

NYT DEMENSCENTER I GRENÅ

Projektforslag

C08.10 - Projektbeskrivelse

14. oktober 2022

Rev. 18. november 2022

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING.....	2
PROJEKTFORSLAGSMATERIALET	3
ÆNDRINGER SIDEN DISPOSITIONSFORSLAGET	3
PLEJECENTERETS PLACERING I DET NORDLIGE GRENÅ	3
SBI ANVISNINGER.....	4
ARKITEKTONISK AFSÆT	5
ARKITEKTUR OG DISPONERING.....	5
CENTERBYGNINGENS GEOMETRI.....	6
FÆLLESAREALER	6
KLIMASKÆRM	7
BOLIG	7
KONSTRUKTIONER	7
Boligområder inkl. tilhørende fællesområde.....	8
BESKRIVELSE I FORHOLD TIL OPFYLDELSE AF LOKALPLAN.....	8

INDLEDNING

Projekteringsarbejdet med det kommende demenscenter på Mellemstrupvej i Grenå har nået endnu en milepæl med færdiggørelse af nærværende projektforslag.

Projektforslaget er en videreudvikling af dispositionsforslag godkendt af Norddjurs Kommune d. 3. juli 2022 og har siden været bearbejdet af rådgiverholdet og løbende præsenteret på 5 dialogbaserede styregruppemøder i Voldby. Projektet omfatter fortsat 30 nye demensvenlige plejeboliger, med tilhørende servicearealer og er forberedt for yderligere 24 nye boliger og minimum 150 m² serviceareal. Hver bolig repræsenterer 70 m² fordelt på selve boligen og boligernes fællesarealer. Serviceareal udgør 400 m². Den samlede bygningsmasse for demenscenteret, bestående af boliger og serviceareal udgør dermed 2500 m².

I projektforslagsfasen er projektet præciseret yderligere således, at alle rum og bygningsdele overholder bruger -og myndighedskrav. Som i dispositionsforslaget har vi fastholdt fokus på:

- Udformning og størrelse på bolig i relation til fællesarealer
- Disponering af fællesarealer i bo enheder
- Disponering af centerdelen med øje for flow- funktions- og arealoptimering.
- Præcisering af rum og kravene hertil herunder udstyr.

PROJEKTFORSLAGSMATERIALET

Sammen med nærværende beskrivelse indgår arkitekt, landskab- og ingeniørtegninger, designmanual, vurdering af projektets anlægsøkonomi, bygningsdelsbeskrivelse, risikovurdering, indeklimaberegninger, brandstrategi og rådgivers granskning som et samlet projektforslag dateret den 14. oktober 2022.

Projektforslaget er udført som 3D projektering og der er med baggrund i 3D Revitmodeller udarbejdet en lang række tegninger med planer, snit, facader, rumtegninger, konstruktioner og installationer, som alle på projektforslagniveau beskriver det samlede byggeri.

Der er udarbejdet landskabstegninger med situationsplan og landskabsplan med visning af adgangsforhold, p-arealer, cykel-p og de forskellige typer af grønne arealer.

Med projektforslaget er tillige udarbejdet en bygningsdeloversigt, en designmanual til visualisering af det overordnede valg af materialer og overflader, tekniske installationer og armaturer, alt sammen til vurdering og bedømmelse.

ÆNDRINGER SIDEN DISPOSITIONSFORSLAGET

Der er i den forløbne projekteringsfase sket mindre bygningsmæssige justeringer i tilpasningen af de enkelte konstruktioner for samtidig at det overordnede bygningsmæssige areal er fastholdt i forhold til de af Norddjurs kommune anviste arealer.

For at overholde de gældende dagslyskrav er der tilført ovenlys til alle boliger. Disse er placeret i overgangen mellem stue og køkken således at der er et højt niveau af dagslys allerede når man træder ind i boligen.

Projektøkonomien er revideret så den afspejler Styregruppens ønsker og krav samt de byggetekniske justeringer der er foretaget siden dispositionsforslaget og indeksregulering op til nyeste indeks for boligbyggeri. Af væsentlige tilføjelser må her nævnes; ADK på alle døre og medicinskabe, ovenlys i alle boliger, korrigeret antal hårde hvidevarer og solceller på tage.

PLEJECENTERETS PLACERING I DET NORDLIGE GRENÅ

Demenscenteret placeres på matrikel Åstrup, Grenå Jorder 3b. Matriklen afgrænses af Mellemstrupvej mod syd, Robstrupvej mod øst og bebyggelsen omkring Vester Hesseldal mod nord.

Matriklen fremstår for nuværende som mark og dyrkningsareal. Grunden er relativt flad med højeste punkt mod nord. Her er der samtidig et større sammenhængende regulært jordstykke, som er udgangspunktet for vores bebyggelse. Ankomsten til Demenscenteret bliver fra Robstrupvej. Her tilgår man grunden syd for den nye bebyggelse og centralt ift. bebyggelsen sammentænkt med udvidelsen. Mod Mellemstrupvej bliver det muligt at etablere en landskabelig støvjold med brug af overskudsjord fra området. Den ubebyggede del af matriklen vil fremstå delvist beplantet som rekreativt naturområde. Regnvandsopsamling planlægges på grundens vestligste del, som er den lavest beliggende i terrænet og med sin tilspidsede grundform samtidig den vanskeligste at indrette.

Byggeriet ligger på et tidligere landbrugsareal på kanten af Grenås nordlige parcelhusområder. Mod øst ligger forsat marker, mod syd omfartsvejen og parcelhuse, mod nord ligger en lille 'landsby' omkranset af læhegn.

Landskab omkring centeret udformes som en skov hvori der udskæres lysninger til plejehjemmet, til parkeringsplads og igennem hvilken stier til rekreation kan anlægges. I kraft af at det er et demenshjem giver den grønne ramme trygge forhold til beboerne og rekreative muligheder i det omfang den enkelte har brug for det. Skoven udgøres af lysåbne egetræer med en vild bund, i første omgang af græsser, ad åre vil skovbundsarter indfinde sig løbende. Udearealerne tilpasses beboernes specielle situation med stor mulighed for afskærmning og privathed i de nære udearealer men samtidig med udsyn til beroligende grønne arealer og løvtag. Hele det aktive udeareal indhegnes og begrønnes. Dermed kan arealerne der omslutter plejecenteret trygt bruges både rekreativt af beboere og besøgende samt til ture og motorisk træning. Gulvet indenfor hegnet artikuleres – græsset – med mere og mindre klippede græsarealer fra prydplæne til eng som underletter vedligeholdet og giver større biodiversitet til området

En gangsti føres rundt i anlæggets ydre område. Samtidig kan stien fungerer som logistisk vej og brandvej. Udenfor hegnet står skoven i det vilde græs hvor naturen må råde.

Boligernes terrasser ligger ud mod fællesarealet og afskærms af buskbeplantning mellem boligerne. Det vilde græs danner naturlig afslutning for boligerne private areal. Stien der omslutter hele bebyggelsen og diskrete klippede græsstier giver

mulighed for adgang til de enkelte boliger uden at komme igennem fællesarealer. Samtidig kan landskabet omkring nydes fra terrasserne forholdsvis uforstyrret. Fælles opholdsarealer danner muligheder for fællesskab og får en højere finish, både i plantevalg og opbygning. Tættest på bygningen etableres terrasser og små gårdhaver med varierende beplantning. Der kan placeres højbede med duftende krydderurter, stauder, blomster og urter som beboerne kan færdes langs, røre og dufte til. Her kan man samles til spisning, og her kan solen nydes i trygge grønne rammer. I haverne kan man opleve fuglene kvitre og se lysets leg gennem trækroneerne.

Fra de to haver med direkte adgang til fælles udearealer etableres en let skjult udgang hvorfra en stisløjfe leder beboeren igennem et blomsterlandskab, sansehaver om man vil, og tilbage igen. På udvalgte steder langs stien kan udendørs musikinstrumenter, bænke og borde placeres. Områderne indrettes således at der gives optimale rammer for udeophold og beplantningen sørger for at der findes varierende synsoplevelser over hele året. Terrasserne er belagt med lyse betonfliser og sløjfestien belægges med OB-belægning.

Opdelingen af udearealerne i zoner, understøtter rationel drift og sikker færdsel, samt appellerer til ophold og aktivitet i det fri.

Adgang til centeret placeres fra øst, syd for bygningen så plejehjemmet kan udvides mod syd. Parkering etableres i en lysning lige ved indkørslen. Afsætningsmuligheder ligger tæt på indgangen, hvor også varelevering og affaldshåndtering foregår, dog forskudt for at ikke at forstyrre aktiviteter ved hovedindgangen. Indgangen til selve plejehjemmet foregår gennem en yderligere gårdhave med direkte adgang til centeret men også til boligklyngerne. Til Servicecentret og køkkenet er der direkte adgang fra ankomstarealerne udenom hegnet.

Indkørslen forsynes med et fortov. Det flisebelagte fortov giver også nem adgang centerets hovedindgang. Kørearealer udføres med asfalt med termoplastopstribninger og kantsten. Parkeringsbåse udføres i græsarmering på nær HC-pladser som anlægges med flisebelægning/asfalt. P-arealerne begrønnes med træer i siderne. Cykler kan stilles og lades centralt ved hovedindgangen. På forpladsen plantes en grøn ø med staudegræsser og fuglekirsebær til at modtage beboere og besøgende. Gulvet på gangarealer belægges med lyse betonfliser hvor hovedfærdselsårene markeres med forskellige størrelser af fliser hvor ledelinjer og indgange markeres og er nemme at finde for alle. Samtidig dannes en jævn hård belægning der er nem at færdes på for alle.

Service

Brandbil og ambulance har adgang til indgangene at stiforløbet rundt om bygningerne og dermed muliggøres brandredning fra alle sider. Evt. kan anden ekstern kørsel fx flyttebiler til og fra boligerne også ske via den ydre sti. Tilgængelighed for alle. Alle boliger og servicearealer kan tilgås niveaufrit og alle eventuelle niveauforskelle er udlignes til nem færdsel for alle.

Materialer

Belægninger, veje og parkeringsanlæg tænkes belagt med pulverasfalt. Ankomstpladser og terrasser ved dagcenter og boenheder belægges med lyse betonfliser i større og mindre formater i et varieret mønster. Den slyngede sti gennem anlægget belægges med overfladebehandlet asfalt med lokale skærver, som giver en lys, fast og skridsikker overflade.

Beplantning

Beplantningen tænkes i naturlig stil med lavt vedligeholdelsesniveau men samtidig frodig. Der er diskret men klar deling mellem 'privat område' og 'fælles område'. Skoven beplantes med eg og fuglekirsebær. På forpladserne plantes fuglekirsebær i staudegræsbeplantning suppleret med forårsløg. Til træer langs indkørsel og p-pladser foreslås Orangebarket pil. Hegnet begrønnes af en blanding af fritvoksende buske.

Beplantningen vælges i øvrigt omhyggeligt for at skabe en variation i blomstring og bladfarver med årstidernes skiftet. Denne variation skaber grobund for en stor rigdom af både flora og fauna. Beplantninger vælges omhyggeligt således at lave vedligeholdelseskostninger kan gå hånd i hånd med et grønt og frodigt udtryk året rundt, bl.a. ved at jorddækning af planterne og tæt plantning så der opnås tæt beplantning indenfor 2-3 år og der vælges sorter der passer til stedets forhold.

SBI ANVISNINGER

SBI-Anvisning 289 om indretning af plejeboliger for personer med demens.

Forskningsresultater peger på fire overordnede tiltag i de fysiske omgivelser, der kan øge trivsel hos personer med demenssygdomme og medvirke til at mindske urolig og aggressiv adfærd, depression og deraf følgende medicinforbrug:

- at skabe en hjemlig, ikke-institutionel atmosfære, hvor beboeren føler sig hjemme og befinder sig godt.
- At sikre gode lysforhold, der dels stimulerer en naturlig døgnrytme og dels understøtter orienteringsevnen og kan medvirke til at skabe en hjemlig atmosfære.

- At bygge små, overskuelige, skærmede miljøer, hvor det er let at orientere sig på egen hånd.
- At sikre gode muligheder for at komme i kontakt med dags- og sollys, naturen, planter, vind og vejr.

Disse fire temaer udgør de centrale indretningsmæssige hovedgreb, der er gennemgående for anbefalingerne i anvisningerne fra SBI. Fælles for de fire hovedgreb er, at de peger på fysiske tiltag, der på hver sin måde understøtter den enkelte beboers fysiske og psykiske velbefindende, men også beboerens selvstændighed og mulighed for at klare sig bedst muligt på egen hånd på trods af demenssygdommen.

Med hensyn til det tredje punkt er der en væsentlig forskel mellem personer med demens og andre beboeres behov for, at et plejecenter opdeles i adskilte, mindre miljøer eller er et mere åbent miljø. Med hensyn til de øvrige punkter er der tale om almene arkitektoniske kvaliteter, der også kan være attraktive for andre beboere i et plejecenter og dermed imødekomme en bredt sammensat beboergruppe.

Hovedgrebene griber ind i hinanden, hvor særligt 'hjemligheden' er det bærende tema. Fx har planlægningen af lyset og boliggruppens indretning og størrelse stor betydning for den hjemlige atmosfære.

Vi er i arbejdet med udformningen af Demenscenter Grenå opmærksomme på, at vi her har at gøre med beboere som er særligt hård ramt af demens. Beboerne vil derfor have behov for særlig stor begrænsning af stimuli og kontakt til omgivelserne fremfor hjemlig og naturrum. Dermed er det ikke alle opmærksomhedspunkter fra SBI, der har lige stor vigtighed i dette projekt.

ARKITEKTONISK AFSÆT

Demenscenter Grenå består af 30 boliger, hvoraf de fem er midlertidige boliger, samt tilhørende servicearealer. Følgende disponering er et resultat af en undersøgelse af en række forskellige koncepter for organisering af Demenscenter Grenå i dialog med bygherre og styregruppe.

Boligerne organiseres i tre boenheder omkring hver sit haverum. Med inspiration i brugergruppens skitse på "Demensblomsten" er personale placeret centralt med kortest mulig afstand til boliger. Gårdrummene giver dagslys til service- og fællesarealer og tilbyder beboerne et haverum, hvor man kan færdes sikkert.

I den enkelte boenhed organiseres boligerne i 'hestesko' omkring et fællesareal. Boligerne har dermed udgang direkte mod fællesareal, hvilket er med til at styrke brugen af fællesrummet og samtidig skabe tryghed og hjemlighed for beboeren og et bedre overblik for drift og personale. Boenhedens fællesareal er dimensioneret til at kunne indrettes og underopdeles på forskellig vis. Køkkenet ligger centralt som et forankringspunkt i fællesarealet. De tre boenheder ligger klart adskilt fra hinanden, så unødige forstyrrelser boenhederne imellem undgås. Et centralt haverum, der ligger som ankomstrum for hele bebyggelsen leder til decentrale indgange mod boenhederne. Det er muligt at skabe en decentral indgang, som henvender sig særligt til de fem midlertidige boliger. – i så fald må den nordlige boenhed og de tilbageværende fem boliger i den østlige boenhed dele indgang.

Servicearealerne er inddelt i tre hovedgrupper:

1. Den daglige drift med de funktioner, der knytter sig direkte til kontakten med beboerne. Denne del ligger indenfor den ydre perimeterafgrænsning og har kontakt til hovedindgang og centrale haverum. Beboere har begrænset adgang til denne zone.
2. Servicearealer som potentielt kan virke forstyrrende for beboeren. – Omlædning, administration og produktionskøkken, som har kontakt med ankomstområdet udenfor perimetersikringen. Det er også funktioner, som omvendt heller ikke skal forstyrres af beboerne.
3. Dagcenter som henvender sig til besøgende udefra. Dagcenteret ligger udenfor perimetersikringen.

Bo enhederne placerer sig på en måde omkring servicefunktionerne, så der gives plads til at en fremtidig udvidelse kan have sammenhængende servicearealer.

ARKITEKTUR OG DISPONERING

Husets arkitektur skal først og fremmest forholde sig til de funktioner den danner ramme for, men skal også være med til at skabe en harmoni og relation med sine omgivelser og samtidig forholde sig til den økonomiske ramme.

Hen over boligerne og de ydre servicearealer, som to sammenhængende tagflader, har vi et saddetag. Saddeltaget markerer bebyggelsens udvendige afgrænsning. Det er samtidig et bygningsudtryk, der er genkendeligt i de nære omgivelser mellem land og by. Taget er med til at give bygningen noget "krop" og forankre det i placeringen på den åbne mark.

En stor del af huset er med fladt tag. Det flade tag er en relativ billig løsning, som samtidig giver frihed i disponeringen af planen, hvor vi har mest brug for det. Det flade tag markerer service- og fællesarealer, som støder ind mod de omkringliggende boliger.

Det er to forskellige bygningsstrukturer, som mødes. Fælles- og servicearealerne med det flade tag har en mere legende karakter og skaber nogle mindre uderum, som har lidt karakter af landsbystemning. Denne del af huset vil opleves på nært hold. Det er her ind- og udgange ligger både ift. ankomst for besøgende og ift. haverum. Dermed bør facaderne ved de centrale bygningsdele gives en karakter, som kan tåle at blive oplevet på nært hold og samtidig giver karakter og "varme" til gård- og haverum. Vi foreslår en træfacade med lodret listebeklædning.

Saddeltaget og boligernes facade giver en mere struktureret og stram ydre til bebyggelsen. Det er dette hus man oplever på afstand, som et større gårdanlæg, der naturligt ligger i de åbne omgivelser. Saddeltaget er i udgangspunktet en lidt dyrere løsning en det flade tag, men til gengæld giver det mening at bruge enkle og billige facadeløsninger her. Boligerne har privat udgang gennem denne facade, men det forventes at udeophold hovedsageligt bliver i gårdrum og centrale haveanlæg.

CENTERBYGNINGENS GEOMETRI

Fra ankomstområdet syd for bebyggelsen leder en låge i hegnet ind mod et haverum som forbinder til de indgange, som benyttes af besøgende. Den nordligste indgang har karakter af hovedindgang og åbner ind mod et mindre indvendigt ankomstrum. Det er husets mest centrale punkt, som forbinder adgange ud til bo enhederne. Her ligger personalefunktioner tilknyttet den daglige drift og kontakten med beboerne. Dokumentationsrummet ligger helt centralt med samme afstand ud til hver af boenhederne. Her findes også personalerum samt lederkontor.

De to bygningskroppe, som tegnes udvendigt af et sammenbindende saddeltag, har hver et indadgående hjørne med begrænset adgang til dagslys. Her placeres funktioner, som har en mere teknisk karakter og ikke har samme krav til lys som de øvrige rum. Hvor den østlige og nordlige boenhed mødes placeres vaskeri, linnedepot, teknik- og rengøringsrum, HC-toilet samt sygeplejedepot. I umiddelbar tilknytning til indgangen ligger apotek sammen med hjælpemiddeldepot.

Med vinduer mod det centrale haverum ligger administrative funktioner som kontor for vagtplanlæggere og demenskoordinator. Her er også rum for møder og samtaler, som dermed får en uforstyrret placering væk fra trafikken omkring det centrale ankomstrum.

Hvor vi i husets sydlige ende har rum med begrænset adgang til dagslys, placeres teknikrum og omklædningsfaciliteter. Overfor disse findes produktionskøkkenet med adgang fra parkeringsareal udenfor hegnet. Produktionskøkkenet får dermed en placering mellem dags- og konferencecenter og det øvrige demenscenter med mulighed for at servicere begge.

Dags- og konferencecenter ligger som en løsrevet del, som henvender sig ud mod ankomstareal let tilgængeligt for busser etc. Et overdækket areal omkring dagcenteret giver forskellige anvendelsesmuligheder for udeophold og parkering af elscootere etc. Mod syd er der udsyn og adgang til den omkringliggende natur.

FÆLLESAREALER

Boenheden organiseres med boliger omkring fællesareal med adgang til gårdrum. Gård- eller haverummene har en overskuelig størrelse og skærmes fra unødvendigt visuel støj. Gårdrummet kan indrettes forskelligt med solhjørne og overdækket areal med terrasse og bliver et orienteringspunkt for bo enheden. Facaden ud mod gårdrummet er ikke et stort sammenhængende glasareal, men er en mere traditionel facade bestående af store lysgivende vinduer og døre, som er strategisk placeret ift. de bagvedliggende rum.

Med boliger direkte ud mod fællesrum skabes overskuelighed for både beboere og personale. Fællesarealet er let tilgængeligt og bliver en integreret del af hverdagen for beboerne. Fordelingsarealet bliver en naturlig del af fællesarealet og oplevelsen af gangarealer opblødes. Ved at mindske oplevelsen af gangarealer er man med til at forebygge angst og lign. ved meget trafik. Den del af fællesarealet, som leder mod den centrale del af centerfunktionerne og hovedindgangen, åbner sig i en tragtform og hjælper dermed beboere og besøgende med at finde vej.

Boenhedens fællesareal er dimensioneret til at kunne indrettes og underopdeles på forskellig vis. Som et centralt forankringspunkt i fællesarealet ligger en funktionskerne bestående af køkken samt depot. Køkkenet er et anretterkøkken og skal kunne lukkes af, når det ikke er i brug. Vigtigt at køleskabe og opvaskemaskine kan skærmes både visuelt og lydæssigt fra beboerne. Der indrettes skabe i tilknytning til fællesrummet på ydersiden af servicefunktionerne.

Med en mobil skillevæg kan fællesarealet opdeles fysisk på en måde så begge sider af væggen har adgang til køkkenet. Det kan benyttes til at opdele de midlertidige boliger fra de øvrige boliger i samme bo enhed eller blot til at underopdele en boenhed, hvis behovet for mindre enheder opstår.

Der er mulighed for at indrette til et større selskab med et langbord mellem køkken og gårdrum og samtidig have et mindre spisemiljø i forlængelse af køkkenet.

I den dybeste del af fællesarealet foreslår vi et ovenlys.

KLIMASKÆRM

Der arbejdes i projektet med to forskellige facadetyper. – Én for den ydre bygningskrop, som sammenbindes af saddeltaget og en anden for de indre fælles- og servicearealer, som har fladt tag.

De rum, som tegnes med et fladt tag, er de rum som grænser ud til de vigtigste udendørs brugsarealer. Facaden skal dermed kunne tåle at blive oplevet og brugt på nært hold. Det flade tag minimerer skygge i de nære udearealer. Klimaskærmen etableres som udgangspunkt som en let konstruktion. Facaden har en høj sokkel, som beskytter den ovenstående træfacade mod spark, stød og vand for bedre holdbarhed. Der etableres mulighed for højsiddende vinduer, der kaster lys langt ind i rummet og samtidig skærmer for forstyrrende ind- eller udsyn.

De to sammenhængende bygningskroppe med saddeltag etableres på samme måde som en let konstruktion. - Taget som traditionelle gitterspær. Huset har her ligeledes en høj sokkel, som beskytter det materiale over sig. – Her er vi inspireret af enkle og billige byggeprincipper med pladebeklædning. Stålblader på taget er med til at forbinde huset med byggerierne i det åbne landskab og giver samtidig bygningen et skarpt udtryk. Samme materiale kan bruges på både tag og facade.

Vi har i den medsendte designmanual redegjort for valg af materialer og farver.

BOLIG

Med erfaring fra tidligere boligprojekter for demente og anbefalinger fra SBI, har vi tegnet en bolig med et breddemodul på 6,3 meter. Arealet er på 43,5 m² brutto og ca. 36,5 m² netto. Lejligheden kan med en skyde væg eller let skillevæg inddeles i to værelser; soveværelse og stue. Stuen forlænges mod indgangsdøren med et lille entréområde, som møbleres med garderobemøbler samt et mindre køkken. Soveværelse ligger i tilknytning til badeværelse og her forberedes for loftsskinne. Sengen kan placeres på forskellige måder, både efter forskellige typer funktionsnedsættelser som f.eks. henholdsvis højre- eller venstresidig lammelse eller særlige arbejdsindretninger for medarbejderne.

Badeværelse følger vejledning fra SBI vedr. indretning samt venderadier. Der er ikke vaskemaskine i boligerne, men derimod et centralt vaskeri, som servicerer alle boliger. Fra sengen kan man nemt orientere sig i lejligheden med kig til bad, stue og entré. Vinduet til soveværelset er bredt og sidder lavt med godt udsyn til både horisont og himmel. Stuen har dør med glasparti mod det fri. Døren har et oplukkeligt vindue som sideparti.

Boligen er uden niche ud mod gang- og fællesareal. Dermed er det vigtigt med mulighed for åbning af sideparti ved hoveddør, så seng og andre større møbler kan manøvreres ind.

KONSTRUKTIONER

Fællesområde

Bygningen opføres i et plan, med tagkonstruktion med fladt tag. Tagkonstruktionen udføres enkelte steder med en forhøjning på det flade tag, for at kunne rumme føringsvej for installationer. Det flade tag udføres som præfabrikerede tagkassetter i træ. Tagkassetterne spænder fra facaden og ind til indvendige vægge, og den forhøjede del af taget spænder mellem indvendige vægge og stålbjælker. Den lodrette last føres fra taget føres ned i væggene og ned til fundamentene.

Facadevægge udføres som lette træfacader, enten udført på pladsen eller som elementer. Indvendige vægge udføres som 150 mm letbetonelementer.

Bygningens stabilitet sikres ved at den vandrette last føres rundt i tagskiverne i den lave del af taget til både de stabiliserende vægge i facade og de indvendige vægge. Den vandrette last føres fra væggene til fundamentene, hvorfra de afleveres i jorden. For at sikre tilstrækkelig ballast i de stabiliserende vægge, forankres disse ned i fundamentene i nødvendigt omfang.

Der udføres direkte fundering på intakte aflejringer eller på ombygget sandpude efter udskiftning af fyldlag.

Boligområder inkl. tilhørende fællesområde

Bygningen opføres i et plan, med tagkonstruktion som sadeltag over bolighederne og en smule af fællesområdet, og med fladt tag over det øvrige af fællesområdet. Hvor tagkonstruktionen udføres med sadeltag, udføres dette af gitterspær, med uudnyttet tagrum. Hvor tagkonstruktionen udføres med fladt tag, udføres dette primært af præfabrikerede tagkassetter i træ. I dele af områderne hvor sadeltag og fladt tag mødes, udføres det flade tag med en forlænget spærfod på gitterspæret.

Sadeltaget spænder fra facaden og ind til indvendige vægge eller bjælker, og er desuden mellemunderstøttet af lejlighedsskillevæggen mellem bolig og fællesområde.

Tagkassetter spænder fra facade og ind til indvendige vægge og bjælker i fællesområdet.

Den lodrette last fra tagkonstruktionen føres derved ned i bærende vægge, bjælker og søjler til fundamentene og videre ned i jorden.

Facadevægge udføres som lette træfacader, enten udført på pladsen eller som elementer. Lejlighedsskillevægge, både mellem bolig og bolig, og mellem bolig og fællesområde udføres som 240 mm letbetonelementer iht. lydkrav. Indvendige vægge udføres som 150 mm letbetonelementer.

Bygningens stabilitet sikres ved at den vandrette last føres rundt i tagskiven til både de stabiliserende vægge i facade og de indvendige vægge. Den vandrette last føres fra væggene til fundamentene, hvorfra de afleveres i jorden. For at sikre tilstrækkelig ballast i de stabiliserende vægge, forankres disse ned i fundamentene i nødvendigt omfang. Der udføres direkte fundering på intakte aflejringer eller på ombygget sandpude efter udskiftning af fyldlag.

BESKRIVELSE I FORHOLD TIL OPFYLDELSE AF LOKALPLAN.

UBEBYGGEDE AREALER

Veje

Plejhjemmet vejbetjenes fra Vester Hesseldal som vist på situationsplan i overensstemmelse med lokalplanen.

Adgang til centeret placeres fra øst, syd for bygningen så plejhjemmet kan udvides mod syd.

Parkering etableres i en lysning lige ved indkørslen. Afsætningsmuligheder ligger tæt på indgangen, hvor også varelevering og affaldshåndtering foregår, dog forskudt for at ikke forstyrre aktiviteter ved hovedindgangen.

Indgangen til selve plejhjemmet foregår gennem en yderligere gårdhave med direkte adgang til centeret men også til boligklyngerne.

Til servicecentret og køkken er der direkte adgang fra ankomstarealerne udenom hegnet.

Indkørslen forsynes med et fortov. Det flisebelagte fortov giver også nem adgang centerets hovedindgang.

Kørearealer udføres med asfalt med termoplast opstribninger og kantsten.

Parkering

Der etableres 40 parkeringspladser, hvoraf 1 HC-stor samt 2 almindelig.

Parkeringsbåse udføres i græsarmering på nær HC-pladser som anlægges med flisebelægning/asfalt. P-arealerne begrønnes med træer i siderne.

Der etableres plads til 8 cykler der er overdækket.

Tilgængelighed

Adgangs- og tilkørselsarealer er udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Handicapparkeringspladser skal placeres nær indgangen til bebyggelsen.

Vejareal, varelevering samt parkeringspladser til brugere, herunder også plads til minibus udføres med fast jævn belægning, asfalt. Personaleparkering og færdselsareal til varelevering med belagte stier/fortov og græsarmering i båse.

Alle HC p-pladser etableres iht. vejledning herfor. Adgangen fra parkeringsareal til andet befæstet/ubebygget areal max. 2,5 cm. HC-p-pladser etableres max 40 m fra hovedindgange. Belægningen udgøres af asfalt.

Niveauspring i adgangen fra parkeringsareal til andet befæstet/ubebygget areal ikke overstiger 2,5 cm. Areal til personaleparkering er undtaget.

Overfladevand fra vej og parkering

Der etableres, i forbindelse med vejanlæg og parkering uden permeabel belægning anlæg, til regnvandshåndtering, så som eks. render, lunger, faskiner og regnvandsbede. Filtreret overfladevand ledes desuden til regnvandsbassin/-bed i lokalplanens delområde II, mod vest.

Alle stier udføres niveaufrit til alle indgange. Der overholdes kvalitet A. Undtagelsesvis gøres stier smallere fx. ved gårdhaver hvor der skal udfordres motorik og sanselighed i træningsøjemed.

Ved vejanlæg og parkering uden permeabel belægning etableres anlæg til regnvandshåndtering, dels med render, lunger, faskiner og regnvandsbede. Filtreret overfladevand ledes til regnvandsbassin/-bed som grønt fællesareal med skov- eller havepræg.

Der etableres støjafskærmning mod Mellemstrupvej hvis lydberegninger påkræver dette. Overskudsjord bruges til støjvold.

Service

En gangsti føres rundt i anlæggets ydre område. Samtidig fungerer stien som logistisk vej for brandvej. Brandbil og ambulance har derved adgang til indgangene at stiforløbet rundt om bygningerne og dermed muliggøres brandredning fra alle sider. Evt. kan anden ekstern kørsel fx flyttebiler til og fra boligerne tillades at også ske via den ydre sti. Alle boliger og servicearealer kan tilgås niveaufrit og alle eventuelle niveauforskelle er udlignes til nem færdsel for alle.

Renovation

Renovation sker på forpladsen hvor der er vendemulighed for op til 12 m biler.