

Bilag 3: Screening af Tolleruphøj

Marts 2023

I det følgende gennemgås mulighederne for udbygning på Tolleruphøj. 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 m² (afhængig af de lokale forhold).

Adresse

Roskildevej 160, Frederikssund.

Funktioner

Tolleruphøj indeholder:

- 38 plejeboliger inkl. administration og understøttende faciliteter.
- 14 midlertidige boliger inkl. understøttende faciliteter (tidligere rehabiliteringsafdeling, som pt. fungerer som flygtningeboliger)
- Aktivitetscenter og brugerråd.
- Café/samlingssal.

Nuværende bebyggelse

Centerets bruttoetageareal udgør 5.833 m² inkl. kælder, men ekskl. skure og andre overdækninger.

Heraf udgør:

- Boligareal 2.868 m².
- Serviceareal 2.965 m² (herunder er den tidligere rehabiliteringsafdeling defineret som serviceareal)

Ældste bygning (plejehjem) er fra omkring 1967.

Den tidligere rehabiliteringsafdeling er fra omkring 1975.

Seneste store ombygning og tilbygning (caféen og boligerne mod Strandvangen) er fra 1994.

De oprindelige bygninger og den tidligere rehabiliteringsafdeling er simple, men solide bygninger.

Bygningerne er i forholdsvis god stand, men ikke opdateret i forhold til nugældende lovkrav til eksempelvis energiforbrug mv., samt til moderne plejefaglige krav.

De nyere bygninger (boligerne mod Strandvangen og caféen) er derimod komplekse bygninger med meget glas i tag og facader, som gør bygningerne lyse og imødekommende, men som også vanskelige at drifte og vedligeholde.

Udnyttelse

Grundareal 14.387 m².

Bruttoetageareal 5.242 m².

Udnyttelsesgrad 37%.

Lokalplan

Omsorgscenteret er omfattet af lokalplan nr. 63.

Områdets anvendelse er beskrevet som værende fastlagt til: "*Offentlige formål*".

Den samlede bebyggelsesprocent må ikke overstige 40.

Byggeri må opføres i 2 etager, men må ikke overstige 10 meter i højden.

Der er i lokalplanen angivet en "vejledende bebyggelsesplan", der med den nuværende bebyggelse er fuldt udbygget.

Mulighed for udvidelse

Da Lokalplanens vejledende bebyggelsesplan er fuldt udbygget, er der ikke mulighed for at øge bebyggelsen, med mindre lokalplanen ændres, eller der vedtages en ny lokalplan. Friarealet i forhold til udnyttelsesgraden udgør dog ca. 430 m². Der kan således bygges ca. 430 m² inden for den eksisterende lokalplan, hvis der bygges i to etager.

Da dette ikke er nok til en ny afdeling med 12 plejeboliger, ses ikke andre muligheder end at ombygge eller nedrive eksisterende bygninger. De arealer, der kunne indgå i dette, er den tidligere rehabiliteringsafdeling, som i dag benyttes som flygtningeboliger, og "administrations- og aktivitetsområdet". Den tidligere rehabiliteringsafdeling udgør ca. 680 m² bruttoetageareal og er bygget i ét plan. Administrations- og aktivitetsområdet udgør ca. 860 m² og er også i ét plan.

Umiddelbart ses disse muligheder for en udvidelse af plejeboligarealet:

1. Den tidligere rehabiliteringsafdeling ombygges til 8-10 plejeboliger. Da dette er for få boliger at drive effektivt som en afdeling, etableres yderligere boliger, så man når op på 12 boliger, ved at inddrage arealer fra centerets administrations- og aktivitetsområde. Dette er et område, der i dag bruges til aktiviteter, træning og andre formål.
2. Den tidligere rehabiliteringsafdeling rives ned, og der opføres en ny afdeling med plads til 12 boliger. Dette kræver et større areal end den nuværende bygning. Da lokalplanens vejledende bebyggelsesplan er fuldt udbygget, kræver det, at lokalplanen ændres, eller at der vedtages en ny lokalplan.

Begge forslag er udelukkende baseret på antallet af m², der kan tilvejebringes, og ikke på konkrete skitse- eller dispositionsforslag.

Oversigtskort, Tolleruphøj – jf. forslag 1



Oversigtskort, Tolleruphøj – jf. forslag 2

