

NYT PLEJECENTER I AUNING

Projektforslag

C08.10 - Projektbeskrivelse

14. oktober 2022

Rev. 18. november 2022

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING.....	2
PROJEKTFORSLAGSMATERIALET	3
ÆNDRINGER SIDEN DISPOSITIONSFORSLAGET	3
PLEJECENTERETS PLACERING I BYEN	3
OMRÅDETS TYPOLOGI	3
ARKITEKTONISK AFSÆT	4
ARKITEKTUR OG DISPONERING.....	4
CENTERBYGNINGENS GEOMETRI.....	4
FÆLLESAREALER	5
KLIMASKÆRM	5
BOLIG	6
ÆGTEFÆLLEBOLIG	6
KONSTRUKTIONER	7
BESKRIVELSE I FORHOLD TIL OPFYLDELSE AF LOKALPLAN.....	8

INDLEDNING

Projekteringsarbejdet med det kommende plejecenter på Teglværksvej i Auning 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 40 nye plejeboliger, herunder 2 ægtefælleboliger, og er forberedt for yderligere 20 nye boliger.

Plejeboligerne med tilhørende fællesfaciliteter og centerdel er placeret mod nordvest og disponeret og forberedt til en udvidelse mod syd. Det hele er indpasset på det grønne område i det østlige Auning.

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

Indretning, dagslys og installationer i boligen

Indretning, dagslys og installationer i boligernes fællesarealer og for den samlede boliggruppe

Indretning af kontorer, omklædning, aktivitets lokaler og produktionskøkken med tilhørende tekniske krav

Overflader og materialekvaliteter er præciseret og afklaret med fokus på vedligehold.

PROJEKTFORSLAGSMATERIALET

Sammen med nærværende beskrivelse indgår arkitekt, landskab- og ingeniørtegninger, designmanual, vurdering af projektets anlægsøkonomi, bygningsdelsbeskrivelse, risikovurdering, indeklimategninger, 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 projektforslagsniveau 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 de af Norddjurs kommune anviste arealer.

For at overholde de gældende dagslyskrav er der tilføjet ovenlys til alle boliger. Disse er placeret i overgangen mellem stue og køkken således at der 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 hvidevare og solceller på tage.

PLEJECENTERETS PLACERING I BYEN

Området for det nye plejecenter er placeret i den østlige del af Auning by.

Auning er bygget op om hovedvejen mellem Randers og Grenå, med forretninger og boliger i umiddelbar nærhed til hovedvejen. Området ligger lidt nord fra Grenåvej.

Grunden er relativt flad, dog er terrænet højest mod nord.

Adgangen til grunden sker fra Grenåvej (hovedvej) mod syd eller Dyrbyvej mod nord til den nyanlagte ankomstvej - Teglværksvej. Her giver en udposning på byggefeltet gode muligheder for placering af parkering.

Udover de 40 plejeboliger med tilhørende 600 m² servicearealer skal der disponeres med en mulighed for udvidelse med 20 boliger og ekstra 150 m² center.

I grundens sydvestlige hjørne placeres et regnvandsbassin på det laveste punkt til håndtering af overfladevand.

Regnvandsbassinet er placeret væk fra gående trafik, men som en attraktiv destination for en gåtur i det omkringliggende park- og naturområde.

Bygningen placeres længst mod nord, hvor terrænet er højest med gulvkote i 12.600.

OMRÅDETS TYPOLOGI

Grunden omkranses i nordvest, vest og sydvest med boliger. Nordøst for Teglværksvej er der udstykket grunde, hvor yderligere boliger er under opførelse.

Områderne umiddelbart nord og sydøst for grunden er udlagt til grønt fællesområde - herunder nyttehaver, boldbaner og anlæg til håndtering af overfladevand.

Generelt er parcelhusene opført i tegl - rød, gul og lys - og særligt vest for grunden fremstår husene i rød tegl med røde tagsten.

Dette danner afsæt for materialeholdning og skala på det kommende plejecenter, hvor der er et ønske om at indskrive sig i den eksisterende typologi og danne en naturlig overgang til bebyggelsen mod vest.

ARKITEKTONISK AFSÆT

Nyt Plejecenter i Auning bliver en del af et nyt boligområde, hvor nye villaer og udstykninger skyder op. Som en arkitektonisk idé for Plejecenteret, foreslår vi man laver ekstra rumhøjde over boligernes fællesarealer og centeret. Det vil give variation i den rumlige oplevelse i hele plejecenteret og tjener samtidig som wayfinding både ude og inde, da fællesrum markeres som selvstændige huse med saddeltag.

De selvstændige "fælleshuse" vil visuelt løsrive sig fra den øvrige bygningsstruktur og relatere sig til villaerne i området.

ARKITEKTUR OG DISPONERING

Der er disponeret 3440 m² med 2840 m² til boliger og boligernes fællesareal samt 600m² til servicearealer.

Boligerne er organiseret ud fra et princip om, at der skal være kort afstand til fællesarealet. Boligernes fællesareal vender ud mod et haverum, som afgrænses af den vinkel bygningskroppen danner.

Centeret placeres som omdrejningspunkt, med kort afstand ud til boliggrupper.

Der har været et ønske om at skabe en struktur som er mindre formel, mere åben og størrelsesmæssigt snakker bedre sammen med det omkringliggende boligområde.

Haverummene får rigtig god solorientering og der er gode muligheder for at skabe små nicher og underopdelinger i og omkring haverummet. Ingen boliger kigger ind mod nabogruppens haverum. Haverummene har et naturligt kig mod det store park- og naturrum, som vil komme til at ligge omkring hele bygningsanlægget.

Alle boliggrupper har fat omkring samme punkt i centeret med korte personalegange som åbenlys fordel.

Mødet mellem boliggrupper og centeret er bearbejdet, så der opnås passende afstand mellem de enkelte bygningskroppe, så forstyrrende indkig undgås.

Planen lægger op til en naturlig forlængelse af centeret mod syd, hvor boligudvidelsen kobler sig på.

Centerbygningen bliver synlig og let tilgængelig fra ankomsten.

CENTERBYGNINGENS GEOMETRI

Centerbygningen er disponeret således, at rum tilknyttet personale og har den mindste grad af offentlighed placeres i centerets nordligste del, hvor der er kontakt ud til boliggrupper. Omlædning og teknik placeres midt i huset, da disse funktioner ikke har behov for dagslys. Der etableres intern fordelingsgang for administrationsfunktioner mod vest. Den offentlige gang er placeret mod øst og bidrager til et godt flow i bygningen og adgangen til den nordlige og østlige boliggruppe er forholdsvis direkte.

Nord for omlædningen mellem de nordligste dokumentationsrum, hvor gangene mødes, disponeres et lille "torv" med sidde niche.

Dokumentationsrum er placeret i centerdelen og i nærhed af hver af boliggrupperne.

Fra ankomsten er caféen synlig og i umiddelbar nærhed til køkkenet. Det er centralt, at man møder et åbent og imødekommende rum ved ankomsten til plejecenteret, der indbyder til samvær og ophold. En garderobe niche er med til at skabe mere privathed omkring indgang til toiletter og er samtidig med til at afgrænse caférummet. På den måde bevæger man sig på siden af caféen og kan undgå at blive forstyrret på vej ud af centeret.

En mindre frisørsalon er placeret tæt på indgang, garderobe og café. På den måde bidrager salonen til livet omkring torvet, uden man føler sig forstyrret af trafikken omkring indgangen.

De to centrale toiletter, HC-toilet og HC-toilet med bruser, er placeret nord for torvet.

Aktivitetscenter er placeret mod syd. Der er mulighed for at benytte udearealer både i forbindelse med café og aktivitet.

Køkkenet orienterer sig mod øst og er på den måde med til at skabe en fin tilbagetrukket ankomst ved vindfanget. Køkkendelen er disponeret som en lukket kerne, med et klart flow med vareindlevering og lignende i den ene ende og servering i den anden. Funktioner tilknyttet køkkenet er placeret mod øst, så selve den åbne del af køkkenet får en nær kontakt til caféen.

Vareindleveringen mod sydøst er placeret under overdækket areal for med sekundær indgang til Aktivitetscenter. Der er arbejdet med et stort behov for fleksibilitet, hvor vi med foldevægge kan dedikere et område til enten caféen eller Aktivitetscenteret efter behov. Ved særlige arrangementer kan man omkring køkkenet skabe et rum på samlet ca. 150m².

FÆLLESAREALER

Boligerne organiseres omkring fællesareal med adgang til haverummet.

Fællesarealet er med til at opbløde indtrykket af lange smalle gange, og skaber samtidig mulighed for hvil ved passage af gangene. Gangarealet bliver udvidet visuelt, hvilket kan være med til at afhjælpe angst og lignende ved megen trafik.

I organisering af boliggrupperne er der lagt vægt på at ingen boliger kigger ind mod nabogruppens haverum. Haverummene har et naturligt kig mod det store park- og naturrum, som vil komme til at ligge omkring hele bygningsanlægget. Indgangene til boligerne er i videst muligt omfang forskudt for hinanden.

Der etableres en mindre opholdsniche i boliggruppen modsat fællesrummet, det bidrager til en behagelig udvidet ankomst til boligerne i denne ende og fællesarealet tilbyder dermed forskellige typer ophold mod forskellige verdenshjørner.

Der etableres decentrale indgange i begge sider af fællesarealets facader mod haverummet.

I brugerprocessen er boligernes størrelse defineret i et modul på 6500 mm. Det giver et fællesareal disponeret som et rektangulært fællesrum, hvor servicefunktioner er placeret i hjørnerne og med til at spænde feltet ud, hvorimellem de mindre stue- og spiseområder kan opstå.

En mobil rumopdeler giver mulighed for at opdele et større areal fleksibelt, så det kan fungere samlet til et større arrangement eller opdeles i mindre grupper til hverdagens differentierede ophold.

Der er anvist et terrasseareal, som delvist er overdækket med udgang fra fællesrummet

Køkkenet er opdelt i to med en åben del, hvor fælles madlavning kan foregå. Det har været intentionen at skabe en god kontakt mellem køkken og spiserum og generelt oplevelsen af, at der bliver lavet mad.

Den lukkede del af køkkenet er disponeret til køleskabe og opvask etc.

I det modsatte hjørne er disponeret et depot/teknikrum, som kan opdeles i den kommende fase.

Der ligger skabe/depotrum i tilknytning til fællesrummet på ydersiden af servicefunktionerne.

KLIMASKÆRM

Der arbejdes i projektet med to forskellige facadetyper. – Én for bygningskroppene med fladt tag, som hovedsageligt rummer boligerne og en for den lette facade under 'fælleshusene' med saddeltag.

De flade tage tegner boligvoluminerne. Her foreslår vi en delvist tung facade eksempelvis tegl. Det skaber en robusthed og genkendelighed omkring den private terrasse. For at undgå tegloverliggerer over vinduer og døre tegnes denne del som et let materiale som eksempelvis træbeklædning. Den lette del af boligfacaden er med til at skabe en behagelig skala omkring huset og binde boligfacaderne visuelt sammen med facaderne ved service- og fællesarealer. Vinduer er træ-alu i en farve som harmonerer med det øvrige udtryk.

Facade ved service- og fællesarealer er modulært opbygget som en let facade i brædde- eller pladebeklædning. Taget opbygges som gitterspær over servicearealer og som saksespær over fællesarealer, hvor vi tillader ekstra loftshøjde. Tagene er med til at nedskalere byggeriet og forbinde det til den bymæssige kontekst. Tagene beklædes med stålplader.

Vi vurderer at begge facadeprincipper er enkle og kan udføres med kendte byggeteknikker - og forholder sig samtidigt til den bundne økonomi for projektet.

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

BOLIG

Den valgte bolig har en relativt stor bredde, der giver god plads i både stue og soveværelse og dermed rig mulighed for personlig indretning med egne møbler og inventar, samtidig er der god arbejdsplads for personalet.

Alle vægge i boligen er faste.

Via egen hoveddør kommer beboeren ind i en mindre entré med garderober og køkken.

Et vindue i dørens sideparti giver udsyn til boenheden fra boligen og mulighed for at følge med i livet her.

Køleskab er integreret i højskabet. Teknikrummet er placeret i forbindelse med køkkenet med adgang fra gangarealet.

Overfor køkkenet er der placeret en spiseplads.

Fra entréen kommer man ind i opholdsstuen, der er mere end 3 meter bred og kan indrettes individuelt.

Fra opholdsstuen er der udsigt til landskabet igennem vinduet med lav brystningshøjde.

Soveværelset er udformet således, at der er fint udsyn til landskabet, der er opbevaringsplads samt gode arbejdsforhold for personalet.

Sengen kan placeres på forskellige måder, både efter forskellige typer funktionsnedsættelser som f.eks. henholdsvis højre- eller venstresidig lammelse eller særlige arbejdsindretninger for medarbejderne.

En letvægtsskydedør på soveværelsessiden gør det muligt at lukke af ind til stuen. Medicinskab med ADK-lås er placeret i te-køkken.

Fra soveværelset er der adgang til badeværelset gennem skydedøre. Badeværelset overholder tilgængeligheds- og arbejdspladskrav med en venderadius på to meter.

I boligen er der niveau- og barrierefri adgang til alle rum. Vinduerne er placeret i en behagelig højde, så man fortsat har mulighed for at se ud, selvom man er sengeliggende eller kørestolsbruger. Vindueskarmene er dybe og beboeren kan indrette dem efter eget ønske.

Sengens placering og højde bliver et naturligt omdrejningspunkt i rummet. Herfra vil der være udsigt til udearealer og himmel samt visuel forbindelse til bad og stue. Ligeledes kan der opnås kontakt til fællesarealer gennem en åben hoveddør eller vinduet ved siden af døren.

ÆGTEFÆLLEBOLIG

Den valgte bolig har en stor bredde, der giver god plads i både stue og soveværelse.

I den viste bolig er der plads til to plejkrævende beboere i soveværelset og stuen er udvidet mod gangen i forhold til den almindelige plejebolig.

ia hoveddøren kommer beboeren ind i en mindre entré med garderober, vaskesøjle og køkken.

Teknikrummet er placeret i forbindelse med bad med adgang fra gangarealet.

Fra entréen kommer man ind i spise- og opholdsstuen, der er kan indrettes individuelt.

Fra spise- og opholdsstuen er der udsigt til landskabet igennem vinduet med lav brystningshøjde.

I soveværelset kan sengen(ene) placeres på forskellige måder, alt efter om der er én eller to plejekrævende beboere.

Fra soveværelset er der adgang til badeværelset gennem skydedøre. Badeværelset overholder tilgængeligheds- og arbejdspladskrav med en venderadius på to meter.

KONSTRUKTIONER

Fællesbygning

Bygningen opføres i et plan, med tagkonstruktion med sadeltag. Tagkonstruktionen udføres til dels af gitterspær, med udnyttet loftrum og til dels af saksespær hvor forhøjet lofthøjde ønskes. Træspærene bæres af de to facader, og understøttes også af de indvendige, langsgående vægge. Den lodrette last føres fra væggene ned til fundamenterne.

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 tagskiven til både de stabiliserende vægge i facade og de indvendige vægge. I den sydlige gavl udføres stabiliserende stålprofiler, som momentstiv ramme eller indspændte søjler, da antallet af stabiliserende vægskiver her er begrænset. Den vandrette last føres fra væggene til fundamenterne, hvorfra de afleveres i jorden. For at sikre tilstrækkelig ballast i de stabiliserende vægge, forankres disse ned i fundamenterne 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 fællesområdet og fladt tag over boligenhederne. Hvor tagkonstruktionen udføres med sadeltag, udføres dette af et halvt gitterspær, og halvt saksespær, for på den måde at have en halvdel med høj lofthøjde, og en halvdel med udnyttet loftrum. Hvor tagkonstruktionen udføres med fladt tag, udføres dette af præfabrikerede tagkassetter i træ.

Sadeltaget bæres i hver side af facaden og lejlighedsskillevæg mod fællesområdet. Spærene er mellemunderstøttet på midten af indvendige vægge og stålbjælker.

Tagkassetterne spænder fra facade og ind til lejlighedsskillevæg mod fællesområdet.

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

Facadevægge ud for fællesområdet udføres som lette træfacader, enten udført på pladsen eller som elementer.

Facadevægge ved boligenhederne udføres med 150 mm letbetonelementer som bagvæg og skalmur af teglsten.

Lejlighedsskillevægge, både mellem bolig og bolig, og mellem bolig og fællesområde udføres som 240 mm letbetonelementer iht. lydkrav.

Bygningens stabilitet sikres ved at den vandrette last føres rundt i tagskiven til både de stabiliserende vægge i facade og de indvendige vægge primært ved boligenhederne. Det forudsættes at den vandrette last på tværs af sadeltaget og fællesområdet, optages af de stabiliserende vægskiver i boligerne, da fællesområdet ønskes udført med færres mulige vægge. For vandret last på gavl af sadeltaget, optages denne i væggene i fællesområdet og lejlighedsskillevægge mellem fællesområde og lejligheder. Den vandrette last føres fra væggene til fundamenterne, hvorfra de afleveres i jorden. For at sikre tilstrækkelig ballast i de stabiliserende vægge, forankres disse ned i fundamenterne.

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

BESKRIVELSE I FORHOLD TIL OPFYLDELSE AF LOKALPLAN.

UBEBYGGEDE AREALER

Vej

Plejhjemmet vejbetjenes fra Teglværksvej 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 at 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 der direkte adgang fra ankomstarealerne.

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

Kørearealer udføres med asfalt med termoplastopstribninger og kantsten.

Parkering

Der etableres 50 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 16 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 overstiger ikke 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, lunker, faskiner og regnvandsbede. Filtret 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, lunker, faskiner og regnvandsbede. Filtret overfladevand ledes til regnvandsbassin/-bed som grønt fællesareal med skov- eller havepræg.

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 i tilknytning til forpladsen hvor der er vendemulighed for op til 12 m biler.