

# Bilag 2: Screening af Pedershave

Marts 2023

I det følgende gennemgås mulighederne for udbygning på Pedershave. Som udgangspunkt anbefales at tilbygge en hel afdeling på 12 boliger, som vil kunne give en robust driftsøkonomi. 12 plejeboliger inkl. fælles- og servicearealer ud fra nuværende standarder kræver cirka 850 m<sup>2</sup> (afhængig af de lokale forhold).

## Adresse

Pedershave Allé 4, 3600 Frederikssund.

## Funktioner

Pedershave indeholder:

- 96 plejeboliger inkl. administration og understøttende faciliteter.
- Samlingssal og aktivitetssal.

## Nuværende bebyggelse

Centerets bebyggelse udgør 7.611 m<sup>2</sup> ekskl. skure og andre overdækninger.

Heraf udgør:

- Boligareal 6.240 m<sup>2</sup>
- Serviceareal 1.371 m<sup>2</sup>

Første etape med 60 boliger blev ibrugtaget i 2010.

Anden etape med 36 boliger blev ibrugtaget i 2017.

Bygningerne er i god stand.

## Udnyttelse

Grundareal ca. 28.000 m<sup>2</sup> (lokalplanens delområde 1).

Bruttoetageareal ca. 8.168 m<sup>2</sup> (alle bygninger på matriklen).

Udnyttelsesgraden er ca. 29%.

## Lokalplan

Omsorgscenteret er omfattet af Lokalplan nr. 018, delområde 1.

Delområdet "*må kun anvendes til plejecenter og plejeboliger samt dertil knyttede anlæg og faciliteter*".

Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanens delområde 1 må ikke overstige 30. Der må bygges i 1½ etage (maksimal højde 7 meter).

## Mulighed for udvidelse

Da matriklens bebyggelsesprocent svarer til det maksimale i lokalplanen, kan man ikke umiddelbart opføre flere plejeboliger. Det vil kræve ændringer i lokalplanen eller ny lokalplan.

Hvis der skabes mulighed for en højere udnyttelse af lokalplanens delområde 1, kan der etableres nye boliger på det område, der i dag udgør parkeringsareal inkl. garager, udhuse, depoter og skraldegård mv.

Lokalplanens delområde 2 benyttes i dag til baneanlæg for fodboldklubben ORI. Lokalplanen for delområde 2 giver mulighed for at etablere parkeringsarealer. P-anlægget fra delområde 1 vil derfor kunne flyttes til dette område. Der vil dog skulle findes erstatningsarealer til centerets garager, udhuse, depoter, cykelparkering og skraldegård mv.

Umiddelbart ses denne muligheder for en udvidelse af plejeboligarealet:

1. På det nuværende p-areal ved centerets hovedindgang etableres der en ny boligenhed på 12 boliger. P-anlæg, garager, udhuse, depoter, cykelparkering og skraldegård mv. flyttes ind i Lokalplanens delområde 2. Det vil kræve en ændret eller ny lokalplan.

