

# Bilag 6: Screening af Solgården

Marts 2023

I det følgende gennemgås mulighederne for udbygning på Solgården. 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

M P Jensensvej 4, Slangerup.

## Funktioner

Solgården indeholder

- 46 plejeboliger inkl. administration og understøttende faciliteter.
- Træningsenhed.
- Døgnpleje.

## Nuværende bebyggelse

Centerets brutto-etageareal udgør 5.514 m<sup>2</sup> inkl. kælder, men ekskl. skure og andre overdækninger.

Heraf udgør:

- Boligareal 3.105 m<sup>2</sup>.
- Serviceareal 2.409 m<sup>2</sup>.

Ældste bygning er fra omkring 1967.

Seneste store ombygning og tilbygning fandt sted i perioden 2001-2005.

Bygningernes kompleksitet er forholdsvis høj. Især i den del, hvor Træningsenheden er placeret, er der foretaget mange om- og sammenbygninger, idet dette område tidligere var selvstændige bygninger, som blev brugt til forstanderbolig og elevbolig mv.

## Udnyttelse

Grundareal (omsorgscenter og ældreboliger) 14.664 m<sup>2</sup>.

Bruttoetageareal (omsorgscenter og ældreboliger) 5.581 m<sup>2</sup>.

Udnyttelsesgrad 38%.

## Lokalplan

Omsorgscenteret samt ældreboligerne på Solhøjvej 5 og 7 er omfattet af lokalplan LP55.

Områdets anvendelse er beskrevet som værende til: "*sundhedscenter med de dertil hørende funktioner som f.eks. dag- og træningscenter, café, plejeboliger, samt parkerings- fri- og opholdsarealer*".

Den samlede bebyggelsesprocent må ikke overstige 50. Der kan kun bygges i én etage (maksimal højde er 7 meter).

Der er i lokalplanen angivet et byggefelt, der med den nuværende bebyggelse er fuldt udbygget.

## Mulighed for udvidelse

Hvis alle nuværende funktioner på Solgården bibeholdes, er der ikke mulighed for udvidelse af boligarealet. De arealer, der *ikke* i dag er boligarealer eller understøttende funktioner til boligarealer, ligger spredt på centeret. Det drejer sig om lokaler til Træningsenheden, Døgnplejen og café, som til sammen udgør ca. 6-800 m<sup>2</sup>.

Hvis det besluttes, at Træningsenheden fraflytter Solgården, vil der blive frigjort cirka 425 m<sup>2</sup>. De lokaler, Træningsenheden bruger, er ikke egnet til plejeboliger, og vil skulle fjernes, hvis der skal gøres plads til plejeboliger. Et nyt byggefelt i dette område kan blive ca. 600 m<sup>2</sup>, da det kan have en anden udformning. Det vurderes, at der vil være plads til cirka 6 boliger i dette areal.

Det skal bemærkes, at byggefeltet ligger meget svært tilgængeligt bag ved de nuværende plejeboliger. Det vil dels gøre byggeriet vanskeligt at udføre, og dels vil det være til stor gene for beboerne i de eksisterende boliger under byggeprocessen.

Oversigtskort, Solgården – muligt byggefelt efter nedrivning af eksisterende bygninger.

