

Mulighedsstudier, 2 scenarier

Nyt Bredegaard

December 2022



Indholdsfortegnelse

1. Indledning	3
1.1 Bredegaard i dag	4
1.2 Baggrund	6
1.3 Organisering og proces	6
1.4 Forudsætninger fra kommissorium	7
1.5 Opmærksomhedspunkter	8
2. Scenarier	9
2.1 Scenarie A (20 + 20)	9
2.2 Scenarie B (16 + 24)	10
3. Analyser	11
3.1 Økonomi	11
3.2 Lokalplan, matrikel og byggefelter	12
3.3 Omfang af ombygning og renovering	17
3.4 Kvalitetsløft af eksisterende boliglænger	18
3.5 Effektiv drift i boliglænger med 4 b	20
3.6 Nærhed og terræn	20
3.7 Arealbehov og fordeling	23
3.8 Rokadeplan og byggeetaper	25
4. Bilag	26

1. Indledning

Bredegaard er et højt specialiseret bo- og dagtilbud til blinde og svagsynede voksne med multiple funktionsnedsættelser. Botilbudet er i sin nuværende form ikke et tidssvarende og mulighederne for modernisering/nybyggeri er derfor blevet undersøgt.

Projektets overordnede formål er at sikre et kvalitetsløft af Bredegaards boliger således, at der skabes 40 kvalitetsløftede boliger, så de fysiske rammer fortsat kan understøtte et godt og værdigt liv for Bredegaards beboere. Dette kvalitetsløft skal foretages under hensyntagen til at Bredegaards beboere gradvist forventes at blive mere plejkrævende.

Med udgangspunkt i kommissoriets opstillede forudsætninger er der opstillet to scenarier for kvalitetsløft af Bredegaard. I kapitel 3 gennemgås de bagvedliggende analyser der har ledt frem til de to scenarier.

De to scenarier er opstillet for at tilvejebringe et beslutningsgrundlag og en overordnet afgrænsning af projektet, således at proces for låneansøgning kan igangsættes. Indeværende rapport skal således ikke betragtes som et projektforslag, og der udestår diverse tekniske afklaringer der skal afdækkes i en efterfølgende projekteringsfase.

1.1 Bredegaard i dag

Blindecenter Bredegaard blev bygget i 1973 og er tegnet af arkitekterne Jørn Langvad og Søren G. Schmidt. Værksted og garage-/lagerbygning er tilbygget i 1997.

Arkitekturen er tidstypisk og fra en tid hvor der var fokus på energibesparelser, hvilket afspejles i minimerede vinduesarealer. Alligevel er der arbejdet med optimering af lysindfald med placering af vinduesbånd i forskudte tagflader. Klimaskærmen er udført i gedigne og holdbare byggematerialer i en blanding af beton med pudset skalmur og med facadepartier af træ, der afspejler den indvendige funktion. Dette skaber et klart visuelt aflæseligt byggeri, der også udfordrer høre- og følesanserne med den forskelligartede akustiske resonans og overfladestruktur, der skabes ved forskelligt materialevalg.

Bebyggelsen er af karakteren lav bebyggelse, da den er bygget i ét til to plan. To plan er opført hvor terrænet skråner så tilpas meget at underetagen visse steder har fuld højde til den ene side.

Det skrånende terræn er disponeret således at det fladeste areal mod syd er bebygget med 6 selvstændige boliglænger med hver 8 boenheder, der ligger parallelt. Arealerne mellem boliglængerne

og arealet mod syd er udlagt til have. Nord for boliglængerne er de to etagers bygninger placeret midt på grunden med et skrånende terræn mod nord, som udgør en park med varieret beplantning, sansesti og havepavilloner. Disse bygninger indeholder dagtilbud, administration og fællesfunktioner samt dertilhørende støttefunktioner.

Boliglænger og fællesarealer adskilles af en hovedgade der også udgør adgangsvejen mellem de to funktioner. Hovedgaden har et betydeligt fald, hvilket bidrager til en varieret oplevelse af bygningerne. De mange horisontale og vertikale forskydninger udnyttes til havearealer og små pladser. Dette giver bebyggelsen et varieret landsbypræg.

Hovedgaden er forbeholdt gående og benyttes kun undtagelsesvist til ærindekørsler. Ankommer man til Bredegaard med bil er der anlagt parkeringspladser i begge ender mod hhv. vest og øst og man kan derved ankomme fra to sider.

Vareindlevering foregår på den nordlige side af bebyggelsen via den østlige adgangsvej. Her findes også parkeringspladser til personale.

Grunden afgrænses af en stille, offentlig vej mod syd, offentlig sti mod øst og skelgrænser mod vest og nord. Den østlige del af matriklen er et åbent og plant areal, der er ikke bebygget.



Illustration 1: Situationsplan med flowprincipper på terræn

1.2 Baggrund

Som forudgående materiale foreligger følgende:

- I. Beslutning om køb af grundareal til blindecenter Bredegaard, Regionsråd møde 10, pkt. 9. 19. december 2017
- II. Byggeprogram 2017 med skitser opdateret 2019 af Kim Bjørn arkitekter A/S
- III. Ombygnings- og renoveringsscenarier, december 2020 af Niras
- IV. Kommissorium "Forarbejder til byggeprojekt Bredegaard" september 2021

1.3 Organisering og proces

Arbejdsgruppen jf. kommissorium

- Frank Hedegaard, forstander Bredegaard
- Kasper Ahlmann-Ohlsen, Projektleder CEJ
- Hanne Møller Sørensen, Specialkonsulent og Arkitekt CEJ
- Sophia Louise Trojahn, Arkitekt CEJ

Øvrig bistand

- Priskalkulation (bilag 7), Quantum (rådgiver)
- Specialfaglig vurdering og kvalitetssikring Birgitte Arild Nielsen, DSV
- Takstvirksomhed, Jakob Asschenfeldt, DSV
- Sparring og deltagelse på møder med bestyrelse og byggeudvalg, Christoffer Kyst, Sektionschef CEJ Planlægning

Møder

- Diverse arbejds møder i arbejdsgruppen
- Gennemgang i Bredegaards bestyrelses byggeudvalg 9. august 2022
- Gennemgang i Bredegaards bestyrelse 23. august 2022
- Styregruppemøde 20. september 2022

1.4 Forudsætninger fra kommissorium

Nedenstående forudsætninger er opstillet af styregruppen i projektets kommissorium. Alle disse forudsætninger er opfyldt i begge scenarier dog udfordres forudsætning 3 og 4 i scenarie A (jf. afsnit 1.5).

- 1) Byggeriet planlægges så der vil være mulighed for en yderligere fremtidig udbygning - mulighederne herfor gennemgås i afsnit 3.2.5
- 2) Gældende lokalplan er grundlag for moderniseringsprojektet (se afsnit 0).
- 3) Niras' arealanalyse, Scenarie B2.2 danner grundlag for programmeringen (se afsnit 1.5):
 - 40 x 2-værelses boenheder fordelt på:
 - 16 i eksisterende bebyggelse (svarer til fire bolig-længer).
 - 24 i nyt byggeri - Nyt byggeri til beboere med multiple handicaps.
- 4) Det, der svarer til to af de eksisterende seks blokke, indrettes til andre formål, f.eks. til administration. Ombygningsomfanget i disse arealer skal være af begrænset omfang (se afsnit 1.5).
- 5) Der bygges i etaper for at undgå genhusning. Eventuelle driftsmæssige udfordringer i byggeperioden afklares særskilt (oplæg til etapeplan gennemgås i afsnit 0).
- 6) Fællesområderne istandsættes i begrænset omfang (primært tilstandsløft (Der er afsat rammebeløb i anlægsestimatet afsnit 3.1)
- 7) Projektet indeholder en overdækning langs hovedgaden samt til bygning 6, som sikrer øget tilgængelighed (de er afsat rammebeløb i anlægsestimatet jf. afsnit 3.1 og overdækningen indgår i begge scenarier jf. afsnit 1.5)
- 8) Projektet indeholder en elevator i bygning 6, som sikrer øget tilgængelighed (der er afsat rammebeløb i anlægsestimatet jf. afsnit 3.1).

1.5 Opmærksomhedspunkter

Som nævnt i indledningen skal indeværende rapport ikke betragtes som et projektforslag, og der udestår diverse tekniske afklaringer der skal afdækkes i en efterfølgende projekteringsfase. I den forbindelse gøres der særligt opmærksomt på følgende punkter:

- Det eksisterende Bredegaard er etableret på en naturskøn og skrånende matrikel, der på den ene side "udfordrer og beriger" de blinde beboere og på den anden side "besværliggør" den daglige drift (jf. afsnit 3.5). Denne kvalitet er taget som en forudsætning i begge scenarier, og netop tilgængelighedsforholdet bør have et særligt fokus i de efterfølgende faser.
- Der etableres en ny adgangsvej ved den østlige skelgrænse på matr. 2c for at give et sammenhængende areal til nybyggeri. Vejen leder til Bredegaards vareindleveringsarealer, personaleparkering og servicebygninger. Området vender mod parken hvor sansesti og havepavilloner er placeret i dag og adgangsvejen for beboere til parken skal derfor gives en så hensigtsmæssig og sikker placering som muligt.
- I begge scenarier planlægges der med en overdækning langs hovedgaden. Da "hovedgaden" er en brandvej, skal der sikres adgang til redningskøretøjer mv.

2. Scenarier

2.1 Scenarie A (20 + 20)

I scenarie A etableres der 20 boliger i nybyggeri i arealet for enden af "hovedgaden", og 5 af de 6 boliglænger renoveres så der etableres yderligere 20 kvalitetsløftede boliger i det eksisterende byggeri.

Der etableres overdækning langs "hovedgaden" samt til bygning 6, elevator i bygning 6 og der afsættes rammebeløb til istandsættelse og modernisering af administration og dagtilbudsarealerne.

Efter endt byggeprojekt er der således etableret 40 kvalitetsløftede boliger og renoveret én ekstra boliglænge som kan anvendes til andre formål eller fremtidig udvidelse af botilbuddet. Der er i projektet ikke indeholdt økonomi til alternativ indretning af den 6. tiloversværende boliglænge.

Hele Bredegaard og alle 40 kvalitetsløftede boliger er placeret på samme side af Lindelyvej.

Rumprogram for nybyggede boliger fremgår af bilag 1, renoverede boliger af bilag 5 og dagtilbud/administration af bilag 4.



Illustration 2: Scenarie A

2.2 Scenarie B (16 + 24)

I scenarie B etableres der 24 boliger i to nybyggerier. 16 nye boliger i arealet for enden af "hovedgaden", samt 8 nye boliger på den anden side af vejen på matrikel 2e og 4 af de 6 boliglænger renoveres så der etableres yderligere 16 kvalitetsløftede boliger i det eksisterende byggeri.

Der etableres overdækning langs "hovedgaden" samt til bygning 6, elevator i bygning 6 og der afsættes rammebeløb til istandsættelse og modernisering af administration og dagtilbudsarealerne.

Efter endt byggeprojekt er der således etableret 40 kvalitetsløftede boliger og renoveret to ekstra boliglænger som kan anvendes til andre formål eller fremtidig udvidelse af botilbuddet. Der er i projektet ikke indeholdt økonomi til alternativ indretning af de to tiloversværende boliglænger.

Bredegaard er delt i to, med 32 boliger, administration og dagtilbud på den ene side af Lindelyvej, og 8 boliger på den anden.

Rumprogram for nybyggede boliger fremgår af bilag 2, renoverede boliger af bilag 6 og dagtilbud/administration af bilag 4.

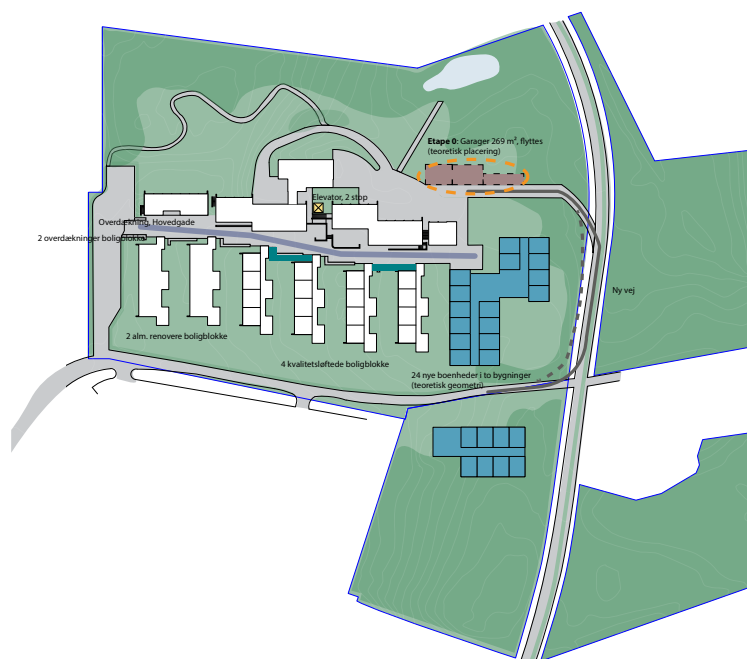


Illustration 3: Scenarie B

3. Analyser

I efterfølgende afsnit gennemgås de enkelte delanalyser der er blevet udarbejdet ifm. opstilling af scenarie A og B.

Scenarie A

- Anlægsøkonomi 174 mio. kr. med en tilhørende takstvirkning på 660 kr. pr. døgn pr. bolig
- Det er ikke nødvendigt at bebygge matrikel 2e. Matriklen har en anslået værdi på 4 mio. kr. der ved frasalg vil have en takstvirkning på -3 kr. pr. døgn pr. bolig
- Anlægsøkonomi ikke afsat til 1 tiloversværende boliglænge, der skal indrettes til andet formål eller rømmes

Scenarie B

- Anlægsøkonomi 194 millioner kr. med en tilhørende takstvirkning på 736 kr. pr. døgn pr. bolig
- Anlægsøkonomi ikke afsat til 2 tilovers værende boliglængder, der skal indrettes til andet formål eller rømmes

3.1 Økonomi

Kalkulation af anlægsøkonomi

Anlægsomkostningerne for scenarie A og B er opgjort til hhv. 174 og 194 millioner kroner. De detaljerede kalkulationer og forudsætninger fremgår af bilag 8. Priserne er ekskl. moms, påhæftet en usikkerhed på 10% og opgjort i 2022 priser.

For begge scenarier gør følgende forhold sig gældende:

- Inkl. ét bårebadeværelse i alle længer og lifte i alle nye boenheder
- Inkl. beløb afsat til let modernisering af administrationen og dagtilbuddene som beskrevet i Niras rapporten (12,6 MDKK i håndværkerudgifter)
- Inkl. beløb til etablering af elevator i bygning 6.
- Inkl. reetablering af garager (269m²)
- Lifte kan etableres i eksisterende boenheder for 180TDKK per lejlighed
- Ingen økonomi afsat til indretning af tilovers værende boliglængder.

Teknisk efterslæb

Som det fremgår af bilag 9, gennemgik Rambøll i 2020 den tekniske tilstand i Den Sociale Virksomheds bygninger og Bredegaards tekniske efterslæb blev i den anledning anslået til 33,5 mio. kr. opgjort i 2020 priser - en oprettelse af dette efterslæb er indeholdt i begge scenarier.

3.2 Lokalplan, matrikel og byggefelter

Begge scenarier kan gennemføres inden for den eksisterende lokalplan. Det vurderes at nybygningsbehovet i scenarie B er så stort at det er nødvendigt at bebygge matrikel 2e.

Foreligger der ikke en ansøgning om byggetilladelse inden februar 2024 har Fredensborg Kommune ret til at tilbagekøbe matrikel 2e.

Matrikeloversigt

Bredegaard ejer matrikel 2c, 2bt, 2bu og 2e, og alle bygninger er i dag placeret på matrikel 2c, og 2bt samt 2bu må ikke bebygges.

Bredegaards ejerskab af matrikel 2e er betinget af at matriklen bebygges, og foreligger der ikke en ansøgning om byggetilladelse ultimo januar 2024 og en igangsætning af byggeri senest et år efter meddelelse om byggetilladelse, har kommunen ret til at købe matriklen.



Illustration 4: matrikelkort

Bebyggelsesprocent matrikel 2c

Den eksisterende bebyggelsesprocent på matrikel 2c er 13% og matriklen er i lokalplanen godkendt til en bebyggelsesprocent på 40, og det vurderes at både scenarie A og B vil kunne holdes inden for en samlet byggeprocent på 40%.

- Scenarie A: Hvis der etableres 20 nye boliger på matrikel 2c og den eksisterende bebyggelse fastholdes anslås, den samlede byggeprocent til 18%.
- Scenarie B: Hvis der etableres 24 nye boliger på matrikel 2c og den eksisterende bebyggelse fastholdes anslås, den samlede byggeprocent til 19%.

Herlighedsværdi, tæthed og volumenstudie,

Til trods for at matriklen er godkendt til en bebyggelsesprocent 40% og at både scenarie A og B, kan holdes inden for denne bebyggelsesgrad, er det Center for Ejendommens vurdering at bebyggelsesgraden ikke skal overudnyttes, da det vil skade matriklens herlighedsværdi.

Bredegaard matriklen er en naturskøn matrikel, med terrænspring og et park- og haveanlæg med fuldt udvoksede træer og buske. Bebyggelsen består af lav bebyggelse og den lille hovedgade er med til at gøre Bredegaard til et intimt og trygt miljø. Dette er kun et udpluk af hvad der udgør "Bredegaard", men det er Bredegaards kvalitet og karakter i det eksisterende byggeri som ønskes værnet, ved at undlade at etablere en for "tæt" bebyggelse på Bredegaard.

Med dette for øje er der udarbejdet et volumenstudie på matrikel 2c.

I det gule felt, der rummer de eksisterende bygninger, er i dag ca. 39% af arealet bebygget. Det røde felt i direkte forlængelse af den eksisterende bebyggelse og hovedgade, betragtes som det mest oplagte byggefelt for en udvidelse af Bredegaard, og rummer i dag garager, skure samt en stor plæne og bevoksning.

For at etablere 40 kvalitetsløftede boliger på Bredegaard skal der som minimum bygges 20 nye boliger (jf. scenarie A). Placeres disse 20 boliger i et plan og iht. rumprogrammet angivet i bilag 1, i det røde felt vil ca. 47% af arealet være bebygget.

Denne del af matriklen vil i så tilfælde være bebygget "tættere" end det eksisterende Bredegaard men det vurderes dog, at et sådant projekt kan gennemføres i respekt for den eksisterende arkitektur og Bredegaards herlighedsværdi.

Scenarie B rummer renovering af 16 boliger og nyetablering af 24 boliger. Placeres disse 24 boliger i et plan og iht. rumprogrammet angivet i bilag 2 i det røde felt, vil ca. 58% af arealet være bebygget.

Det vurderes, at en sådan tæthed i bebyggelsen ikke vil være hensigtsmæssig, og det lægges derfor til grund at 8 af de 24 boliger er bedre placeret på den anden side af vejen på matrikel 2e som det fremgår af scenarie B.



Illustration 5: eksisterende byggefelt og nyt muligt byggefelt, matr. 2c

Parkering

Det vurderes at "Bredegaard matriklerne" kan rumme det angivne antal P-pladser for både scenarie A og B og der er også mulighed for at øge antallet hvis dette viser sig som et behov under de afklarende faser i projekteringen og i dialogen med Fredensborg Kommune. P-pladsernes placering og endelige antal fastlægges dermed i disse faser.

Der bygges ikke flere boenheder end på det eksisterende Bredegaard og det lægges derfor til grund i denne opgørelse at parkeringsbehovet er uændret. En præcis vurdering fastlægges endeligt i projekteringsfasen.

Eksisterende forhold = 40 parkeringspladser + 2 HC-pladser.

11 pladser er placeret i byggefeltet på matrikel 2c og skal derfor genplaceres andre steder på matriklen.

Lokalplanen F2 for matrikel 2c, stiller ingen krav til etablering af parkeringspladser og der tages derfor udgangspunkt i bygningsreglementet (BR18, kap. 20, § 393 og §§ 399-402), som henviser til at der etableres et 'tilstrækkeligt antal'.

Der foreligger krav iht. Lokalplan F122 om etablering af P-pladser på matrikel 2e hvis den bebygges. En p-plads pr. boenhed og én pr. 50 m² bruttoareal til administration. Dvs. i alt 9 pladser

Med udgangspunkt i, at der skal være 42 parkeringspladser på Bredegaard etableres/genetableres 11 parkeringspladser i både Scenarie A og B; men i Scenarie B skal de 9 af pladserne placeres på matrikel 2e.

Mulige placeringer til P-pladser i Scenarie A vil være langs Lindelyvej i en p-lomme med 90 gr. parkering på matrikel 2c samt ifm. det nye byggeri.

Mulige placeringer til P-pladser i Scenarie B vil være på matrikel 2e, i p-lomme langs Lindelyvej samt i ifm. det nye byggeri på matrikel 2c.

Parkeringspladserne langs Lindelyvej bør etableres inden der etableres byggeplads, så der ikke mangler parkeringspladser under udførelsen af etape 1.

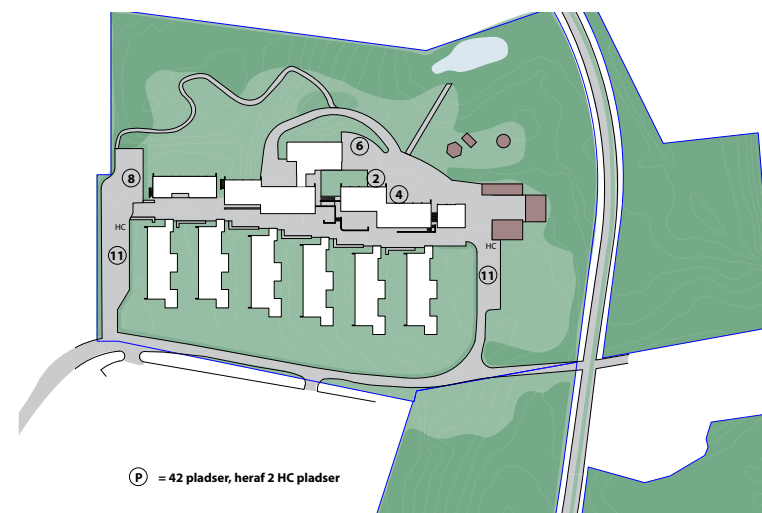


Illustration 6: Nuværende parkeringsområder

Udbygningsmuligheder

Ved tilføjelser af nybyggerier i Scenarie A og B er der som tidligere beskrevet fortsat mulighed for yderligere udbygninger ift. bebyggelsesprocenterne. Bredegaard er dog anlagt med et klart arkitektonisk greb omkring hovedgaden i midten og parken mod nord og da grunden i sig selv har et varieret terræn og en stor variation mellem skov og åbne områder, skal de eventuelle fremtidige udbygninger placeres ud fra disse præmisser.

Ud fra en umiddelbar faglig vurdering har scenarierne derfor flg. fremtidige udvidelsesmuligheder:

- Scenarie A: Ombygning af Boliglænge A, udbygning eller erstatning af administrationsbygning mod park – pga. det foranliggende jævne terræn. Udvidelse af det røde felt mod nord pga. det jævne terræn samt bebyggelse af matrikel 2e, ved fortsat ejerskab af grunden.
- Scenarie B: Ombygning af Boliglænge A og B, udbygning eller erstatning af administrationsbygning mod park – pga. det foranliggende jævne terræn. Udvidelse af det røde felt mod nord pga. det jævne terræn samt tilbygning til ny bygning på matrikel 2e.

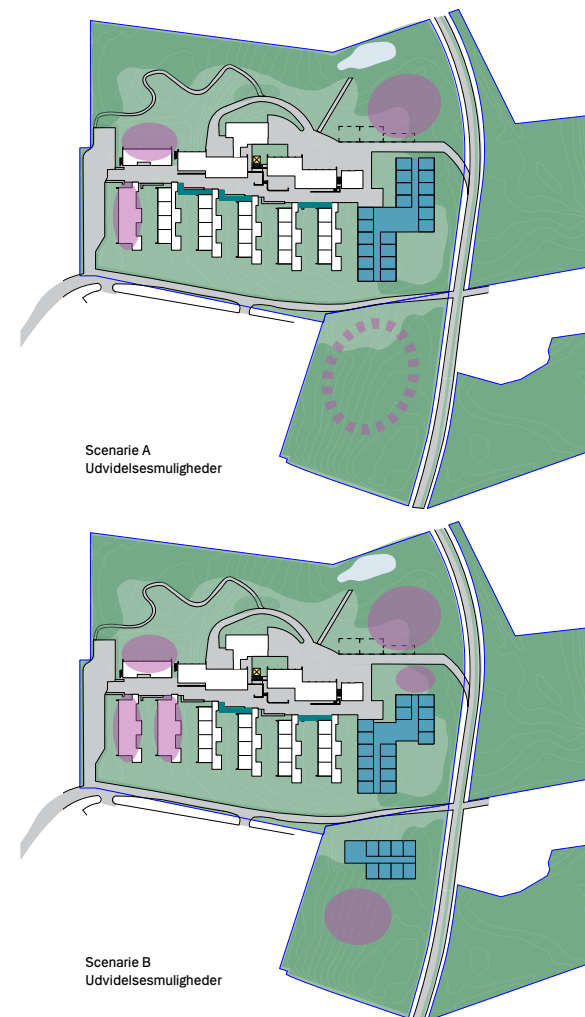


Illustration 7 og 8: udvidelsesmuligheder for scenarie A og B

3.3 Omfang af ombygning og renovering

Det anbefales at de eksisterende bygningers nuværende funktion fastholdes.

Anvendelsesmulighederne for bygningerne på Bredegaard er blevet gennemgået af Center for Ejendommers arkitekter Hanne Møller Sørensen og Sophia Louise Trojahn. I gennemgangen er det blevet vurderet om bygningerne er velegnede til at huse andre formål end deres nuværende – resultatet heraf fremgår af nedenstående diagram.

Overordnet vurderes det at arealerne der i dag anvendes til administration, kantine og dagtilbud ikke er "velegnede" til beboelse, og selvom en ombygning til dette formål er mulig, er vurderingen, at en funktionsændring til beboelse ikke vil lede til en god arealudnyttelse.

Generelt gør det sig gældende at en eventuel ombygning af eksisterende bygninger til nye formål vil være bekostelig og forstyrrende for beboerne.

På baggrund heraf, og da alle de eksisterende funktioner er nødvendige for den fremtidige drift af Bredegaard, vurderes det at der ikke vil være vinding i at omdanne eksisterende bygninger til nye formål.

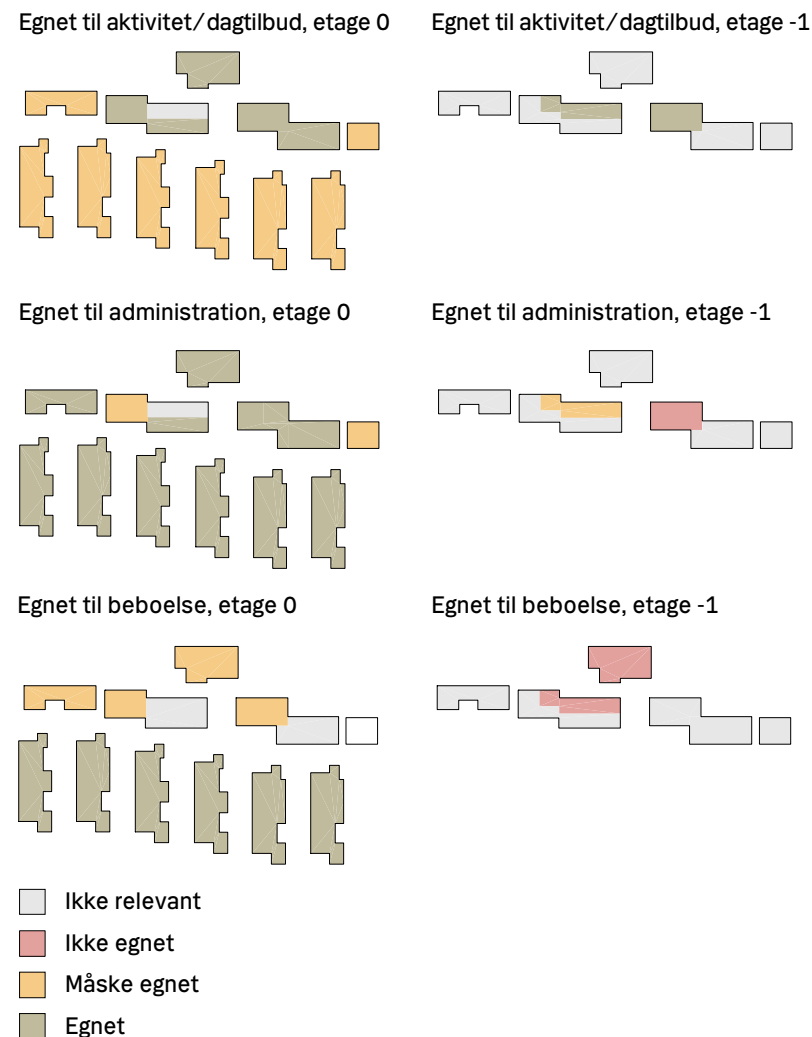


Illustration 9: Vurderet egnethed af funktioner i eksisterende bygninger

3.4 Kvalitetsløft af eksisterende boliglænger

Det vurderes muligt at etablere 4 kvalitetsløftede boliger i hver af de eksisterende boliglænger A-F, der i dag huser 7-8 boliger pr. boliglænge. Det vurderes ligeledes, at det er muligt at huse særligt plejekrævende beboere der har behov for lift i egen bolig og adgang til bårebadeværelse.

Boligerne, der etableres i de eksisterende boliglænger, vil have en kvalitet tilsvarende de boliger der planlægges i nybyggeriet.

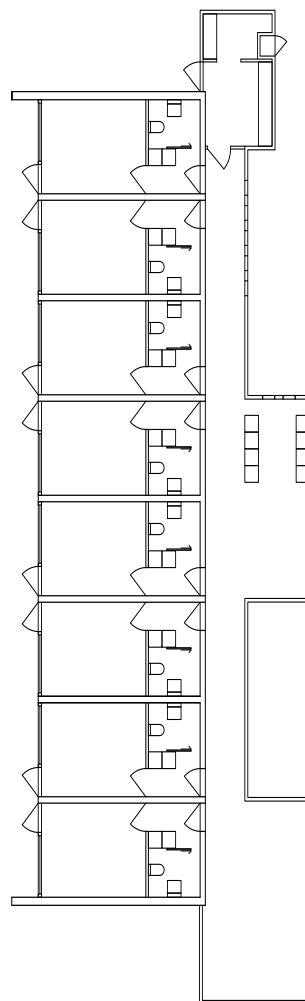
I nærværende figur ses eksempler på indretning af boliglængerne før og efter kvalitetsløft, og i de efterfølgende afsnit redegøres for hvilken kvalitet, der planlægges med i den enkelte bolig.

Egen stue, soveværelse, entré, tekøkken og handicaptoliet

Ved en sammenlægning af to af de eksisterende boliger er det muligt at etablere en bolig med entré, tekøkken, dagligstue, soveværelse og handicaptoliet.

En adskillelse af stue og soveværelse vil give beboerne mulighed for at få besøg fra pårørende i egen bolig, ligesom der er mulighed for opmagasinering af personlige hjælpemidler i boligen.

Eksisterende boliglænge, eksempel



Kvalitetsløft boliglænge, eksempel

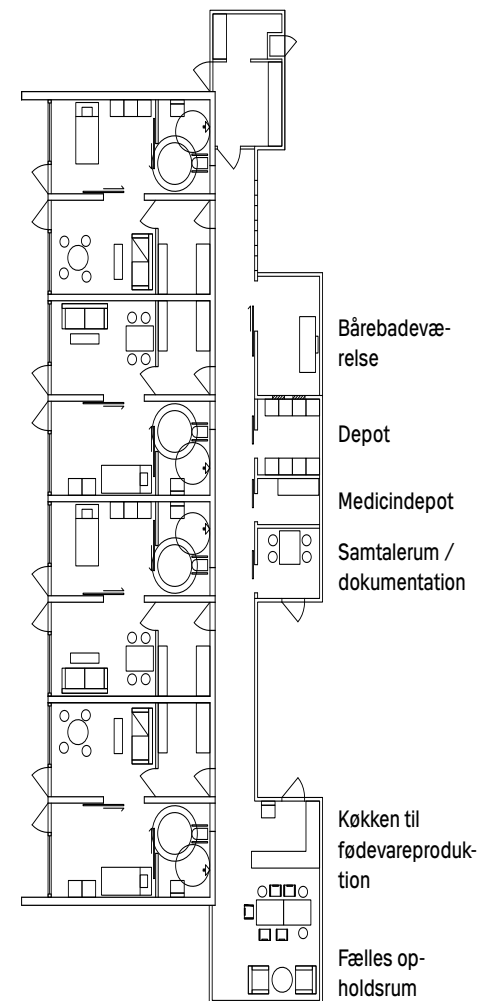


Illustration 10: Mulighedsstudie, kvalitetsløft af boliger i eksisterende længer

Mulighed for etablering af lift og bårebadeværelser

Det er muligt at forberede boligerne så der kan etableres lift i den enkelte bolig, således at særligt plejekrævende beboere har mulighed for at bo i boligen.

Den enkelte boliglænge vil efter kvalitetsløftet rumme 4 boliger, og det vil være muligt at etablere et bårebadeværelse, således at beboere der har behov for "liggende bad", vil have mulighed herfor i egen boliglænge. Der er allerede etableret bårebadeværelse i boliglænge F.

Beboerkøkken og fællesområde

Efter kvalitetsløftet vil det maksimale antal beboere i den enkelte boliglænge reduceres fra 8 til 4, og der vil i den enkelte den boliglænge blive etableret et "beboerkøkken" hvor beboerne kan deltage i tilberedning af maden og hvorfra "madduften" kan sprede sig til boligerne. Fællesområdet og beboerkøkkenet vil dermed blive delt mellem 4 beboere, hvor den enkelte vil have mulighed for at "trække sig" til egen bolig.

Køkkenet kan være lukket eller i åben forbindelse med fællesarealet. Dette afklares i en senere fase.

Støttefunktioner og personalefaciliteter

En andel af arealerne i boliglængerne er "øremærket" til decentrale støttefunktioner og personalefaciliteter (depot, medicinrum, lederkontor, og samtalerum). Dette vil give medarbejderne mulighed for at løse deres administrative opgaver, gennemføre samtaler mv. i umiddelbar nærhed til beboerne. De 5 funktionstyper placeres på tværs af boliglængerne som illustreret i scenarie A og B.

Vagtlag og nærhed

I den nuværende drift af Bredegaard er medarbejdere og teams ansvarlige for beboere i flere boliglænger. I de kvalitetsløftede boliglænger vil der være plads til 4 fremfor 7 boenheder per boliglænge. Dette vurderer Bredegaards ledelse ikke at være en hindring for kvaliteten i den daglige pleje og kontakt med beboerne, under forudsætning af at der etableres overdækket adgangsvej mellem boliglængerne.

Den eksisterende personalesammensætning er som følger:

- 100 medarbejdere fordelt på 80 årsværk
- 1 forstander
- 1 leder af dagtilbud
- 2 ledere af botilbud

3.5 Effektiv drift i boliglænger med 4 boliger

En effektiv anvendelse af personalet i de renoverede boliglænger vil understøttes af overdækningen mellem boliglængerne. Denne understøttelse forstærkes jo lettere adgangen er for personalet til at færdes mellem boliglængerne. Omfanget af behovet for deling af personale mellem flere boliglænger vil afhænge af de beboergrupper, der bor i boliglængerne. For boliglænger med beboere, der har et stort personaletræk, vil deling af personale mellem boliglængerne alt andet lige være relativt mindre i forhold til det samlede personaletræk. Ud fra disse betragtninger vurderes de renoverede boliglænger med 4 boliger at kunne understøtte en effektiv drift.

3.6 Nærhed og terræn

For så vidt angår "nærhed og terræn" vurderes scenarie A mere hensigtsmæssigt end scenarie B, idet scenarie A i modsætning til B holder hele Bredegaard bebyggelsen på samme side af Lindelyvej, hvorved nærheden til aktiviteter, støttefunktioner, øvrigt personale og beboere fastholdes.

I scenarie A er hele Bredegaards bebyggelse placeret på samme side af Lindelyvej, hvilket sikrer nærhed mellem de forskellige funktioner. Ved at placere nybyggeriet for enden af hovedgaden har beboere og medarbejdere adgang til aktiviteter og administrationen via den overdækkede hovedgade.

I scenarie B er nybyggeriet placeret på den anden side af en mindre vej i afstand til den øvrige bebyggelse. Denne placering påvirker beboere og medarbejders adgang til aktiviteter og administrationen, da der i projektet ikke er et overdækket gangareal mellem den oprindelige bebyggelse og nybyggeriet.

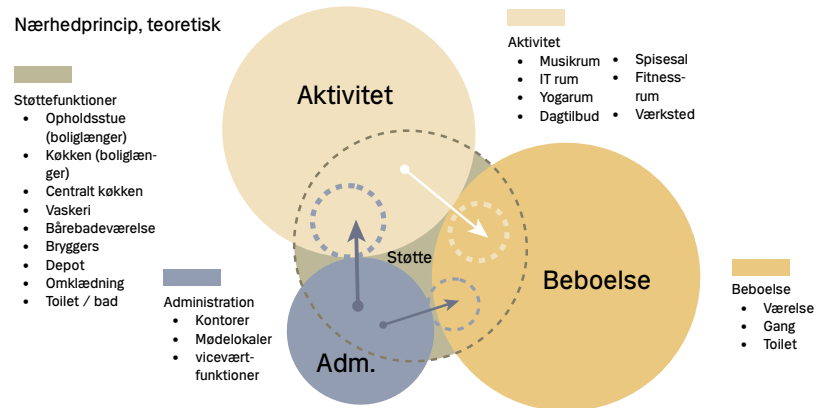


Illustration 11: Teoretisk nærheddiagram m. beboelse, aktivitet, adm. og støttefunkt.

Terræn og tilgængelighed

Bredegaardmatriklen er karakteriseret ved et fald på 3,2 m fra højdemeter 35,0 ved bolig A til højdemeter 31,8 ved bolig F og 30.8 til omtrentlig placering af hovedindgang i nybyggeriet på en strækning på 133 m.

Dette er et betydeligt terrænspring der kan betragtes som en del af matriklens appel og kvalitet, der beriger beboernes dagligdag. Omvendt er dette terrænspring også en udfordring for beboere og medarbejdere, da en del af Bredegaards beboere er gangbesværede og anvender hjælpemidler (gangstativer, kørestole mv.).

Terrænspringet bør som minimum vurderes ift. tilgængelighedskrav for ramper i bygningsreglementet; der foreskriver et maksimalt fald på 1:20 samt repos på min. 1.3 x 1.3 m for hver 60 cm stigning/fald.

Stigningen/faldet på hovedgadens terræn er 1:34 og dermed mindre end kravet i bygningsreglementet. Der er naturlige plateauer

større end 1.30 x 1.30 omtrentligt placeret ved hver 60 cm. stigning, så man kan holde hvil på terrænet. Hovedgaden lever dermed op til kravet for ramper.

Projektet indeholder desuden følgende elementer der imødekommer udfordringen med ved terrænspringet, så det fortsat vil opleves som en sansemæssig kvalitet at færdes langs hovedgadens landsbyagtige kvaliteter :

- Belægningerne på "hovedgaden" udskiftes, så fladen er plan og uden ujævnheder
- En del af gangarealerne på "hovedgaden" overdækkes, så beboere og ansatte kan gå i læ og belægningen her holdes tør
- Det vil i forbindelse med udskiftningen af belægningen være muligt at etablere "ledelinjer"
- Det vil i indplaceringen af beboere være muligt at tage hensyn til beboere med gangbesvær eller behov for hjælpemidler og tilbyde dem boliger i de boliglænger med den bedste tilgængelighed (se nedenfor)

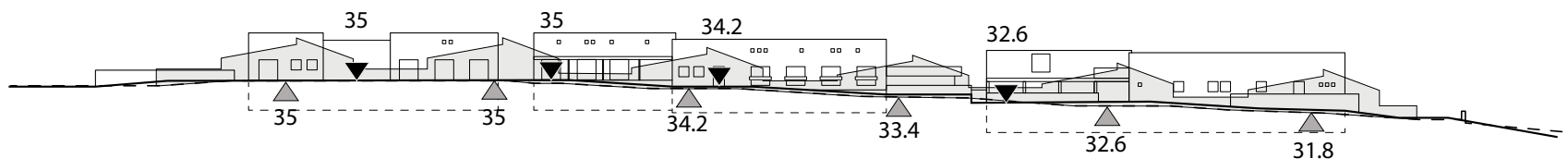


Illustration 12: Længdesnit, Hovedgaden

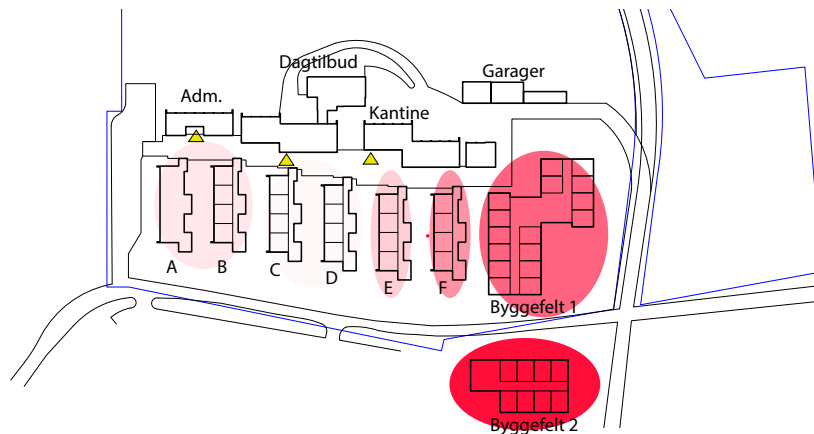
Afstande og højdeforskelle

I nedenstående oversigt ses gangafstand til henholdsvis kantine og dagtilbud, samt højdemeter for den enkelte boenhed.

Titel	Boenhed						Byggefelt	
	A	B	C	D	E	F	1	2
Afstand kantine	73m	52m	31m	10m	10m	35m	61m	119m
Højdeforskel kantine	-2,4m	-2,4m	-1,6m	-1,6m	0,0m	0,8m	0,8m	0,8m
Afstand dagtilbud	26m	6m	16m	36m	57m	78m	93m	151m
Højdeforskel dagtilbud	-0,8m	-0,8m	0,0m	0,8m	0,8m	2,4m	2,4m	2,4m

03 DSV Arealopgørelse.xlsx.9.18

Efterfølgende vurdering er lavet ud fra en betragtning om, at de boliger, der har det laveste antal højdemeter og kortest gangafstand til henholdsvis dagtilbud og kantine, er bedst egnet til beboere med gangbesvær (grp. 1 vurderes bedst egnet og grp. 6 dårligst egnet).



1. Boenhed C & D
2. Boenhed A & B
3. Boenhed E
4. Boenhed F
5. Byggefelt 1
6. Byggefelt 2

Illustration 13: Boligers beliggenhed ift. fællesfunktioner

3.7 Arealbehov og fordeling

Begge scenarier opfylder forventningerne til fremtidige arealbehov med 40 kvalitetsløftede boliger og understøttende aktivitetstilbud, administration og støttefunktioner.

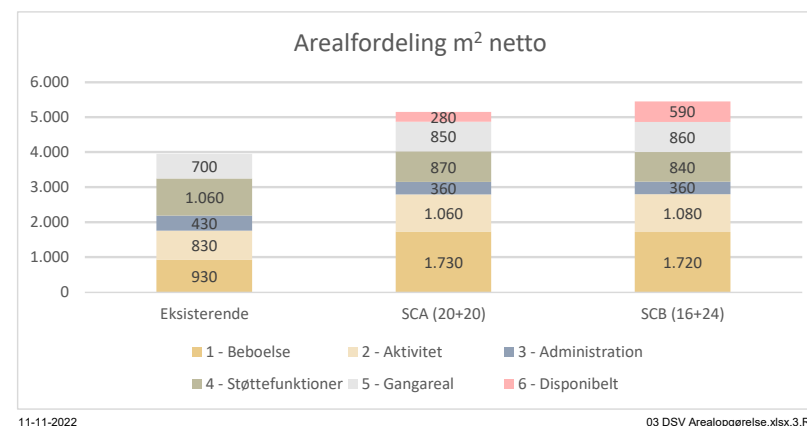
Scenarie A efterlader en og scenarie B to "boliglænger", som kan anvendes til andre formål og fremtidige behov ("disponibelt").

I nedenstående diagram fremgår netto arealet fordelt på arealtyper for det eksisterende Bredegaard samt for scenarie A og B. I bilag 7 fremgår de underliggende rumtyper for den enkelte arealtype

Udviklingen i arealtyper fra det eksisterende Bredegaard til scenarie A og B er drevet af følgende 4 strukturelle ændringer.

- Kvalitetsløft af eksisterende boliger
- Kvalitetsløft beboerkøkkener
- Flytning af administrative arealer i boliglængerne
- Nybyggeri

Ændringerne i arealtype i de eksisterende boliglænger fremgår af nedenstående diagram.



Kvalitetsløft af eksisterende boliger

Projektets overordnede formål er at kvalitetsløfte de trange 1-værelsesboliger til 2-værelsesboliger, med handikaptoilet, tekøkken og entre. Det samlede boligareal øges dermed fra ca. eksisterende 930 m² til henholdsvis 1.730 (scenarie A) og 1.720 (scenarie B). Boligerne i nybyggeri er programmeret til 42 m² netto per bolig og de kvalitetsløftede boliger i de eksisterende boliglænger bliver 44 m² netto ved sammenlægningen af to boliger.

Kvalitetsløft beboerkøkkener

Overordnet fastholdes de eksisterende dag- og aktivitetstilbud, dog med den ene undtagelse at de decentrale køkkener i boliglængerne og nybyggeriet skifter arealkategori fra "støttefunktion" til "aktivitet". Dette frigiver kapacitet i det centrale storkøkken, som derved giver mulighed for at Bredegaard kan forberede tilbud om køkkenassistent-elevforløb til blinde.

Flytning af administrative arealer i boliglængerne

I flere af de eksisterende boliglænger er én af de 8 lejligheder i dag indrettet til "administration". I forbindelse med kvalitetsløftet af boliglængerne placeres de administrative arealer i området på den anden side af fordelingsgangen hvor der i dag er fællesarealer og støttefunktioner og arealet reduceres fra ca. 430 til ca. 360 m² netto.



Illustration 14: Kvalitetsløft i boliglænge fra étværelses- til to-værelsesboliger

Nybyggeri

I både scenarie A og B bygges der nye boliger som tilføjer nye arealer til Bredegaard (jf. bilag 1 og 2). I tillæg hertil vil der være en eller to boliglænger i hhv. scenarie A og B, der ikke læn gere skal anvendes til boliger, og som derfor fremgår som "di sponibelt" areal i ovenstående figur.

3.8 Rokadeplan og byggeetaper

Begge scenarier kan gennemføres over fire byggeetaper

I begge scenarier startes projektet med nybyggeriet hvorved der etableres en overkapacitet. Herefter flytter en gruppe af Bredegaards beboere ind i de nye boliger, hvorefter de fraflyttede boliger renoveres, så de kan tilbydes til den næste gruppe beboere og så fremdeles.

De endelige byggeetaper planlægges ifm. udbuddet af projektet, men i nedenstående etapeplaner kan det aflæses, at begge scenarier kan gennemføres i fire etaper og ender med 40 kvalitetsløftede boliger.

Det vurderes at de to scenarier, der begge udføres over fire etaper, vil have en tilsvarende byggeperiode og forårsage samme grad af gener fra byggeriet.

Overordnet er scenarierne ensartede, for så vidt angår rokadeplaner og projektforløb, dog med den forskel at Bredegaards samlede mængde boliger i 3. etape i scenarie A kun er på 39 stk., og at Bredegaard i denne periode skal operere med en underbelægning på én beboer.

SCA (20+20)	Etape 1	Etape 2	Etape 3	Etape 4
Boenhed A	7	0	4	4
Boenhed B	7	0	4	4
Boenhed C	7	0	4	4
Boenhed D	7	7	0	4
Boenhed E	7	7	0	4
Boenhed F	7	7	7	0
Nye boenheder	20	20	20	20
Kapacitet	62	41	39	40

03 DSV Arealopgørelse.xlsx.7.AH11

SCB (16+24)	Etape 1	Etape 2	Etape 3	Etape 4
Boenhed A	7	0	4	4
Boenhed B	7	0	4	4
Boenhed C	7	0	4	4
Boenhed D	7	7	0	4
Boenhed E	7	7	7	0
Boenhed F	7	7	7	0
Nye boenheder	24	24	24	24
Kapacitet	66	45	50	40

03 DSV Arealopgørelse.xlsx.7.AH11

4. Bilag

Bilag 1 – Scenarie A, rumprogram, nybyggeri

Bilag 2 – Scenarie B, rumprogram, nybyggeri

Bilag 3 – Rumnumre eksisterende byggeri

Bilag 4 – I dag, rumprogram, eksisterende byggeri

Bilag 5 – Scenarie A, rumprogram, eksisterende byggeri

Bilag 6 – Scenarie B, rumprogram, eksisterende byggeri

Bilag 7 – Rumtyper per arealtype

Bilag 8 – 1039 Bredegaard - Cost Plan - Rev04082022

