

SKISSEPROSJEKT RÅDHUSVEGEN BOFELLESSKAP OG LEGESENTER

Melhus kommune har bestilt utredning av muligheter for bruk av tomta der dagens Rådhusvegen bofellesskap holder til, nord for Buen helse- og omsorgssenter i Melhus sentrum.

Underveis i prosessen med kommunen har de kommet frem til at de ønsker 16 leiligheter i brukergruppe 3 med fellesareal og personalkontor, garderober og pauserom, samt 8 leiligheter i brukergruppe 1 på tomta. Leilighetene i brukergruppe 1 ligger for seg selv, med utendørs tilkomst via svalganger og uten innendørs fellesareal.

Utover dette er det plassert et legesenter nord på tomta, under leilighetene i brukergruppe 1.

Legesenteret rommer venterom med ekspedisjon og wc, rom for sekretær, 10 kontorer, lab., skiftestue, gyn.rom, akutt/ambulanseinnngang på 1.etg, mens garderober og pauserom er i 2.etg.

Parkering er løst på bakkeplan, og i p-kjeller. Det er lagt opp til at man bruker eksisterende nedkjørsel fra Rådhusvegen til p-kjeller under Buen, som nedkjøring også til dette bofellesskapet.

Disponering på tomta

Trafikk og parkering er forslått nordvest på tomta, mot Rådhusvegen.

Langs tomtegrensa i nordøst ligger legesenter i 1.etg, og leiligheter i brukergruppe 1 i 2. og 3.etasje. Nord for tomta er terrenget sterkt stigende og der ligger terrassehus som følger terrenget. 3 etasjer vil derfor ikke virke ruvende i situasjonen.

Leilighetene har svalgang mot nordøst og balkonger mot sørvest. De har gjennomlys. De har tilkomst til p-kjeller via trapp og heis, og der er også utebodene til alle leilighetene.

Bofellesskapet ligger mot tomtegrensa i sørøst. Dette er oppført i 2 etasjer, med p-kjeller med boder under. Det ligger 8 leiligheter i hver etasje, med fellesstue i begge etasjer tilknyttet uteplass/balkong. 8 leiligheter ligger mot sørøst, og vil ha sol på sine private balkonger frem til ca kl 13-14 på ettermiddagen. For kveldsol kan de oppsøke fellesterrassen. 8 leiligheter er vendt mot nordvest. Disse vil ha sol på sine private uteplasser fra 13-14 tida og til sola går ned bak åsen. Leilighetene i bofellesskapet kan deles opp i ulike grupperinger, som man kan lese av plantegningene.

Det har vært et poeng at utearealet til beboerne i brukergruppe 3 skal være noe skjermet. I tilknytning til gapahuken, som gir skjerming i seg selv, er det forslått levegger som sammen med vegetasjon, busker og trær vil skjerme uteoppholdsarealet noe for innsyn fra balkongene til leilighetene mot nord.

Dette er kun et skisseprosjekt, og det er noe trangt på tomta. Det er ikke noe problem å redusere arealet noe, for å få ned lengden på bofellesskapfløya. Dette kan utredes i en neste fase.

Bruttoareal slik det foreligger nå er 4062kvm.

AREAL:

Kjeller: ca 1232kvm BTA
1.etg: ca 1314kvm BTA
2.etg: ca 1233kvm BTA
3.etg: ca 283kvm BTA
Totalt: ca 4062kvm BTA

BRA, grunnlag parkering(tjenesteyting):

P-PLASSER:

8 stk bolig:
 $0,7 \times 8 = 5,6$ pl beboere(kjeller)
 $0,2 \times 8 = 1,6$ pl besøk(ute)

Tjenesteyt:
 $0,8 \times 1780 / 100 = 14,2$ pl besøk(ute)
 $0,5 \times 1780 / 100 = 8,9$ pl (ansatte, kjeller)

Kontor(legesenter)= 505 kvm BRA
5 plasser(3 på bakken, 2 i kjeller).

Totalt:
19 besøksplasser ute
17 plasser beboere/ansatte kjeller

UTEROMSKRAV:

2-25 enheter:
-uteopphold 30kvm per enhet
-lekeplass 20kvm per enhet

Her er det vist for 24 enheter:480kvm mulig lekeareal.
Uteopphold for 24 enheter er $24 \times 30 \text{ kvm} = 720 \text{ kvm}$ og er fordelt på private balkonger, felles balkonger og uteareal som vist på bakkeplan.