

Bilag 5: Screening af Nordhøj

Marts 2023

I det følgende gennemgås mulighederne for udbygning på Nordhøj. 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

Nordhøj 4 (og Nordvænget 19), 4050 Skibby.

Funktioner

Nordhøj indeholder:

- 50 plejeboliger inkl. administration og understøttende faciliteter.
- Træningsenhed.
- Café/samlingssal.

Nuværende bebyggelse

Centerets bebyggelse udgør 6.236 m² inkl. kælder og træningsenhed, men ekskl. skure og andre overdækninger.

Heraf udgør:

- Boligareal 3.353 m²
- Serviceareal 2.883 m² (Bygningsafsnittet med Træningsenheden samt administrationsarealet er i dag defineret som serviceareal).

Ældste bygning (plejehjem) er fra omkring 1962.

Træningsenheden blev etableret i 1997.

Større modernisering og etablering af 32 boliger på Nordvænget 19 i 2006.

De oprindelige bygningerne er generelt i god stand, og de blev i 2006 bl.a. opgraderet med tilbygning af fælleskøkken og dagligstue, samt ekstra loftisolering og nye vinduer.

Bygningen på Nordvænget 19 står uden ændringer og er overordnet set i god stand.

Træningsenhedens bygning er i god stand og er senest ændret i 2016, da man nedlagde vaskeriet på Nordhøj og udvidede Træningsenheden med vaskeriets arealer.

Udnyttelse

Grundareal ca. 24.245 m² (hele lokalplanområdet).

Bruttoetageareal ca. 7.273 m² (alle bygninger i lokalplanområdet inkl. Nordhøj 2 og ældreboligerne på Nordvænget 4-18).

Udnyttelsesgrad ca. 30%.

Lokalplan

Omsorgscenteret er omfattet af Lokalplan nr. 88. delområde A.

Delområdet må *"kun anvendes til udvidelse af plejehjem, dagcenter, pleje- og ældreboliger"*.

Bebyggelsesprocent for lokalplansområdet (delområde A+B) under ét må ikke overstige 40. Der må bygges i 3 etager (maksimal højde 14 meter). Det gælder dog ikke i den del af bygningen, hvor administrationen ligger i dag. Her må der kun bygges i én etage uden udnyttet tagetage.

Mulighed for udvidelse

Det vil i teorien være muligt at udvide centerets plejeboligareal ved at bygge til, idet der kan bygges ca. 2.425 m² ekstra, før man når den maksimale udnyttelsesgrad. I praksis vil det dog være vanskeligt at finde en placering, hvor der kan skabes god sammenhæng med centerets øvrige boligheder. De største

sammenhængende friarealer er i gårdarealet mellem Nordhøj 2 og 4 og Nordvænget 19, samt arealet nord eller vest for Træningsenhedens bygning.

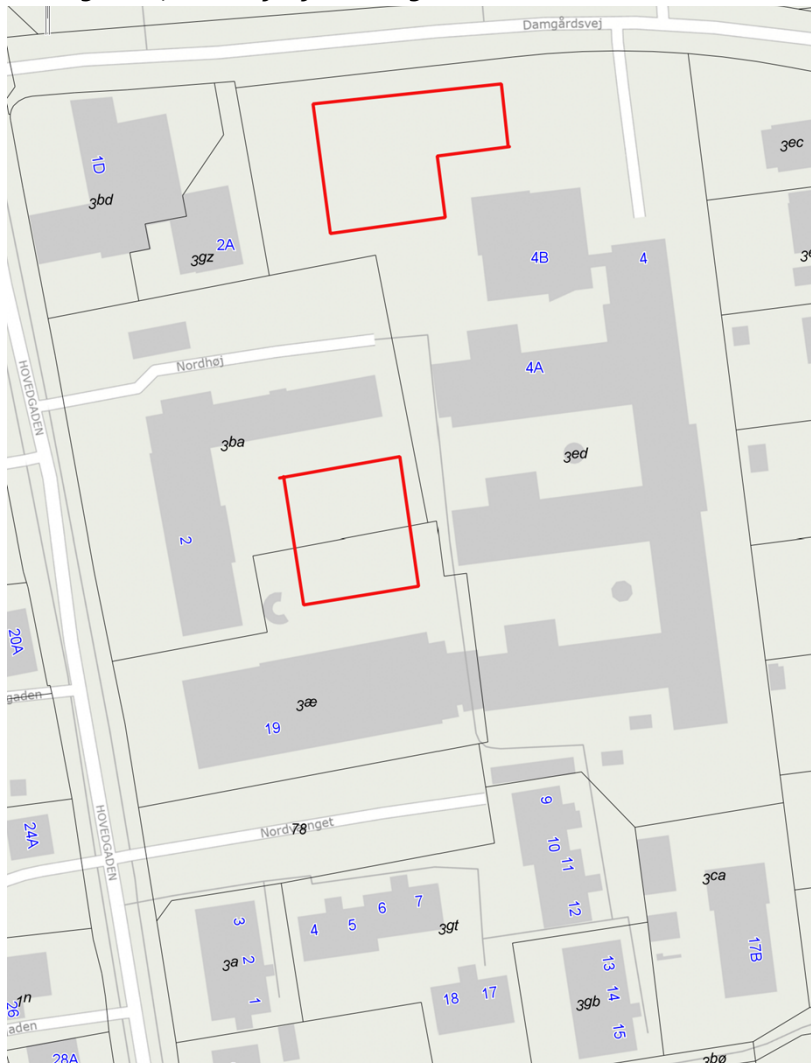
Ombygning/nyindretning af de eksisterende bygninger kan også være en mulighed.

Umiddelbart ses disse muligheder for en udvidelse af plejeboligarealet:

1. Opførelse af én eller to nye afdelinger á hver 12 plejeboliger inkl. fællesarealer og serviceareal i gårdarealet mellem Nordhøj 2 og 4 og Nordvænget 19 eller på arealet nord eller vest for træningsenhedens bygning. Hvis der ønskes to nye afdelinger, kan der alternativt bygges i to etager ét af stederne.
2. Forslag 2 forudsætter, at Træningsenheden flyttes til en anden placering end Nordhøj. I dette tilfælde kan arealer, der ligger i tilknytning til "administrationsgangen" (kontorer, terapeutlokaler, træningskøkken, køkken og café mv.) ombygges. Café, kontorer mv. kan flyttes over i Træningsenhedens bygning, som er bedre egnet til at understøtte disse funktioner end til plejeboliger. Det frigjorte areal vil kunne omdannes til 9-10 plejeboliger. Denne løsning er ikke optimal fra et driftsmæssigt perspektiv.

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

Oversigtskort, Nordhøj – jf. forslag 1



This is a detailed map of a residential area in Copenhagen, Denmark. The map shows building footprints in grey, street layouts, and various labels for parcels and buildings. A red rectangle highlights a specific building footprint labeled '4'.

Streets:

- Hovedgaden
- Nordvej
- Damgårdsvæl

Parcel Numbers:

- 1D
- 3bd
- 2A
- 3gz
- 4B
- 4A
- 3ed
- 3ba
- 2
- 3e
- 19
- 78
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 3gb
- 18
- 17
- 3ca
- 17B
- 3ec
- 3ed
- 26
- 24A
- 20A
- 26

The highlighted building '4' is located near the intersection of Hovedgaden and Nordvej, adjacent to parcel 4A and 4B.

