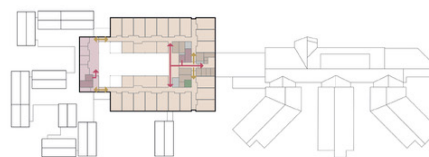
Torghagen

plan 1



- Trapp og heis
- Fellesfunksjoner
- Legesenter
- Fysio- og ergoterapi
- Dagsenter
- Frivillighet
- Bokollektiv demens
- Ekstisterende bokollektiv
- Støttefunksjoner
- Renhold og drift
- Teknisk rom
- Flyt og bevegelse

plan 3



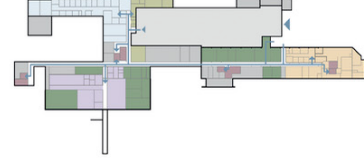
- Trapp og heis
- Fellesfunksjoner
- Bokollektiv somatisk
- Støttefunksjoner
- Renhold og drift
- Teknisk rom
- Flyt og bevegelse
- Flyt primært ansatte

plan 2



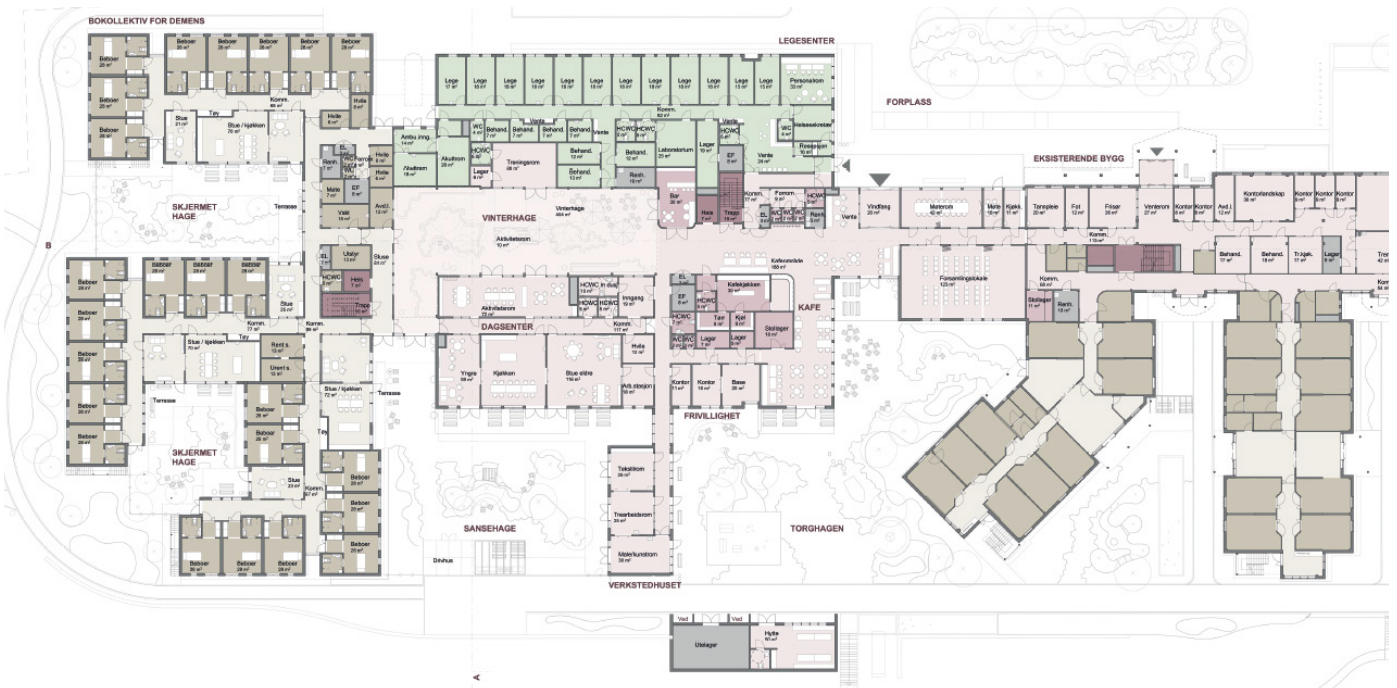
- Trapp og heis
- Fellesfunksjoner
- Bokollektiv demens
- Bokollektiv somatisk
- Ekstisterende bokollektiv
- Støttefunksjoner
- Administrasjon
- Renhold og drift
- Teknisk rom

plan U



- Trapp og heis
- Hjemmetjenesten
- Responscenter
- Produksjonskjøkken
- Garderober ansatte
- Renhold og drift
- Parkeringskjeller
- Teknisk rom
- Driftslinje

Flytdiagram



Plan 1 BT1

Plassering av rom og funksjoner i bygget og logistikk og flyt mellom disse

Prosjektet har en svært tydelig og rasjonell organisering av funksjoner og logistikk. Fellesfunksjoner samles i første etasje med god kontakt til hovedinngang, kafé, vinterhage og uterom. Vertikale forbindelser gir oversiktlige kommunikasjonslinjer og effektiv drift, og er velegnet for bruk av robotikk. Demensavdelingene er godt skjermet med nærhet til sansehager og begrenset gjennomgangstrafikk. Dagsenteret har en attraktiv plassering mellom vinterhage og sansehage, men mangler egen inngang utenfra. Legesenteret kan i en videreutvikling benytte hovedinngangen for å bidra mer aktivt inn i anleggets fellesarealer. Hjemmetjenesten og responscenter er tilknyttet parkeringskjeller og har enkel adgang til øvrige etasjer via nærliggende heis- og trappekjerne. Administrasjonen er godt plassert over hovedinngang. Sentralt plasserte vaktrom gir god oversikt til bogruppene. For flere av demensbogruppene mangler muligheten til underinndeling med skjermet stue, og dette bør videreutvikles i fortsettelsen.

Dagslysforhold og visuell kontakt med omgivelsene

Prosjektet har gjennomgående gode dagslysforhold og sterk visuell kontakt mellom inne- og uterom. Hovedinngang, kafé og fellesrom har god kontakt med Torghagen og landskap, mens demensbogruppene har direkte tilknytning til egne skjermede hager. Enkelte interne arealer og uteoppholdsareal for somatiske avdelinger må videreutvikles for å sikre bedre tilgang til friskluft og dagslys.

Demensvennlig utforming iht. Husbanken og demensvennlige designprinsipper for løsningsforslaget

Forslaget følger Husbankens krav og demensvennlige designprinsipper gjennom oversiktlige bogrupper og nærhet mellom aktivitet, opphold og utearealer. Direkte tilgang til skjermede uteområder er en stor kvalitet, og løsningsforslaget har konkurransens beste tilnærming til disponering og orientering av uterom. Utforming av balkonger og bad, og mulighet for skjerming av beboerrom og stue, bør videreutvikles.

Oppfyllelse av beskrivelse for de enkelte rom eller funksjon som er en del av byggetrinn 1

Løsningsforslaget er den beste besvarelsen for funksjonelle kvaliteter, og viser inngående forståelse av rom- og funksjonsprogrammet og krav satt i nærhetsmatrisen. Dette gjelder særlig plassering av hovedfunksjoner og flyten mellom disse. Hovedinngangen med tilhørende funksjoner er godt og sentralt plassert. Sorteringen av offentlige fellesfunksjoner og mer private beboerareal, og den sømløse integreringen av tilpassede uteareal, gjør at prosjektet utmerker seg som det beste blant de innleverte forslagene. Administrasjonsfunksjonene er samlet på en ryddig måte, og byggdrift og renhold vurderes generelt som godt løst. Sansehagen og nærhet til uteområder er klare kvaliteter i prosjektet.

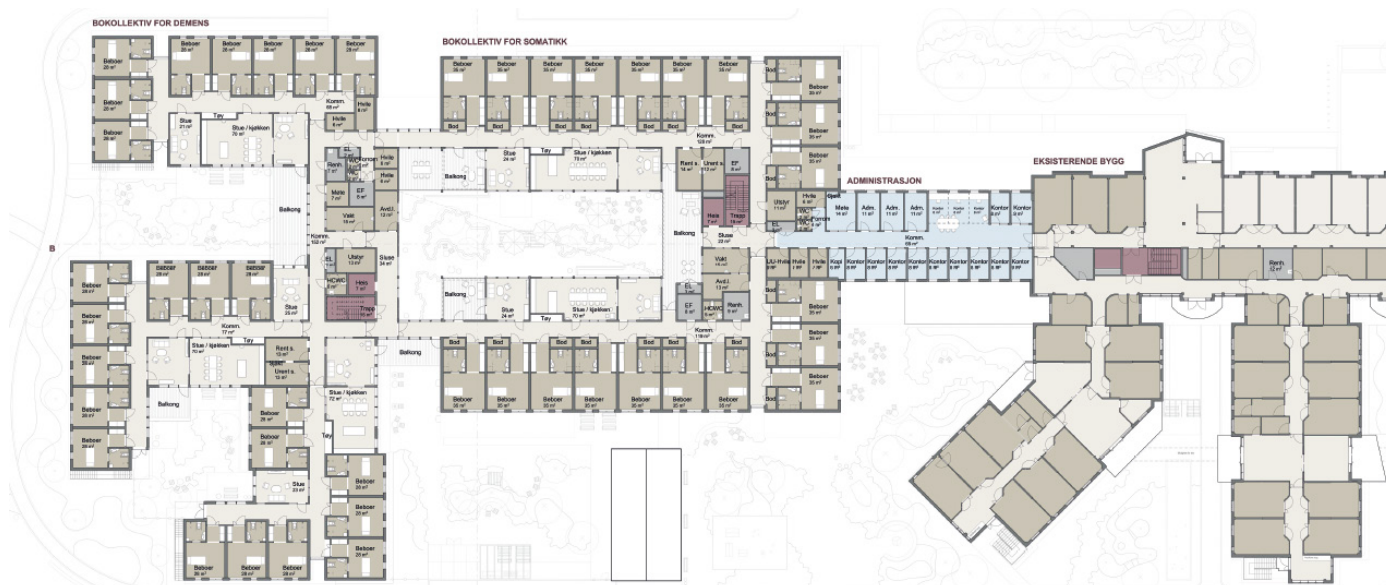
Samlet vurderes prosjektet til å ha det beste hovedgrepet, og svært funksjonelle kvaliteter med et godt utgangspunkt for videre bearbeiding.

Endringsdyktighet i byggetrinn 1

Generalitet, fleksibilitet og elastisitet

Byggetrinn 1 har en sentralt plassert offentlig tilgjengelig førsteetasje og beboerarealer i randsonen og i øvre plan. Flere innganger med ulik henvendelse og kontakt med uterom gir best fleksibilitet blant løsningsforslagene, og mulighet for justering av arealer og grad av ekstern bruk. Store spenn i bærekonstruksjonene bidrar positivt til endringsdyktighet, mens fleksibiliteten internt i bogruppene for demens vurderes som mer varierende. Forslaget vurderes å ha en god løsning for overgang og sammenkobling mellom byggetrinn 1 og eksisterende Osterøytunet.

Tekniske arealer er plassert i underetasje og på loft for å redusere føringer i planløsningene. Loft benyttes som hovedtrasé for installasjoner



Plan 2 BT1



Plan 3 BT1+BT2

og gir robuste løsninger med god kapasitet for fremtidige utvidelser. Konstruksjonssystem og planløsning gir generelt stor grav av fleksibilitet.

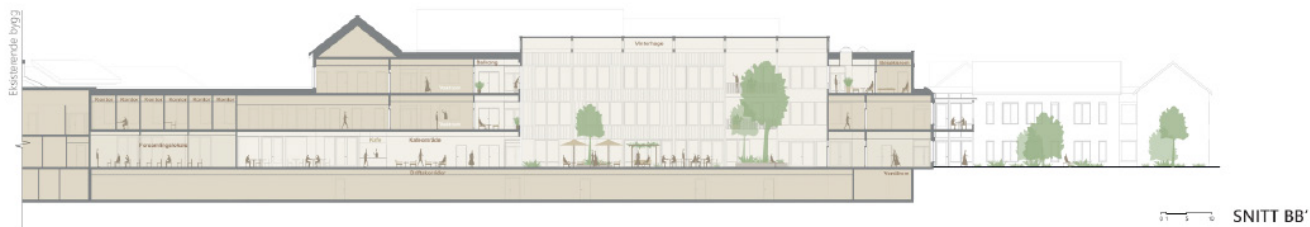
Arkitektoniske kvaliteter ved byggetrinn 1 og 2 samlet

Klyngetunet plasserer byggetrinn 2 på høydedraget i nordvest med beboerareal hevet én etasje over inngangsplanet. Sansehagen fra byggetrinn 1 kobles til det nye uteanlegget i byggetrinn 2 på et øvre platå. Formspråk og utforming viderefører det opprinnelige konseptet på en bevisst og helhetlig måte, og uttrykkene harmonerer. Løsningen medfører inngrep i høydedraget i sørvest, men samlet sett har Klyngetunet likevel konkurransens beste løsning for byggetrinn 2.

Byggetrinn 2 har fellesarealer i 1. etasje, med adkomst fra Verkstedhuset. Kulvert forlenges fra eksisterende logistikk-system i kjeller på en oversiktlig måte, noe som bidrar til god flyt i anlegget. I en videreutvikling av konseptet, bør adkomstforholdene til byggetrinn 2 bearbeides. Det er positivt at det plasseres fellesarealer i forlengelsen offentlig program i byggetrinn 1. I en videreføring bør man se videre på dagslys- og utsynsmuligheter i denne sonen.



Forplassen



Snitt



Fasade nordvest



Fasade sørvest

Fasader

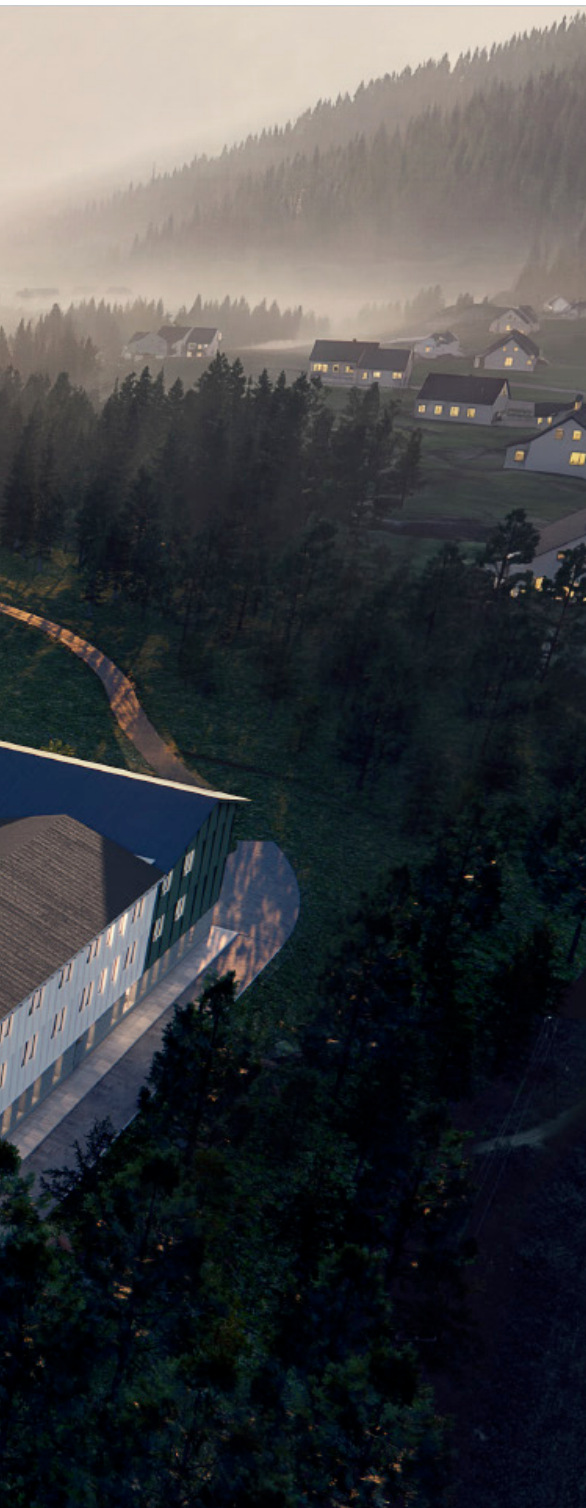


Sansehage BT2



Fugleperspektiv BT1 + BT2

Trygge forbindelser Arkitektkontor



Finalist

2

Arkitektkontor
xx

LARK
xxx

andre
xxx

andre
xxx

andre
xxx

andre
xxx

Kort introduksjon

Trygge forbindelser er plassert nordvest for Osterøytunet og organisert rundt tre indre gårdsrom. Fløy 5 rives for å gi plass til løsningsforslaget. Nybygget kobles til eksisterende bebyggelse og øker fra to til tre etasjer mot høydedraget i vest. Hovedinngang og offentlig fellesrom er organisert rundt kafé og vinterhage i første etasje med direkte adkomst til uteområdet. Somatikk- og demensavdelinger er lagt i 2. og 3. etasje.

Arkitektoniske kvaliteter ved byggetrinn 1

Overordnet arkitektonisk konsept

Prosjektet har et kompakt konsept, som oppleves massivt og institusjonelt med bebyggelse rundt tre indre gårdsrom i en lukket kvartalsstruktur. Hovedinngangen er godt plassert mellom nytt og eksisterende bygg. En tydelig akse går fra eksisterende bygg til nybygg både i kjeller og første etasje. Prosjektets styrke er god organisering og flyt, men dette veier ikke opp for det kompakte, institusjonelle preget som oppstår i den lukkede kvartalsstrukturen.

Volumoppbygging og fasadeuttrykk inkludert materialbruk i fasade

Volumoppbyggingen i Trygge forbindelser er kompakt, med en stram og rektangulær form og få brudd i fasadelivet. De tre gårdsrommene er utformet som lukkede uterom. Det stramme grepet forholder seg i liten grad til eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse. Første etasje har en tydelig artikulert base. Samlet gir prosjektet et institusjonspreget uttrykk med begrenset oppbrudd og variasjon, og inspirasjonen fra klyngetunet gjenspeiles i liten grad i løsningsforslaget.

Stedstilpasning

Prosjektet ligger på nordvestsiden av dagens bygg. Plasseringen begrenser inngrepet i myren, men ny adkomstvei til dagsenter og ambulanseinngang gir samtidig negative konsekvenser for deler av myrområdet. Bygget gir også betydelige inngrep i høydedraget mot vest og har en plassering som i begrenset grad tilpasser seg landskap og terreng. Høydedraget mellom nybygget og eksisterende omsorgsboliger er programmert med flere attraktive utefunksjoner, men bearbeidningen medfører samtidig omfattende terrenginngrep.

Bygget er lagt på samme gulvnivå som eksisterende bygg, noe som gir god flyt mellom nytt og eksisterende anlegg. Somatikkavdelingen i plan 2 har god kontakt med uterommene Småbruket og Hundremeterskogen på høydedraget, som også er tilgjengelige for beboere i omsorgsboligene Haugatunet ved siden av. Bygg for avfall og parkeringsplass er funksjonelt plassert sør på tomte.

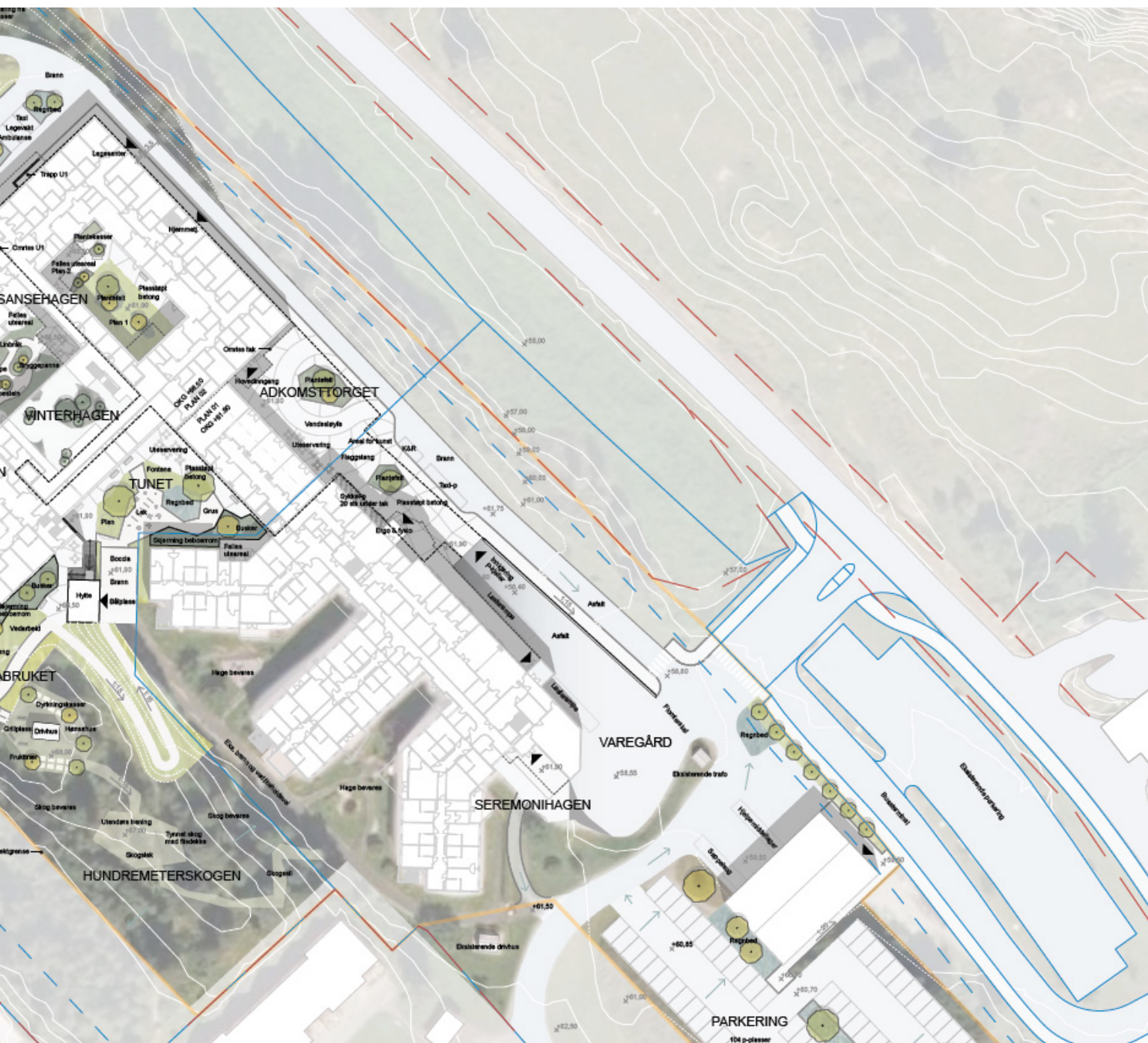
Bruksmessige og visuelle kvaliteter som blir tilført uteområdene og de omkringliggende omgivelsene

Tunet er godt plassert mellom nytt og eksisterende bygg med direkte tilgang fra kafé, men hytta og trappeanlegget mot vest gjør uterommet mindre romslig. De mange funksjonene bidrar også til at tunet oppleves trangt. De tre gårdsrommene inne i bygningsmassen er små og skyggefulle, og beboerrom med henvendelse mot disse gir begrensede bokvaliteter.

Det er positivt at Lyshagen og Vinterhagen ligger i tilknytning til kaféområdet. Hagen til dagsenteret er derimot nordvendt og preges av nærhet til ambulanseinngang og trafikkareal. Småbruket og Hundremeterskogen har en god plassering mellom eksisterende og nytt bygg og tilfører området nye aktivitetstilbud. Hovedinngangen er godt plassert, men kunne hatt høyere kvalitet i vegetasjon og landskapsutforming. Det vurderes positivt at seremonirommet har et eget tilhørende hagerom. Flere av balkongene mot de indre gårdsrommene er samtidig for små i forhold til antall beboere per bognippe.



Konsept



Landskapsplan

Rasjonell oppbygging tilpasset massivtre

Prosjektet foreslår en hybrid løsning hvor hulldekker i lavkarbon betong utgjør hoveddelen av de bærende dekkene, supplert med lavkarbon stål og massivtre. Ifølge løsningsforslaget benyttes massivtre og limtre i sekundære konstruksjoner, yttervegger og utvalgte innervegger.

Estetisk utforming som motvirker institusjonalisering

Den kompakte utbyggingen rundt de tre uterommene gir anlegget et fortettet uttrykk som bidrar til institusjonspreg. Det er lite variasjon i volum og takformer, uteoppholdsrommene har begrenset variasjon i utsyn mot natur. Til tross for gode intensjoner om bruk av trekledning og materialvariasjon, fremstår formspråket som det mest institusjonspregede av løsningsforslagene, med lite variasjon i fasadeliv og repetitive vindusformater.

Plassering av rom og funksjoner i bygget og logistikk og flyt mellom disse

Forslaget har tydelig organisering av funksjoner og logistikk, med fellesfunksjoner samlet i første etasje. Vindfanget er godt skjermet, som ønsket i konkurransegrunnlaget, og kafé og aktivitetsrom har utgang til Tunet. Vinterhagen binder etasjene sammen med tydelige vertikale forbindelser. Dagsenteret har egen inngang, men ligger tett på ambulanseinngangen. Hjemmetjenesten bør bytte plass med legesenteret for å oppfylle nærhetskravet til kaféområdet. Administrasjonen er godt plassert over hovedinngangen.

Avdelingene i de øvrige etasjene har sentralt plasserte vaktrom. Uterommene oppleves små og lukkede med begrenset utsyn og visuell kontakt med landskapet. Somatikkavdelingen i plan 2 har utgang til sansehage og direkte terrengkontakt fra felles korridor. Demensavdelingen kunne med fordel vært plassert her for bedre tilgang til uteområder. Hvilerom er fordelt utenfor bogruppene og ikke samlet som ønsket. Forslaget beskriver også gode løsninger for robotteknologi, rene logistikklinjer og parkeringsnisjer.

Sammenstilling av materialer innvendig

Materialpaletten er satt basert på robusthet, lavt vedlikeholdsbehov og lang levetid. Publikumsarealer har en mer offentlig karakter med gulv i slipt betong, himlinger i treullsement og utstrakt bruk av tre. I beboerarealer er det valgt materialer som gir assosiasjoner til hjemmet, med muligheter for å sette personlig preg. Beskrivelsen tydeliggjør en bevisst holdning til farge- og materialbruk i helsebygg for beboere med nedsatt kognitiv funksjon, men er noe generell, og er ikke den beste besvarelsen for dette vurderingskriteriet.

Dagslysforhold og visuell kontakt med omgivelsene

De fleste beboerrom har henvendelse utover og gode dagslys- og utsynskvaliteter. Noen beboerrom henvender seg innover til felles gårdsrom, og har markant dårligere forhold. Det stilles spørsmålsteget ved om fellesarealer i de nedre etasjene har gode nok lys- og utsynsforhold. De skjermede gårdsrommene synes å være knappe i areal, og byr på lite kontakt med omverdenen og lys. Konseptet med fellesarealer og noe beboerareal innover i anlegget, gir konkurransens svakeste besvarelse på dagslysforhold og kontakt med omgivelsene.

Demensvennlig utforming iht. Husbanken og Demensvennlige designprinsipper for løsningsforslaget

Husbankens krav og demensvennlige designprinsipper er stort sett ivaretatt for både beboerrom og i oversiktlige bogrupper, med unntak av to rom i hver etasje som er vendt mot gårdsrommene. Det er muligheter for vandreruter innad i bogruppen og via intern uteplass, men balkonger i 3. etasje er for små iht. Husbankens retningslinjer. Hageanlegget er ikke utformet slik at beboere som har behov for skjerming er ivaretatt. I tillegg er uterommene uten utsyn, noe som bidrar negativt for orienteringsevne.



Adkomsttorget



Tunet

Oppfyllelse av beskrivelse for de enkelte rom eller funksjon som er en del av byggetrinn 1

Forslaget vurderes som funksjonelt, med god forståelse av rom- og funksjonsprogrammet og nærhetskravene. Hovedinngang, fellesfunksjoner og private beboerarealer er godt organisert, samt drift, renhold og administrasjon er godt løst. Samtidig vurderes gårdsrommene som lukkede og med begrenset utsyn. Forslaget treffer generelt godt på areal og nærhetskrav, men svakere på funksjonalitet og størrelse på uterommene.

Endringsdyktighet i byggetrinn 1

Generalitet- Fleksibilitet- Elastisitet

To gjennomgående bevegelsesakser med skjermede gårdsrom legger til rette for funksjonsendringer. Lange spenn i fellesarealene gir økt endringsdyktighet. Generalitet for øvrige arealer er ikke nærmere beskrevet.

Bogrupeene kan deles inn i mindre enheter, ned til to rom, uten at adkomst til fellesarealer påvirkes, noe som vurderes positivt. Etasjehøyden gir god fleksibilitet for ulike planløsninger. Fleksibilitet i øvrige fellesarealer er ikke nærmere beskrevet.

Prosjektet har kompakte beboeretasjer i 2. og 3. etasje, med mulighet for påbygg i høyden. Dette vurderes som vanskelig gjennomførbart med tanke på samtidig drift, i tillegg til at et eventuelt påbygg vil bidra til at institusjonen fremtrer med forsterket massiv fremtoning. Det savnes i midlertidig en tydelig beskrivelse av endringsdyktighet.

Arkitektoniske kvaliteter ved byggetrinn 1 og 2 samlet

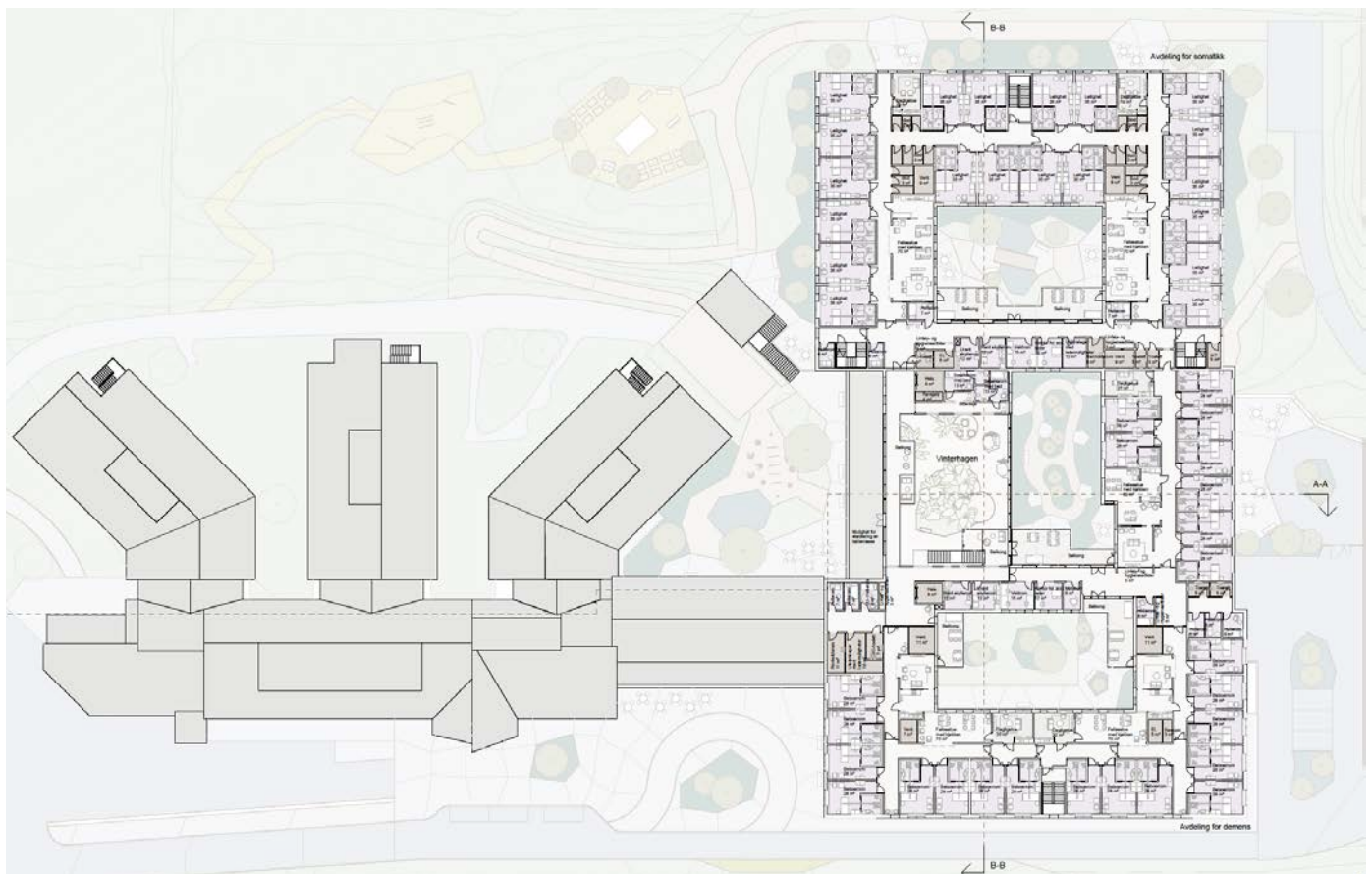
Byggetrinn 2 videreføres med en sammenhengende bygningsstruktur av sammensatte saltaksvolumer organisert rundt et lukket gårdsrom. Utbyggingen mot nordvest fremstår kompakt og skjematisk, med høy utnyttelse sett opp mot sol- og dagslysforholdene i gårdsrommet og svært begrenset hensyn til eksisterende landskapskvaliteter. Takterrasse og balkong i andre etasje bidrar til at gårdsrommet oppleves trangt. Utbyggingsmønsteret fremstår lite lokalt forankret. Forbindelsen mellom byggetrinn 1 og 2 er svak og gir store avstander.

Derfor vinner ikke Trygge forbindelser

Trygge forbindelser fremstår som et kompakt og funksjonelt organisert prosjekt med tydelig struktur og god intern flyt. Samtidig oppleves volumoppbyggingen og fasadeuttrykket som svært massivt, med et tydelig institusjonspreg. Prosjektet har begrenset visuell kontakt mellom inne- og uteområdene, og uterommene fremstår trange og innelukkede med lite utsyn mot de omkringliggende omgivelsene. Forslaget viser i begrenset grad stedstilpasning og samspill med landskapet rundt. Videre byggetrinn er fremstilt skjematisk og synes i liten grad å ta hensyn til eksisterende omgivelser og helhetlig situasjonstilpasning.



Dagligstue



Plantegninger 1.-2.etg



Kaféområde



Tunet



Sansehagen



Vinterhagen





Visualisering

Eksteriørperspektiv, ankomst til Østerøy tunet, visualisering er prinsipiell

Eksteriørperspektiv adkomst

Sommerfuglen Arkitektkontor

Sommerfuglen

Arkitektkontor



Arkitektkontor
xx

LARK
xxx

andre
xxx

andre
xxx

andre
xxx

andre
xxx

Kort introduksjon

Løsningsforslaget «Sommerfuglen» består av ny bygningsmasse på hver side av eksisterende bygg med innganger i hvert sitt gjenkjennelige hus. De nye fløyene omkranser store gårdsrom. Demensavdelingene plasseres i fløy mot nordvest med tilknytning til sansehage, mens somatiske avdelinger orienteres mot Torget i sørøst. Felleshusene står frem og artikulere inngangene til de to nye bygningsvolumene. Gårdsrommene forbindes av Landsbygata, som utgjør kommunikasjonsarealet i eksisterende bygg og inneholder flere fellesfunksjoner.

Arkitektoniske kvaliteter ved byggetrinn 1

Overordnet arkitektonisk konsept

Plasseringen av nybygg på begge sider av eksisterende bygg bidrar til å bevare deler av natur- og terrengformasjonene på tomta. Det vurderes som positivt at demensavdelingene ligger på bakkeplan over kun to etasjer med nærhet til skjermede uteområder. Torget er et generøst hovedrom med gode kvaliteter for opphold. Deler av torget er utformet som et nedsenket atrium, noe som bidrar til romlighet, men samtidig gir skyggefulle utearealer på nedre nivå. Felleshusene med saltak, mørkere trekledning og artikulerte innganger gir identitet og orienterbarhet.

Organiseringen gir samtidig store interne avstander, kryssende logistikk og lange kommunikasjonslinjer. Bogrupperne mangler tydelige og demensvennlige innganger, og prosjektet har få skjermede utearealer på bo-gruppenivå sammenlignet med det beste løsningsforslaget. Aksa «Landsbygata», som skal binde anlegget sammen, fremstår som en svak opplevelsesakse med introverte funksjoner på den ene siden og begrenset kontakt med landskapet på den andre.

Volumoppbygging og fasadeuttrykk inkludert materialbruk i fasade

Prosjektet etablerer to tydelige tun med differensiert farge- og materialbruk for sør- og nordfløyen. Sørfløyen går fra tre til to etasjer mot stigende terreng rundt et stort torg, mens nordfløyen er i to etasjer organisert rundt en sansehage. Takavslutning bærer preg av at byggetrinn 2 er planlagt som et påbygg.

Liggende trekledning med referanser til vestlandspanel og stående sokkelkledning gir lokal forankring og bidrar til å redusere byggets høyde- og bredde. Volumoppbyggingen brytes ned gjennom variasjon i fargebruk, trekledning og mindre horisontale forskyvninger. Oppdelingen bidrar til å bryte ned bygningsmassen, men fasadene på fløyene fremstår samtidig monotone med repetitiv rytme og vindusformater, og begrenset artikulering. Sørfløyen mangler grep i fasade som gir mer kontakt mot omsorgsboligene på Haugatunet. I sør bidrar egen farge- og materialbruk i sokkeletasjen til et tydelig brudd som understøtter funksjonsorganiseringen.

De to inngangshusene trer tydelig fram, og har en høy kvalitetsmessig detaljeringsgrad.

Stedstilpassing

Utbygging på begge sider av eksisterende bygg reduserer naturinngrepene. Kvalitetene i høydedraget mot vest og myren i nord ivaretas i stor grad, selv om begge områder berøres. Høydesetting og gulvnivåer er godt tilpasset eksisterende bygg og gir god flyt på tomta. Samtidig gir de lange fløyene med lik gesimshøyde et horisontalt og langstrakt uttrykk som i begrenset grad forholder seg til terreng, omkringliggende bebyggelse og stedets skala.

Bruksmessige og visuelle kvaliteter som blir tilført uteområdene og de omkringliggende omgivelsene

Prosjektet etablerer to store uterom med ulik karakter og grad av offentlighet: egen skjermet sansehage for demente og et stort torg i to nivåer, tilgjengelig for somatikk, dagsenter, legesenter og hjemmetjeneste. Torget fungerer som et generøst felles uterom, men atriene på nedre plan av Torget kan bli skyggefullt. Sansehagen har gode kvaliteter med nærhet til beboere



M11000



Konsept



Landskapsplan

og gode vandreruter, men kunstpaviljongen virker overdimensjonert i rommet og reduserer oversiktligheten.

Nabolagsparken og Skogshagen fremstår svakt integrert i hovedanlegget. Det burde heller blitt lagt mer ressurser i uterommene mellom fløy 2, 3 og 4, i stedet for å etablere nye parker i randsonen av et anlegg hvor man i stor grad legger opp til et indre liv. Vinterhagen og takterrasse er plassert perifert i 4. etasje i anlegget, noe som reduserer tilgjengeligheten for flere beboergrupper. Adkomsttorget ved hovedinngangen er lite definert og fremstår mer som et trafikkareal enn fotgjengerareal. Ambulanseinngangen er uskjermet og ligger ugunstig til ved siden av hovedinngangen. Det er uheldig at all trafikk til parkeringskjeller, avfallsbygg og utvendig parkering er organisert tett inntil hovedinngangen. Det er lav kvalitet på grønne arealer ved hovedinngangen og parkeringsplassen virker trang.

Rasjonell oppbygging tilpasset massivtre

Forslaget redegjør i liten grad for konstruksjonssystem og bruk av massivtre. Sammenhengen mellom bæresystem, materialbruk og konstruktiv logikk fremstår derfor uklar. Løsningsforslaget inneholder et klimagassbudsjett med angivelse av bygningsdeler, men forslaget er markant dårligere dokumentert enn øvrige løsningsforslag.

Estetisk utforming som motvirker institusjonalisering

Prosjektet viser et bevisst forhold til materialbruk, fargebruk og wayfinding både ut- og innvendig for å skape hjemlighet og gjenkjennelighet. Bruk av tre, lune farger og personlige orienteringspunkter bidrar positivt.

Samtidig gir lange korridorer og Landsbygata et mer institusjonelt preg enn flere av de øvrige løsningsforslagene. I beskrivelsen fremheves naturlige vandreruter uten blindveier. Det er en svakhet at vandrerutene går gjennom flere bogrupper. Både utvendige og innvendige innganger til bo-gruppene er utydelige og ikke godt nok løst med tanke på demensvennlig utforming. Hovedhuset i nord har en inngang som betjener kun seremonirommet, mens demensavdelingen benytter eksisterende hovedinngang. Dette gir en uklar og lite demensvennlig inngangssituasjon. Enkelte fasader fremstår monotone og med begrenset variasjon sammenlignet med enkelte av de øvrige løsningsforslagene, og dette bidrar til et institusjonspreget uttrykk.

Plassering av rom og funksjoner i bygget og logistikk og flyt mellom disse

Nybygg i nord og sør er planlagt med tanke på direkte kontakt med tilhørende fløyer i eksisterende bygg. Dette kan være positivt, men er avhengig av type drift. Hjemmetjeneste er plassert sentralt med egen inngang og kort vei til parkeringskjeller. Legesenter og dagsenter med direkte adkomst fra hovedinngang, og tilgang til atriet i sokkeletasjen er tilfredsstillende løst. Besøkendes ankomst til byggets sokkeletasje gir økt avstand til kafé, torget og vinterhagen.

Den todelte organiseringen gir lange interne avstander og utfordringer knyttet til tilgjengelighet og fleksibilitet. Felleshuset med hovedinngangen har fellesfunksjoner fordelt over flere etasjer, og svarer ikke opp behov i nærhetsmatrisen. Vinterhage, forsamlingshus og takterrasse er plassert i 4. etasje og hindrer naturlig tilgjengelighet for alle. Internt trapp fra kafé i 2. etasje til administrasjonsareal i 3. etasje virker lite hensiktsmessig.

Sammenstilling av materialer innvendig

Innvendig materialbruk i bogruppene består av en lun palett, trekledning og tydelig fargekoding mellom bogruppene for å styrke orientering og trygghet. Materialkonseptet fremstår gjennomarbeidet i beboerarealene, men er mangelfullt dokumentert for større fellesarealer sammenlignet med det beste løsningsforslaget.

Dagslysforhold og visuell kontakt med omgivelsene

Det er positivt at beboerrommene har gode dagslysforhold og utsyn mot landskap og grøntområder. Fellesarealene i boenhetene orienteres mot



Plantegninger U.-2.etg



Eksteriør BT1

de indre gårdsrommene og gir nærhet til uterommene. Torget er et stort og generøst uterom, men for dagsenteret i sokkeletasjen, er det knyttet usikkerhet med tanke på kvalitet på dagslysforhold og utsyn.

Demensvennlig utforming iht. Husbanken og Demensvennlige designprinsipper for løsningsforslaget

Forslaget følger i hovedsak Husbankens anbefalinger. Demensavdelingene har nærhet til sansehage og gode vandreruter utendørs, men felles uteområde for alle seks bogruppene gir begrensede muligheter for skjerming på bogruppe/brukernivå. Inngangene til boenhetene er svakt artikulert og vanskeliggjør orientering, og enkelte stuer vurderes som underdimensjonerte. Balkonger i 2. etasje har god størrelse iht. Husbankkrav.

Oppfyllelse av beskrivelse for de enkelte rom eller funksjon som er en del av byggetrinn 1

Samlet vurderes prosjektet å ha enkelte gode kvaliteter, men med flere funksjonelle og programmessige avvik som svekker måloppnåelsen mot rom- og funksjonsprogrammet og nærhetsmatrisen.

Hovedinngangen er plassert i sokkeletasje og mangler kontakt og oversikt mot øvrige fellesarealer. Kafeen er plassert i etasjen over og mangler tilknytning til hovedinngangen, men har god kontakt med torget. Vinterhagen er fordelt over tre plan, noe som sammen med spredte fellesarealer gjør funksjonene mindre tilgjengelige for bogruppene.

Prosjektet viser gode kvaliteter i utforming av beboerrom. Det er lagt til rette for tørrskodd gjennomgang i bogruppene, noe som gir effektiv vare- og personalflyt, men samtidig kan skape uro for beboerne. I utformingen av bogruppene oppfyller ikke plasseringen av vaktrommene krav til «sentralt mottak».

Endringsdyktighet i byggetrinn 1

Generalitet, fleksibilitet og elastisitet

Prosjektet mangler i stor grad beskrivelse og dokumentasjon knyttet til generalitet, fleksibilitet og elastisitet. Det foreligger begrenset informasjon om tekniske anlegg, robusthet, drift og vedlikehold, noe som gjør det vanskelig å vurdere løsningenes langsiktige fleksibilitet og levetid. Det er i liten grad redegjort for føringsprinsipper eller muligheter for fremtidige utvidelser, og prosjektets endringsdyktighet fremstår derfor som uavklart. Løsningsforslaget leverer en av de svakeste besvarelsene på underkriterium 3 Endringsdyktighet for byggetrinn 1.

Arkitektoniske kvaliteter ved byggetrinn 1 og 2 samlet

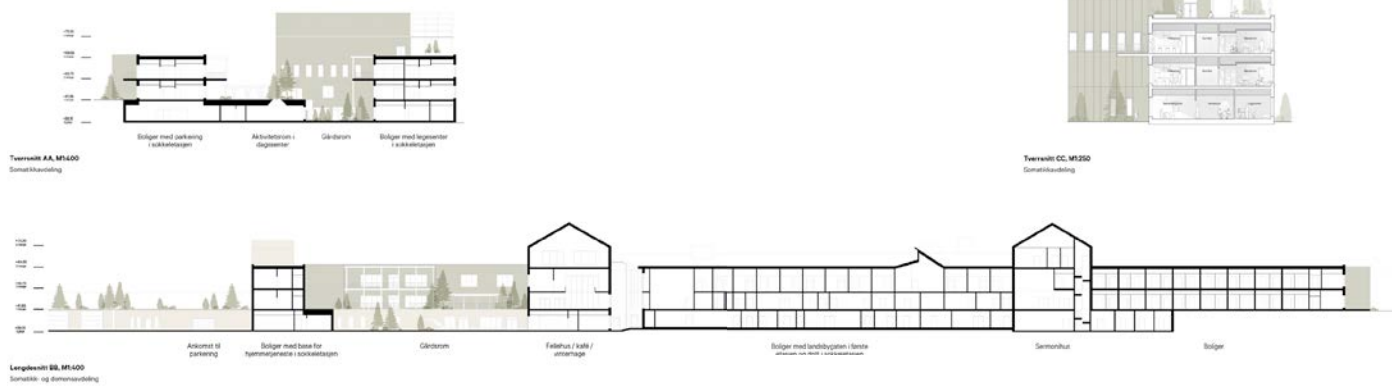
«Sommerfuglen» foreslår byggetrinn 2 som et påbygg over byggetrinn 1. Grepet øker ikke fotavtrykket og bidrar dermed til å begrense naturinngrep, men vurderes som mindre vellykket både arkitektonisk og driftsmessig. Påbygget forsterker bygningsmassens institusjonspreg og storskalakarakter, og den boligmessige identiteten svekkes til tross for bruk av skråtak for å redusere høydevirkningen. Løsningen påvirker også uterommene negativt ved å redusere sol- og lysforholdene i de to tunene. Det vurderes videre som krevende å gjennomføre et så omfattende påbygg over en institusjon i full drift.

Byggetrinn 2 viderefører hovedgrepene fra byggetrinn 1, inkludert utfordringer knyttet til organisering, logistikk og intern flyt. Den ekstra etasjen gir økt belastning på eksisterende kommunikasjonskjerner og driftssystemer, og vurderes som mindre robust enn løsningen i vinnerutkastet.

Derfor vinner ikke Sommerfuglen

Løsningsforslaget «Sommerfuglen» vurderes å ha flere gode kvaliteter, særlig knyttet til organisering rundt grønne gårdsrom, nærhet til utearealer for demensavdelingene og gjenkjennelige felleshus. Prosjektet viser også gode intensjoner for orientering og interne møteplasser.

Samtidig vurderes forslaget å ha vesentlige svakheter som samlet



Snitt



Fasader



Eksteriør BT1 / BT2

gjør at det ikke når opp i konkurransen. Todelt organisering av anlegget gir store interne avstander og lange kommunikasjonslinjer, noe som svekker funksjonalitet og drift. Todelingen og organiseringen av fellesfunksjoner i et 4-etasjes felleshus, gjør at enkelte funksjoner blir lite tilgjengelig for flere av brukergruppene. Bogruppene mangler tydelige og skjermede inngangssoner, og løsningen gir få beskyttede utearealer for mindre grupper. Juryen vurderer også at volumoppbyggingen og fasadeuttrykket fremstår med begrenset variasjon og svakere identitet enn ønsket i demensvennlige omgivelser. Samlet sett vurderes derfor prosjektet å ha svakere funksjonelle og arkitektoniske kvaliteter enn de beste forslagene i konkurransen.



Amfi et og torget



Vinterhagen



Sansehagen



Torget



Dagligstue



Eksteriørperspektiv adkomst

Tre inn! Arkitektkontor

Tre inn!

Arkitektkontor



Arkitektkontor
xx

LARK
xxx

andre
xxx

andre
xxx

andre
xxx

andre
xxx

Kort introduksjon til løsningsforslaget

Nybygget er plassert sørøst for eksisterende Osterøytunet, mens Fløy 5 bevares og suppleres med et mindre tilbygg for ambulansetjenesten. Forslaget organiserer fellesfunksjoner i første etasje og beboerarealer for demens og somatikk er lagt i 2. og 3. etasje.

Arkitektoniske kvaliteter ved byggetrinn 1

Overordnet arkitektonisk konsept

Løsningsforslaget viser en konsentrert utbygging sørøst for det eksisterende Osterøytunet. Juryen vurderer dette som et godt hovedgrep fordi det bidrar til å bevare store deler av natur- og myrområdene på tomta, samtidig som eksisterende fløy 5 videreføres i byggetrinn 1. Den begrensede tomtesituasjonen på sørøstsiden medfører imidlertid at bygningsmassen presses tett mot byggegrensene. Dette gir krevende koteoverganger og utfordringer knyttet til terrengtilpasning, utearealer og intern logistikk. Løsningsforslaget har en tydelig og sentralt plassert hovedinngang med god orienterbarhet mot fellesfunksjonene.

Volumoppbygging og fasadeuttrykk inkludert materialbruk i fasade

Volumoppbygging, material- og fargebruk er variert og gir et artikulert fasadeuttrykk med høy detaljeringsgrad. Saltak er lagt over bogruppene, mens trafikk- og fellesområder har flate tak. Inngangsparti og vinterhage over kun én etasje er mindre rause som ankomstrom enn i flere av de øvrige konkurranseutkastene.

Bygningsmassen er i hovedsak tre etasjer mot inngangssiden og to etasjer mot omsorgsboligene på Haugatunet. Samtlige saltak er vendt med gavlen ut. Større variasjon i takretning kunne styrket volumoppbyggingen og vært mer i tråd med klyngetunet som inspirasjonskilde.

Stedstilpasning

Bygget er plassert sørøst for dagens bygg med et mindre tilbygg i nordvest, noe som i stor grad unngår inngrep i myr og høydedrag mot vest. Samtidig gir plasseringen utfordringer knyttet til bussløyfe, parkeringsareal, nedkjøring til parkeringskjeller og nærhet til eksisterende omsorgsboliger mot vest. Fasadebrudd mot vest bidrar til oppdeling av volumet, men en tydeligere åpning mot Haugatunet kunne styrket sammenhengen mellom anleggene.

Nivåforskjeller mellom eksisterende og nytt gir utfordringer knyttet til varelevering og adkomst til parkeringskjeller. Høydeforskjellene gjør også at sansehagen mellom nytt og eksisterende bygg er kun tilgjengelig fra eksisterende bygg.

Hovedparkeringsplassen er lagt nordøst på tomten, noe som reduserer inngrep i myra, men samtidig medfører større terrenginngrep i skogsområdet. Høydedraget mot vest er vist som et attraktivt utfartsområde, men med svak kobling til bebyggelsen.

Bruksmessige og visuelle kvaliteter som blir tilført uteområdene og de omkringliggende omgivelsene

Det er etablert seks hagerom knyttet til nybygget. Hagerommene vurderes generelt som små og med svakere solforhold enn i konkurransens beste løsningsforslag. Sammenhengen mellom innvendige funksjoner og uteområdene fremstår flere steder lite logisk, og to av hagene er vanskelig tilgjengelige for beboerne. Rekreasjonshagen har kun direkte tilgang fra hjemmetjenestens arealer, mens adkomsten til hjemmetjenesten går via Furuhagen, som samtidig fungerer som skjermet hage for dagsenteret.

Den større sansehagen deles mellom demens- og somatikkavdelingene, og kaféen mangler direkte tilgang til uteareal. Vinterhagen har begrenset takhøyde for større vegetasjon, og trapper og ramper ned til vinterhagen vurderes som lite gunstige for brukergruppen. Hytta med balanseløype og bål plass har god plassering. Balkongene i 3. etasje har god størrelse og tiltalende utforming.



Konsept

Rasjonell oppbygging tilpasset massivtre

Det benyttes massivtre i bærende konstruksjoner, og ellers bruk av lette veggkonstruksjoner. I kjeller og deler av første etasje benyttes betong. Konseptet har ikke den sterkeste besvarelsen i konkurransen når det gjelder rasjonell oppbygging tilpasset massivtre, og er markant svakere enn redegjørelsen i vinnerutkastet.

Estetisk utforming som motvirker institusjonalisering

Det er jobbet med variasjon i volumoppbygging, farge- og materialbruk for å motvirke inntrykket av den store institusjonen. Innvendig er det lagt vekt på naturlige materialer, og at hver avdeling og bogruppe har sin egen identitet. Prosjektet har uoversiktlige kommunikasjonslinjer som hemmer orientering.

Plassering av rom og funksjoner i bygget og logistikk og flyt mellom disse

Prosjektet har en tydelig hovedinngang med kafé og forbindelse til vinterhage og aktivitetsområder. Fellesfunksjonene i første etasje har god intern flyt, og organiseringen av demens- og somatikkavdelingene med sentralt plasserte vaktrom fungerer godt. Det er vist mulighet for skjerming innenfor bogruppene, og balkongene i tredje etasje har gode kvaliteter og tilfredsstillende størrelse. Sansehagen er romslig og har forbindelse til tursti, men direkte utgang fra kun to avdelinger.

Prosjektet preges samtidig av komplekse nivåforskjeller som gir utfordringer for logistikk, vertikalforbindelser og fremtidig robotisering. Forbindelsen mellom første etasje og øvrige plan er begrenset, og hovedtrappen kunne med fordel vært innlemmet i det åpne fellesområdet. Tilgangen til utearealer er ulik mellom bogruppene, og enkelte hager fremstår lite integrert med fellesområdene. Prosjektet har også enkelte arealmessig ineffektive løsninger og svakheter knyttet til intern logistikk og nærhetskrav til hovedinngang og kafé for legesenter og ambulansemottak.

Sammenstilling av materialer innvendig

Løsningsforslaget har et omfattende og gjennomarbeidet konsept for innvendig farge- og materialbruk med utstrakt bruk av en naturinspirert palett, som sammen med dagslys er viktige kvaliteter i helsebygg. Bogruppene har ulik fargebruk, og materialvalgene vurderes å gi gode opplevelser for beboere og besøkende.

Dagslysforhold og visuell kontakt med omgivelsene

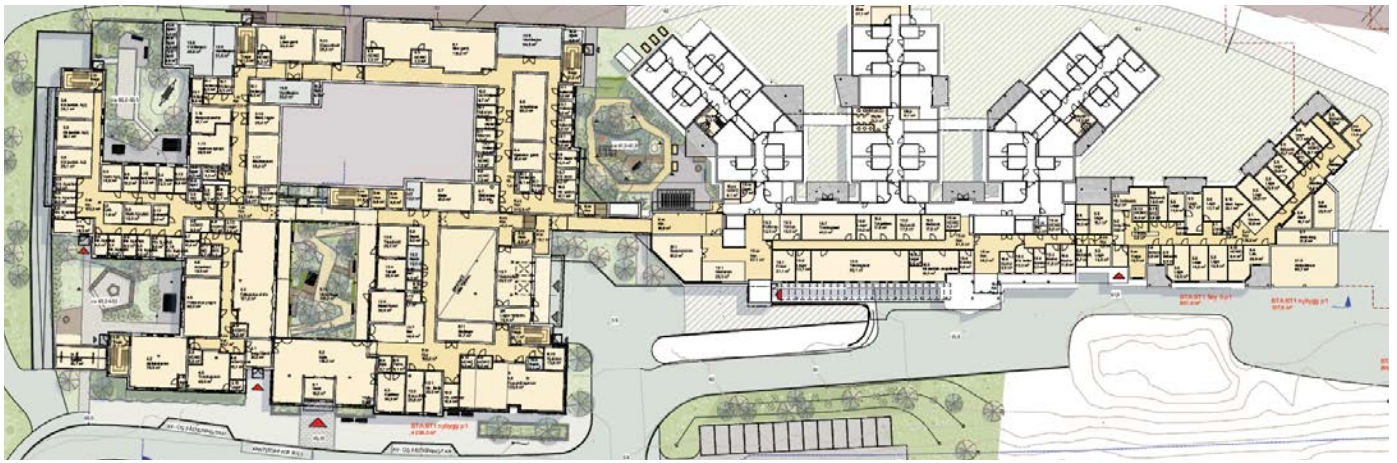
Det knyttes usikkerhet til dagslys- og utsynsforholdene i fellesarealene i første etasje, og prosjektet vurderes samlet å ha begrenset visuell kontakt med landskapet fra flere fellesrom, uterom og enkelte beboerrom. Noen beboerrom har henvendelse innad i anlegget, mens andre har fritt utsyn til omgivelsene, noe som gir stor variasjon i bokvalitetene.

Demensvennlig utforming iht. Husbanken og Demensvennlige designprinsipper for løsningsforslaget

Bogruppene er utformet i tråd med Husbankens og demensvennlige prinsipper, med varierende muligheter for vandrерuter. Flere av bogruppene mangler imidlertid direkte tilgang til sansehage og tilgangen til øvrige fellesarealer er begrenset.

Oppfyllelse av beskrivelse for de enkelte rom eller funksjon som er en del av byggetrinn 1

Legesenter og ambulansemottak er plassert i og ved eksisterende fløy 5, med stor avstand til hovedinngangen i sørøst og svak oppfyllelse av nærhetskravene. Hjelpemiddellageret er fordelt over to etasjer og fremstår som en kompleks løsning, sammenlignet med øvrige løsningsforslag. Hagene virker flere steder lite målrettet plassert og har svak tilknytning til beboerne de skal betjene. Avdelingene for somatikk og demens har samtidig god utforming, og dagsenteret er godt plassert i anlegget.



Plantegninger 1.-3.etg



Dagligstue

Løsningsforslaget svarer på kravene i rom- og funksjonsprogrammet, men har klare avvik knyttet til nærhetskrav og vurderes å ha svakere funksjonalitet, både innvendig og i uterommene, enn de beste forslagene i konkurransen.

Endringsdyktighet i byggetrinn 1

Modulære beboerrom gir i likhet med øvrige løsningsforslag fleksibilitet til omdisponering. Publikumsarealene i første etasje har potensiale for å omdisponeres. Samtidig fremstår kommunikasjonslinjer, funksjonssortering og adkomst mindre tydelige enn i de øvrige forslagene og prosjektet er det minst arealeffektive.

De konstruktive prinsippene er uklart kommunisert. Siden området i sørøst har konsentrert utbygging, må videre ekspansjon skje mot nordvest.

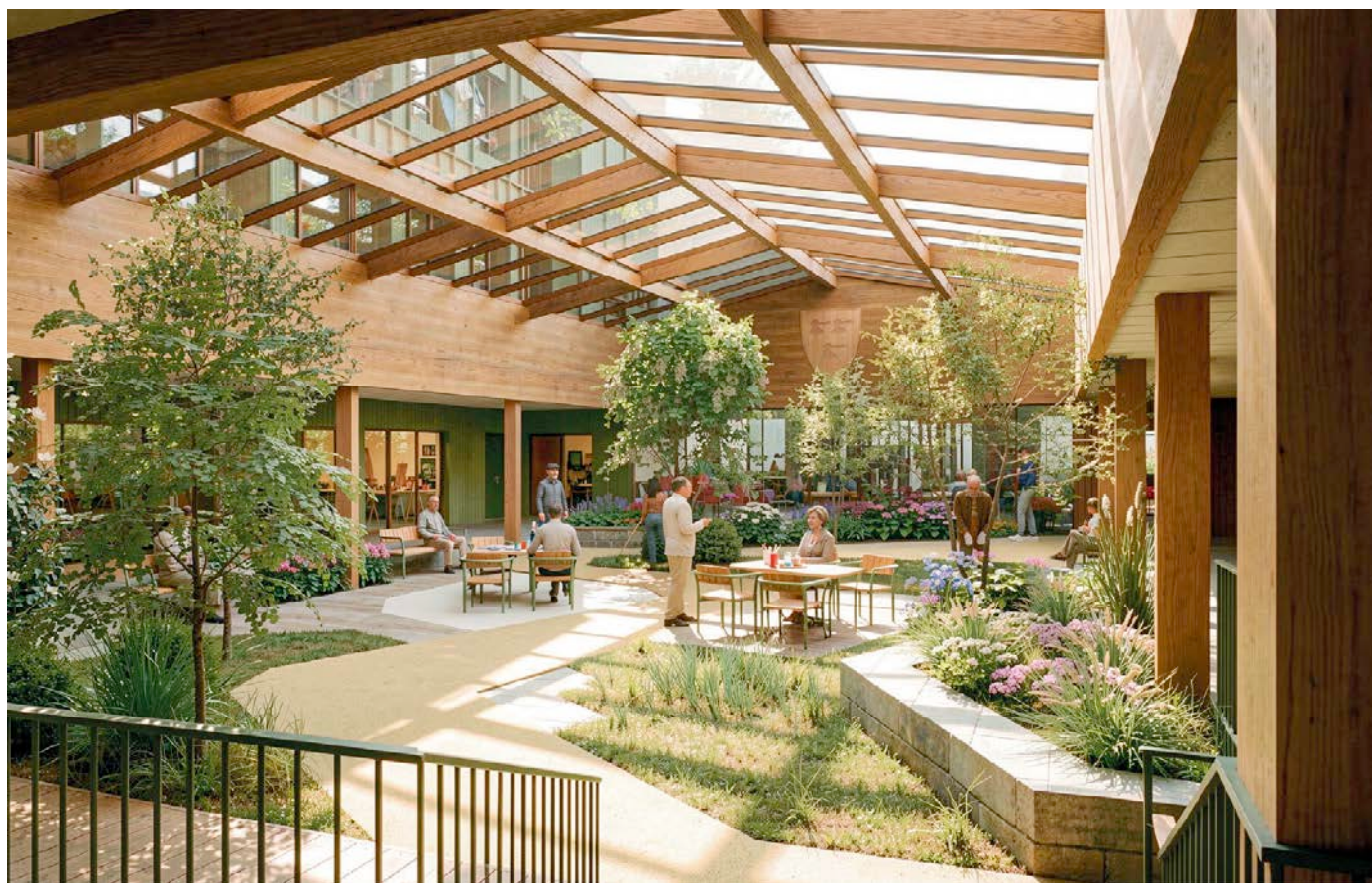
Arkitektoniske kvaliteter ved byggetrinn 1 og 2 samlet

I byggetrinn 2 rives fløy 5 og funksjonene reetableres i et nybygg nordvest på tomta. Nybygget huser legesenter og ambulanseenhet, samt avdeling for somatikk og demens. Organiseringen medfører et spredt anlegg, med store interne avstander. Prosjektet viderefører uttrykket med oppbrutte takformer og variert materialbruk i byggetrinn 2, og innehar en raushet i utformingen.

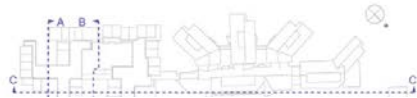
Derfor vinner ikke Tre Inn

Plasseringen sør for eksisterende Osterøytunet er et interessant hovedgrep og det forslaget som i størst grad prioriterer bevaring av natur. Samtidig går dette på bekostning av organisering og funksjonalitet, med svakere oppfyllelse av nærhetskrav, intern flyt, tilgang til skjermede hager og utsyn.

Forslaget fremstår utfordrende fordi tomten i sør ikke rommer programmet på en tilfredsstillende måte, og nivåforskjellene mot eksisterende bygg gir unødvendig kompleks tilgjengelighet sammenlignet med vinnerutkastet.



Vinterhagen



Snitt



Fasader



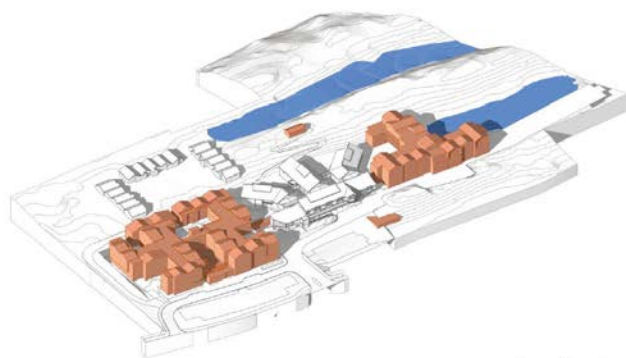
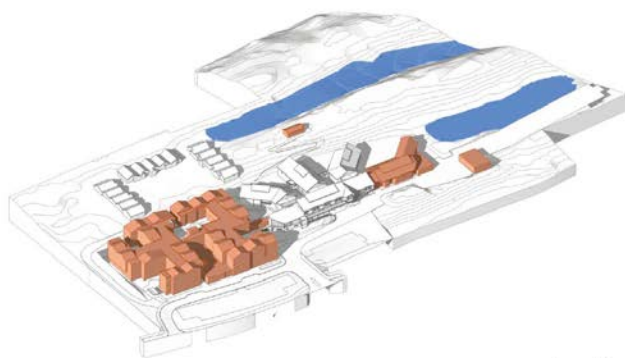
Sansehagen



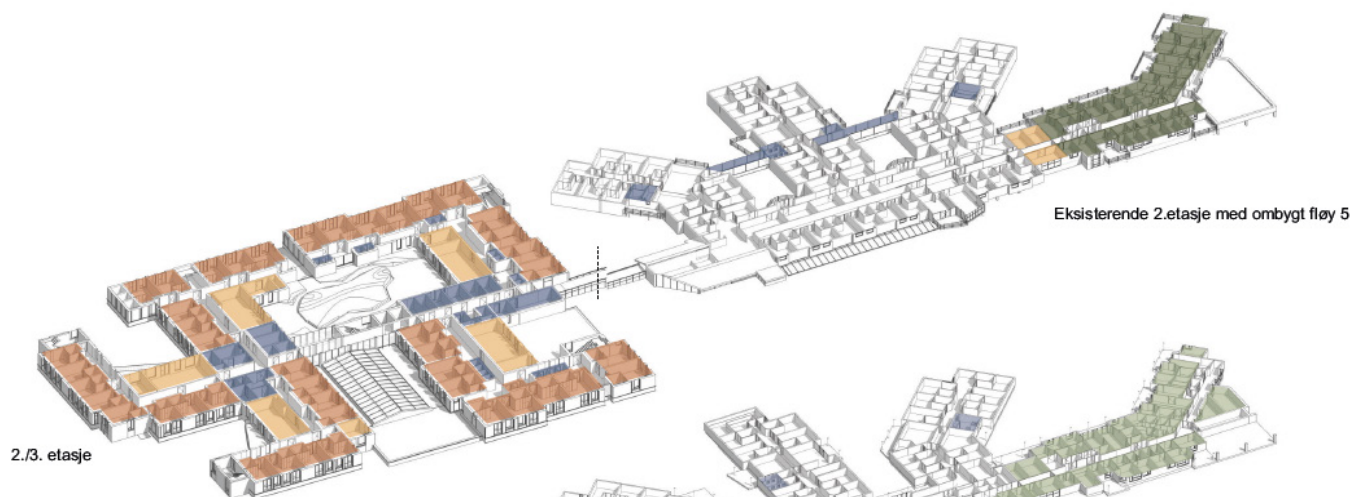
Utsikt mot BT2



Eksteriør hovedinngang



Byggetrinn 1 og 2



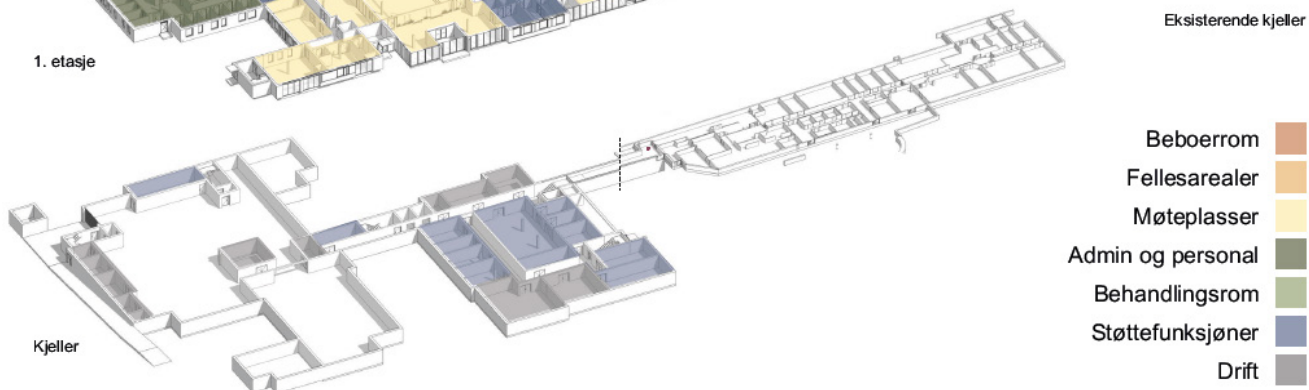
2./3. etasje

Eksisterende 2.etasje med ombygt fløy 5



1. etasje

Eksisterende 1.etasje med ombygt fløy 5



Kjeller

Eksisterende kjeller

- Beboerrom
- Fellesarealer
- Møteplasser
- Admin og personal
- Behandlingsrom
- Støttefunksjoner
- Drift

Aksonometri

Denne delen dokumenterer bedømmelseskomiteens evaluering av de reviderte løsningsforslagene etter gjennomført forhandlingsfase. Den opprinnelige juryrapporten opprettholdes som dokumentasjon av evalueringen i første fase av konkurransen.

Evalueringen er gjennomført som en ny vurdering av de reviderte forslagene opp mot de samme underkriteriene og vurderingstemaene som lå til grunn for den opprinnelige juryeringen. Bedømmelseskomiteen har vurdert alle underkriterier på nytt, men med særlig vekt på de endringer og bearbeidelser som er gjort etter forhandlingsfasen. I vurderingen er det lagt vekt på å skille mellom forbedringer av identifiserte svakheter og endringer som påvirker prosjektets grunnleggende kvaliteter og hovedgrep.

Tilbakemeldingene i forhandlingsfasen tok utgangspunkt i de forhold bedømmelseskomiteen vurderte som de mest sentrale for det enkelte løsningsforslag. Tilbyderne fikk anledning til å bearbeide og forbedre sine tilbud innenfor de samme rammene og tildelingskriteriene.

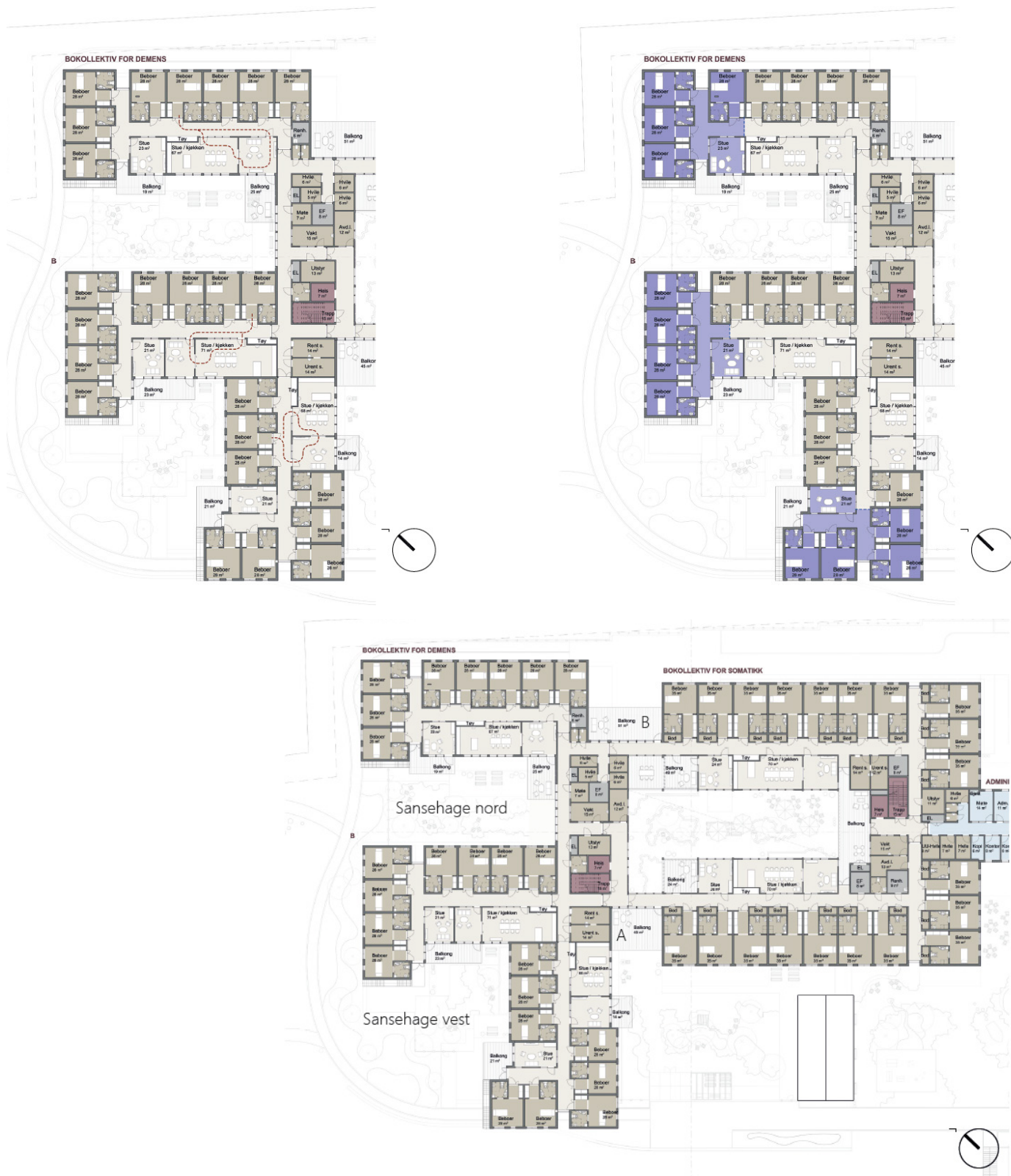
MOTTO: «KLYNGETUNET» – VINNER

Løsningsforslaget "Klyngetunet" hadde allerede før forhandlingsrunden det sterkeste arkitektoniske konseptet. Det har følgelig blitt gjort mindre endringer i forhandlingsfasen, men det er foretatt en kvalitetsheving for å sikre bedre uteoppholdsarealer. For bogrupper for demens er sansehage nord noe forbedret, mens sansehage vest er solforhold vesentlig forbedret i kvalitet. For bogrupper for somatikk er det prosjektert nye uteoppholdsarealer med tilgang til frisk luft, som et supplement til eksisterende uteoppholdsarealer vendt innover i vinterhagen. Uteoppholdsarealene er vendt mot nord og sør og vil ha ulike utsyns- og solkvaliteter.

Det er gjort mindre oppgraderinger av utformingen av bogrupper for demens i de to-etasjes byggene mot nordvest for å svare ut ønsket om bedre solforhold i sansehagene. Endringene er godt løst i tråd med tidligere presentert volumoppbygging og fasadeuttrykk, men endret fotavtrykk øker påvirkningen på landskapet i vest noe.

Reorganisering av bogrupper for demens dokumenterer på en god måte muligheter for underinndeling av bogrupper med tilhørende stue. Vandrerutene internt i bogruppe er tradisjonelt løst i henhold til Husbankens anbefaling. Organiseringen bidrar til god kontakt mellom beboerareal og fellesarealer, noe som er positivt for orientering. Verandaer og uteplasser er delt opp, og har tilgang fra ulike fellesarealer, noe som er positivt ved eventuell underinndeling av bogruppen. Den samlede størrelsen på verandaene må kvalitetssikres.

I videreutviklingen av løsningsforslaget er det dokumentert at konseptet har svært god endringsdyktighet for byggetrinn 1.



Revisjon Klyngetunet

MOTTO: «TRYGGE FORBINDELSER»

Løsningsforslaget «Trygge forbindelser» hadde opprinnelig sterke kvaliteter innen organisering og logistikk, men fremstod arkitektonisk som institusjonspreget med små lukkede gårdsrom uten utsyn. I forhandlingsrunden ble dette påpekt, og konseptet er nå vesentlig forbedret.

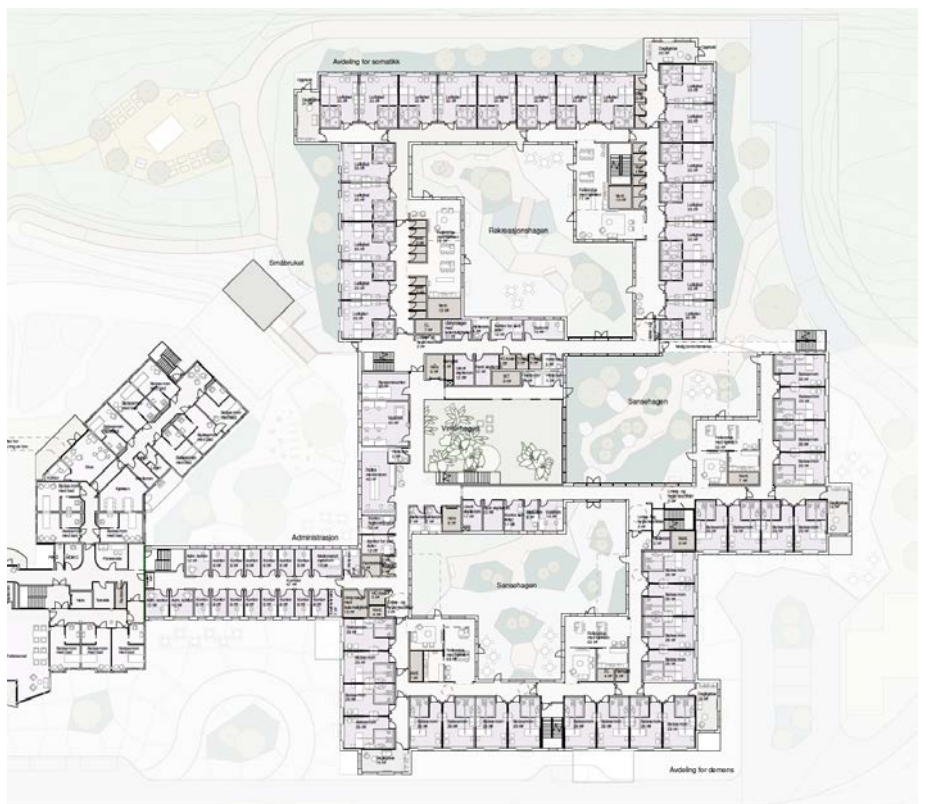
Gårdsrommene er utvidet, åpnet mot terreng og gitt en mer variert utforming som reduserer institusjonspreget. Lengre vandreruter og flere forbindelser gir økt variasjon og flere sanseopplevelser. Det er større variasjon i takformer og fargebruk. Alle gårdsrom omkranses av fasader på kun to etasjer, noe som bidrar til å redusere institusjonspreget. Somatisk avdeling har fått en større og mer variert sansehage med direkte tilgang til terreng.

Midtfløyen er trukket lenger nord. Dette krever flytting av brannadkomsten og gir noe større inngrep i myr og kolle. Fotavtrykk mot vest er uendret.

De tre indre gårdsrommene er doblet i areal og løftet til plan 2, noe som gir vesentlig bedre kvalitet og dagslys. Sol- og skyggestudier dokumenterer forbedringen. At beboerrommene nå vender mot landskapet fremfor gårdsrommene er en stor fordel, som reduserer behovet for skjerming og gir større fleksibilitet i utearealene. Direkte adkomst fra midterste sansehage til terreng og glasskorridor med doble dører mellom sansehagene er også positive forbedringer. Dagshagen ligger fortsatt mot nordvest, men er forbedret ved at den er skilt fra trafikkarealet.

Bogruddene er omarbeidet slik at fellesstuene er gjort til egne volum med saltak inn mot gårdsrommene. Dagligstuer er plassert i endene av bogruddene med godt dagslys og utsyn til landskapsrommet rundt Osterøytunet. Løsningen gir fleksibel inndeling i mindre enheter for skjerming.

Legesenter og hjemmetjeneste har byttet plass, og gitt legesenteret en mer sentral plassering ved hovedinngang og kafé. Dagsenteret beholder sin plassering, men får en mer skjermet inngang etter flytting av ambulanseinngangen, og har fått bedre flyt. Hjemmetjenesten har forbedret logistikk med egen inngang, og ambulanseinngangen er godt ivaretatt. Vinterhagen og tunet er styrket som aktivitets- og møteområder, med god tilknytning til dagsenteret.



Revisjon Trygge forbindelser

MOTTO: «SOMMERFUGLEN»

I revidert løsningsforslag er sansehagen forbedret i funksjon og størrelse ved at kunstpaviljongen er fjernet og programmet flyttet inn som del av Landsbygata. Uklare inngangssoner til bogruddene er forsøkt løst med overdekte gangbaner i rand av sansehagen, men selve inngangssituasjonene er ikke forbedret. Internt er landsbygata forbedret med tydeligere og mer intuitiv logistikk, men mangler fortsatt det som skal gjøre den til en opplevelsesakse på grunn av den eksisterende korridorutformingen.

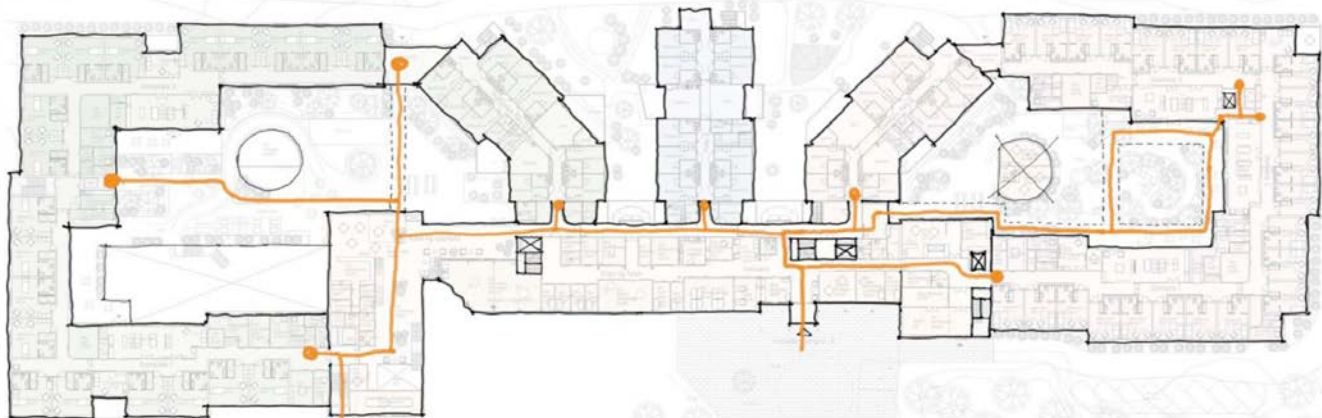
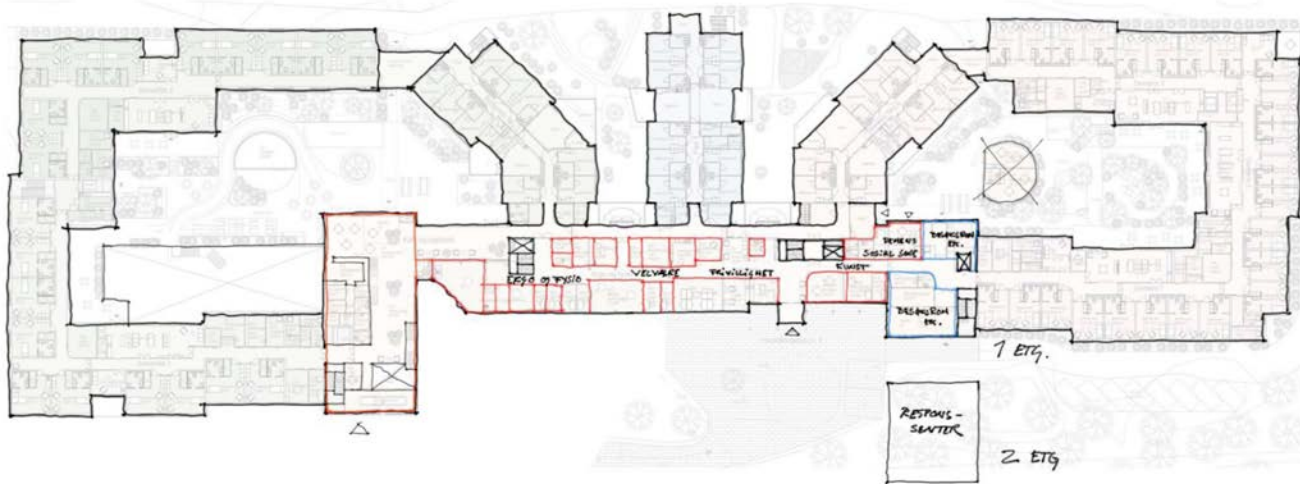
Omdisponering og endring i plassering av fellesfunksjoner gir svak forbedring, men nærhetsforbindelser er fortsatt vurdert som ikke oppfylt. Seremonirom flyttes fra det røde felleshuset til det grønne felleshuset, og ny plassering reduserer muligheten for skjermede seremonier. Deler av den forutgående kritikken gikk på at hovedinngangssituasjon ved demensavdelingen var utydelig, og dette er ikke vesentlig forbedret.

Den opprinnelige romslige situasjonen i uteområdet på nordøstsiden av demensavdelingen blir forringet som en følge av utvidet parkeringsareal. Det er kun levert en overordnet skisse, og parkering er uforløst sammenlignet med øvrige løsningsforslag.

Det er gjort forbedringer i forhandlingsfasen, men den samlede vurderingen av forslaget med vesentlige svakheter sammenlignet med det beste løsningsforslaget, er fremdeles gjeldende. Den todelte organiseringen med store interne avstander som svekker funksjonalitet og drift, er hovedkritikken mot løsningsforslaget.

MOTTO: «TRE INN!»

I løsningsforslaget Tre inn! er det ikke gjort endringer som påvirker vurderingen av tildelingskriteriet løsningsforslag. Det foreligger forslag til endring av takavslutning og ny plassering av legesenter, men endringene er ikke tilstrekkelig implementert i det innleverte underlaget til å bli tillagt vekt i evalueringen.



Revisjon Sommerfuglen



Revisjon Tre inn!

Hvorfor arkitektkonkurranse?

Arkitektkonkurranser gir beslutningstakere et visuelt og kvalitativt grunnlag for å ta gode valg tidlig i prosessen. De sikrer like konkurransevilkår om viktige prosjekter innen bygg, byutvikling og offentlige rom – og bidrar til høyere kvalitet i det som faktisk realiseres. En arkitektkonkurranse handler om helhetlig problemløsning: å forene brukernes behov, god areal- og ressursbruk, stedstilpasning, bærekraft, universell utforming og tekniske krav i én gjennomarbeidet løsning. Prosessen gir økt bevissthet, eierskap og bedre prosjekter – for både oppdragsgiver og samfunn.

Norske Arkitektkonkurranser (NAK) er den eneste publikasjon i sitt slag, der arkitektkonkurransene dokumenteres på en systematisk og profesjonell måte. Her presenteres både vinnerprosjektet og de øvrige premierte, innkjøpte og hedrede utkastene, samt de sentrale deler av juryens kritikk. NAK oppleves av oppdragsgiver som et nyttig redskap i det videre arbeid med gjennomføring av byggesaken, samt at det gir god «markedsføring» for oppdragsgiver og for prosjektet som skal realiseres.

Norske arkitekters landsforbund (NAL) er en fagideell medlemsorganisasjon for over 4100 arkitekter i Norge. NAL arbeider for å fremme god arkitektur og stedsutvikling, og utvikler forbildeprosjekter innen miljø og bærekraft med våre samarbeidspartnere. Vårt mål er å øke miljøkompetansen og tverrfagligheten blant arkitekter, planleggere og øvrige aktører i byggesektoren.



Norske arkitekters
landsforbund

Osterøy kommune har gjennomført en pris- og designkonkurranse for utviklingen av Osterøytunet Omsorg+, et nytt og framtidsrettet helse- og omsorgsanlegg på Hauge. Prosjektet skal møte framtidige behov for helse- og omsorgstjenester gjennom samlokalisering av funksjoner, økt bruk av velferdsteknologi og utvikling av et demensvennlig og inkluderende omsorgsmiljø. Det nye anlegget skal kobles sammen med eksisterende Osterøytunet og utvikles i to byggetrinn, samtidig som deler av dagens bebyggelse videreføres og rehabiliteres.

Konkurransen ble gjennomført som en pris- og designkonkurranse med forhandling og etterfølgende samspillsfase og totalentreprise. Etter prekvalifisering ble fire team invitert til å delta. Løsningsforslagene ble levert anonymt og evaluert av en bredt sammensatt bedømmelseskomité med kompetanse innen helse, arkitektur, landskapsarkitektur og prosjektgjennomføring.

Forslagene ble vurdert på bakgrunn av arkitektoniske kvaliteter, funksjonalitet, endringsdyktighet og samspillet mellom byggetrinn 1 og 2. Etter første evaluering ble det gjennomført forhandlinger, før reviderte løsningsforslag ble levert og vurdert på nytt. Konkurransen har gitt kommunen et bredt og kvalifisert grunnlag for videre utvikling av Osterøytunet Omsorg+.

