

# Bilag 4: Screening af De Tre Ege

Marts 2023

I det følgende gennemgås mulighederne for udbygning på De Tre Ege. 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> (afhængigt af de lokale forhold).

## Adresse

Parkvej 2, 3630 Jægerspris.

## Funktioner

De Tre Ege indeholder:

- 48 plejeboliger inkl. administration og understøttende faciliteter.
- 7 midlertidige boliger inkl. understøttende faciliteter.
- Døgngleje.
- Sygepleje og sygeplejeklinik.
- Aktivitetscenteret Mødestedet.
- Café/samlingssal.

## Nuværende bebyggelse

Centerets bebyggelse udgør 6.689 m<sup>2</sup> inkl. kælder, men ekskl. skure og andre overdækninger.

Heraf udgør:

- Boligareal 2.989 m<sup>2</sup>.
- Serviceareal 3.700 m<sup>2</sup> (herunder er de midlertidige boliger serviceareal).

Ældste bygning (plejehjem) er fra omkring 1968.

Udvidelse af køkken og kælder er fra omkring 1976.

De midlertidige boliger (afdeling C) er fra omkring 1982.

Seneste større modernisering og etablering af 24 boliger (afdeling F og G) er fra 2002.

Aktivitetscenteret Mødestedet blev etableret i det tidligere produktionskøkken i 2018.

Bygningerne er i nogenlunde god stand, men uden nævneværdige opgraderinger i forhold til varmeisolering, og de afspejler dermed den tid, de er bygget i. Den samlede bygningsmasse fremstår rimeligt homogen og ensartet i udtrykket, på trods af de forskellige opførelsetidspunkter.

## Udnyttelse

Omsorgscenteret deler matrikel med bygningerne på Parkvej 4-10 samt Parkvej 20.

Grundareal ca. 25.000 m<sup>2</sup>.

Bruttoetageareal ca. 6.378 m<sup>2</sup> (alle bygninger på matriklen).

Udnyttelsesgrad ca. 25%.

## Lokalplan

Omsorgscenteret er omfattet af "Partiel byplanvedtægt nr. 7".

Delområdets anvendelse er beskrevet som forbeholdt til "*offentlige formål (plejehjem, rådhus, børneinstitution m.v.)*".

Den samlede bebyggelsesprocent må ikke overstige 25. Det er ikke angivet, om der kan bygges i flere etager, og det vil skulle afklares nærmere. Ingen bygninger i delområdet er dog i flere etager.

## Mulighed for udvidelse

Matriklens samlede udnyttelse er opbrugt med de eksisterende bygninger, og der vil derfor ikke umiddelbart kunne etableres flere plejeboliger på matriklen. Derfor skal lokalplanen i givet fald ændres, eller der skal vedtages ny lokalplan, herunder skal forhold omkring støjzonen afdækkes.

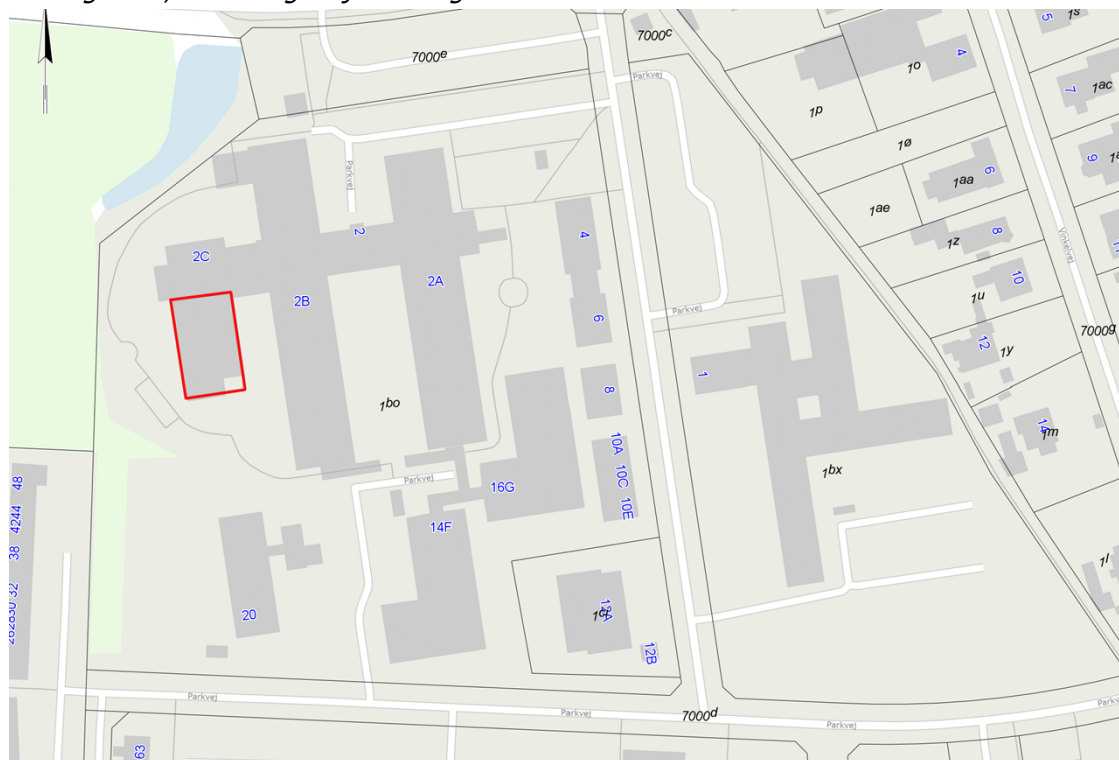
Da de eksisterende bygninger allerede ligger meget tæt, er det vanskeligt at placere nye bygninger på grunden. Alternativt skal der fjernes et antal kvadratmeter af den eksisterende bygningsmasse, svarende til de arealer der ønskes opført, før der kan bygges nyt. Ombygning/nyindretning af de eksisterende bygninger kan også være en mulighed.

Umiddelbart ses disse muligheder for en udvidelse af plejeboligarealet:

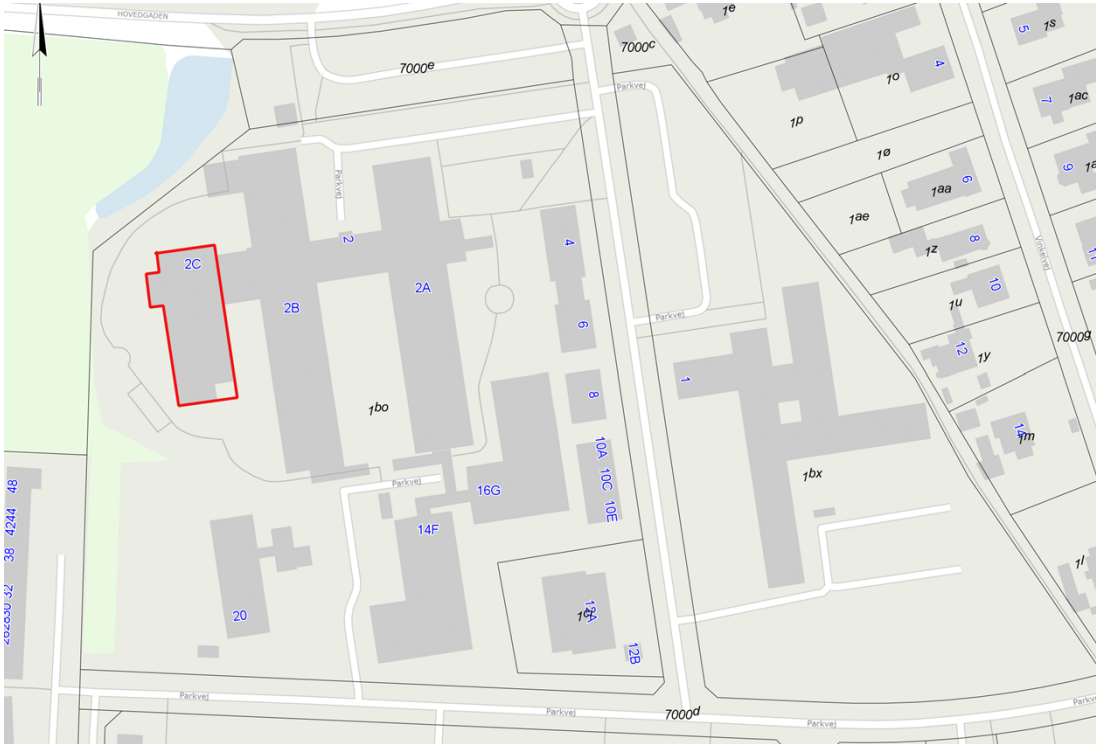
1. Afdelingen med de nuværende midlertidige boliger (afdeling C) ombygges indvendigt. Der vil i dette areal kunne etableres 4-5 nye plejeboliger. Denne løsning er ikke ønskværdig fra et driftsmæssigt perspektiv, da boligerne ligger afsondret fra de andre afdelinger.
2. Hele bygningsafsnittet, som indeholder de midlertidige boliger (afdeling C) og faciliteter for døgnglejen, ombygges indvendigt. Der vil i dette areal kunne etableres 8-9 nye plejeboliger. Denne løsning er heller ikke ønskværdig fra et driftsmæssigt perspektiv.
3. Hele bygningsafsnittet, som indeholder de midlertidige boliger (afdeling C) og faciliteter for døgnglejen, ombygges indvendigt og suppleres med en tilbygning på ca. 250 m<sup>2</sup>. Der vil i dette scenarie kunne etableres 12 nye plejeboliger. Dette scenarie kræver ændring af lokalplanen eller ny lokalplan, fordi matriklen allerede er fuldt bebygget.
4. Der er ved en tidligere byggesag foreslået at etablere en afdeling med 12 boliger magen til afdeling F og G med en placering der, hvor Parkvej 4-6 ligger i dag. Dette scenarie kræver ændring af lokalplanen eller ny lokalplan, fordi matriklen allerede er fuldt bebygget, samt en ny placering til de eksisterende funktioner på Parkvej 4-6.

Forslag 1-3 er udelukkende baseret på antallet af m<sup>2</sup>, der kan tilvejebringes, og ikke på konkrete skitse- eller dispositionsforslag.

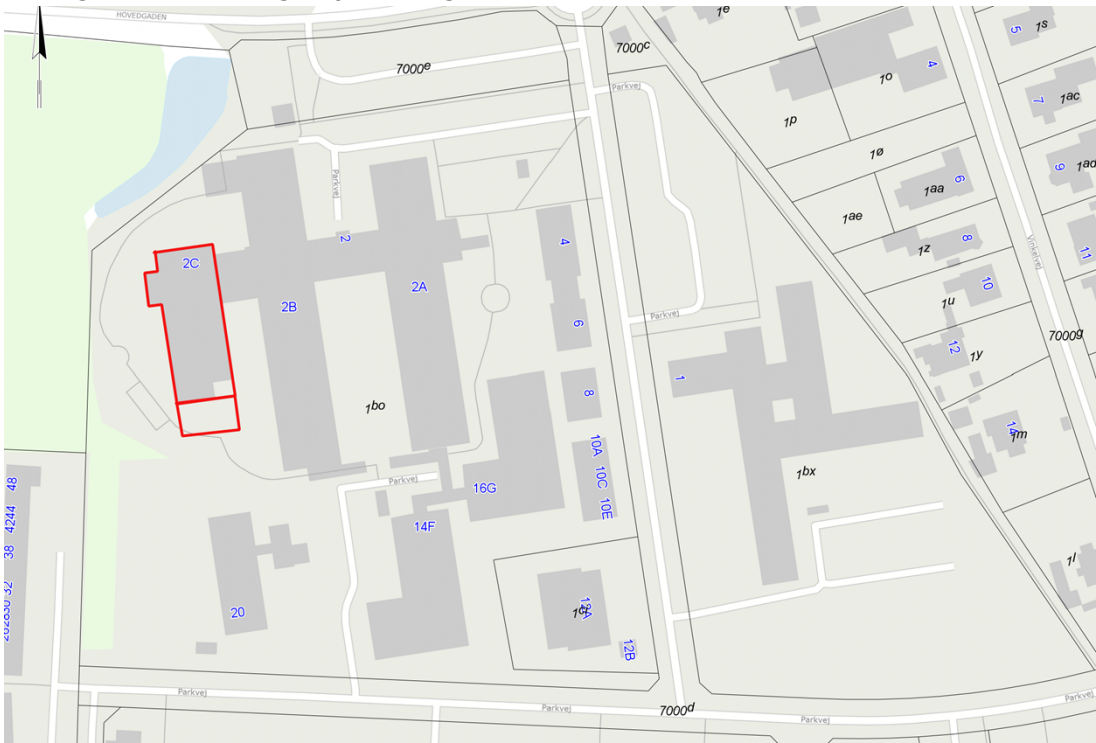
Oversigtskort, De Tre Ege – jf. forslag 1



Oversigtskort, De Tre Ege – jf. forslag 2



Oversigtskort, De Tre Ege – jf. forslag 3



Oversigtskort, De Tre Ege – jf. forslag 4

