

# Plan for Botilbud - foranalyse

## Frederikssund Kommune

arkitektur – proces



Idéoplæg, 15.09.2021, rev 01.22.10.2021

rum

# Indledning

Frederikssund Kommune har fået udarbejdet kommunal kortlægning og videngrundlag indenfor det specialiserede voksenområde, som bl.a. beskriver tendenser for opbygning af bæredygtige botilbud. Grundlaget omfatter bl.a.:

- Videngrundlag for handleplan for botilbud
- Program for inspirationstur til kommunens botilbud
- Plan for botilbud
- Kommunespecifik rapport

På baggrund af videngrundlaget er udarbejdet **fire bærende principper**, som skal iagttages ved udvikling af nye botilbud:

## De fire principper

### Fleksibilitet

- Fysiske rammer der kan imødekomme borgernes forskellige komplekse behov.
- Flexibel indretning af botilbud så indsatserne kan tilpasses til borgernes skiftende behov
- Flexibel rammer der kan understøtte den metodiske og teknologiske udvikling.
- Flexibilitet, så tilbuddet helt eller delvist kan omlægges og målrettes andre målgrupper.

### Borgerne

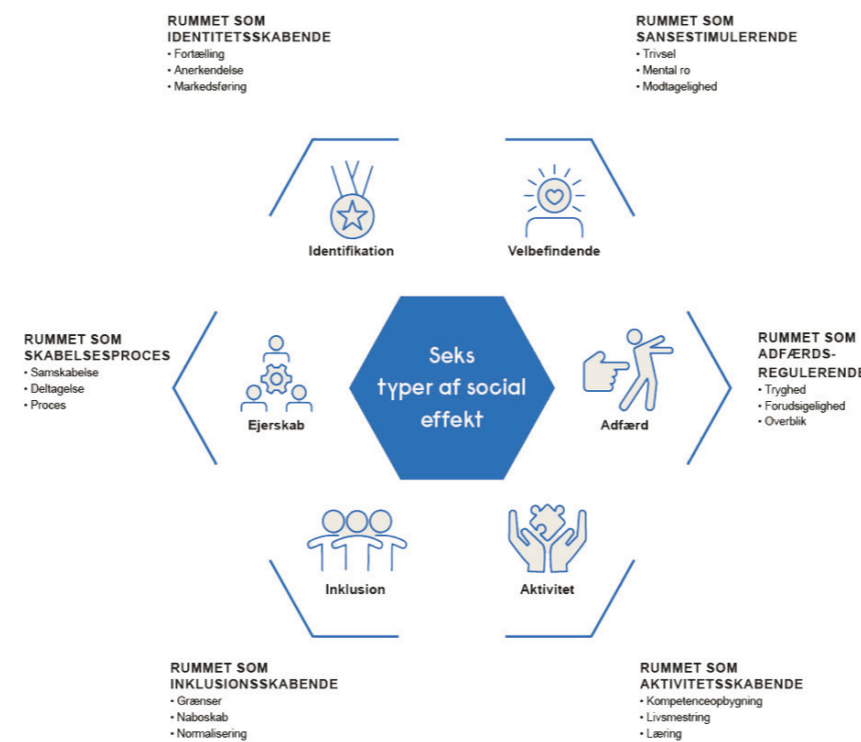
- Tidssvarende boliger, hvor indretningen kan tilpasses individuelle og skiftende behov.
- Rum til fællesskab, men også mulighed for at kunne trække sig.
- Rammer som beboerne kan identificere sig med og som indbyder til omgang med de andre beboere.
- Rum til forskellige typer af aktiviteter samt genkendelighed blandt medarbejdere.

### Faglighed og personalefaciliteter

- Fysiske rammer, som muliggør at medarbejderne kan varetage både pædagogisk støtte samt sundhedsfaglige og plejemæssige ydelser.
- Der skal skabes et miljø, som styrker den faglige udvikling med fleksible fysiske rammer.
- Gode personalefaciliteter, herunder toilet, kontor og mødelokaler.

### Økonomi

- Effektiv og fleksibel ressourceanvendelse, både fagligt og økonomisk.
- Tilbud bør have en størrelse på minimum 12-20 pladser



Den sociale effektprisme:  
Seks overordnede kategorier af social effekt, som det er muligt at opnå gennem design og designprocesser. Figuren er uddrag fra publikationen: "Sociale Mursten" – en forskningskortlægning af fysiske rammers betydning for velfærdsindsatser, udviklet VIVE med finansiering af Realdania.

## Lokationer

Frederikssund Kommune har udpeget to matrikler i henholdsvis Frederikssund og Jægerspris, hvor man ønsker af få afdækket mulighederne for at etablere bæredygtige botilbud:

### Egeparken 6, Jægerspris

På matriklen ligger en eksisterende kommunal ejendom, som oprindeligt er opført som kollegieboliger og senest ombygget til brug for flygtningeboliger. Ejendommen er ikke aktuelt i brug. Bofællesskabet Egeparken, som rummer 6 boliger og fællesarealer, er nabo til Egeparken 6.

### Vangedevej 17, Frederikssund

Matriklen, som er forholdsvist stor og bl.a. omfatter et stort regnvandsbassin, et kuperet træbevokset areal samt en offentlig sti, grænser op til Bofællesskabet Vangedevej, som rummer 8 boliger og fællesarealer. Det eksisterende bofællesskab har adresse på Vangedevej 13 og er alment byggeri i regi af et boligselskab.

## Foranalysen

Formålet med nærværende foranalyse er at afdække muligheden for at udvikle disse to lokationer til bæredygtige botilbud baseret på de fire bærende principper og viden om "Sociale Mursten".

Foranalysen er udmøntet i et idéoplæg, som beskriver de to beliggenheder, koncept for byggeriets disponering og kapacitet, oplæg til indretningsplaner samt visualiseringer, der viser materialer og stemning. Der er udarbejdet økonomisk overslag i et separat bilag.

God fornøjelse!

# Implementering af de fire principper

De to lokationer giver forskellige opgaveforudsætninger, hvilket naturligt udmøntes i forskellige løsningsforslag. Implementeringen af de fire principper går dog på tværs af de to lokationer ud fra følgende strategier:

## Fleksibel arkitektur med afsæt i generelle rumlige kvaliteter

- Boliger skal kunne indrettes både som ét- og torumsboliger
- Boliger udformes, så de også er egnede til plejekrævende borgere
- Botilbuddet skal tilbyde boliger med både interne og eksterne indgange, hvilket imødekommer forskellige borgeres forskellige behov

*Idéoplægget viser alle nye boliger indrettet, så de kan anvendes til plejekrævende.*

*Når der udarbejdes byggeprogram kan tages stilling til evt. at variere boligsammensætning både med mindre boliger med alm. toilet/bad og større par-boliger, hvilket vil være muligt uden at øge det forudsatte boligareal.*

## Udformning af et fremtidssikret trygt levemiljø, der understøtter trivsel og udvikling for den enkelte og fællesskabet

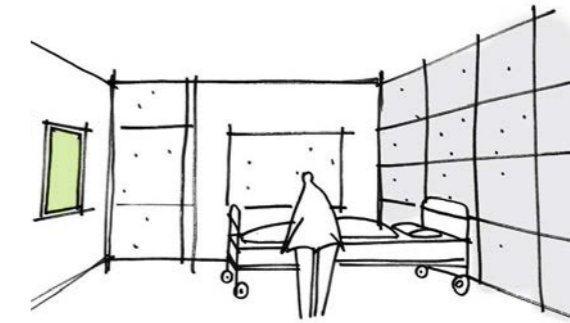
- Fællesarealer, der sikrer muligheder for både privathed og social interaktion
- Tydelig graduering af private, semi-private og sociale zoner både inde og ude
- Hjemligt miljø med sunde, varme materialer og gode dagslysforhold
- Rumlig variation og identitet - plads til fællesskab og individuel fordybelse
- Café og køkken som bofællesskabets centrale hjerte
- Inddrage naturens sansestimuli i opholdsrum både inde og ude

## Funktionelt og sundt arbejdsmiljø

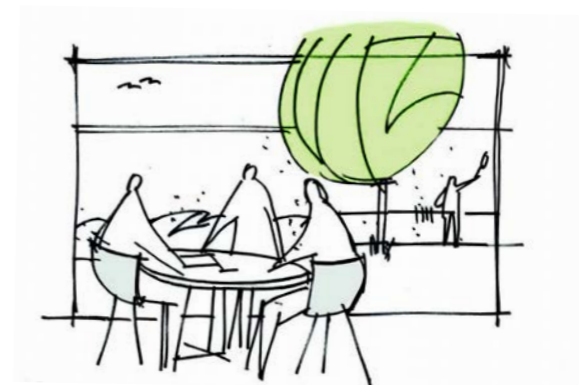
- Centralt placering af personalefaciliteter med trygge, effektive forbindelser mellem botilbuddets enheder.
- Personalezone med rummeligt personale- og møderum, garderobe, toilet og bad, forberedelsesrum samt kontor med mødemulighed.
- Transparens og overblik i fællesarealer
- Gode dagslysforhold, som gør rummene lyse og behagelige at opholde sig i

## Økonomisk bæredygtighed

- Sigte på samlede botilbud med min. 14 boliger
- Langsigtet fleksibilitet i plandisponering og indretning
- Enkle tekniske løsninger og holdbare driftsvenlige materialer



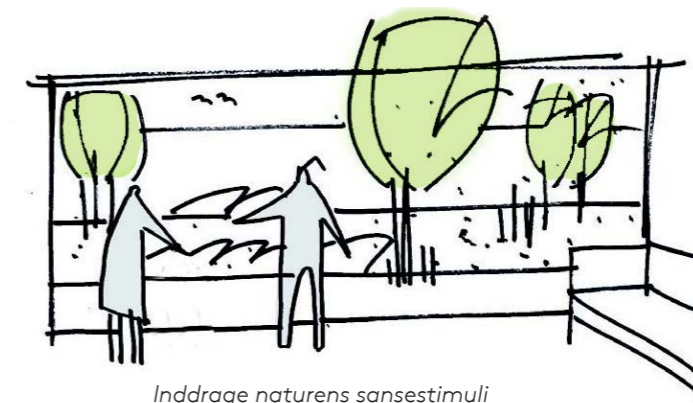
*Fleksible boliger, der også kan indrettes til plejekrævende borgere.*



*Fællesareal med forskellige rumligheder og rum til social interaktion*



*Fællesarealer med mulighed for privathed og individuel fordybelse*



*Inddrage naturens sansestimuli*

# Egeparken 6, Jægerspris

## Matrikelforhold

1 ce, JÆGERSPRIS HGD., DRÅBY  
Grundareal (jf. Geodata): ca. 3.700 m<sup>2</sup>

## Bebyggelse

Bebygget areal: 459 m<sup>2</sup> + 106 m<sup>2</sup> = 655 m<sup>2</sup>  
Bebyggelses-procent (vejl.)= 17,7 %

## Planforhold

Matrikel 1 ce er omfattet af BPV nr. 10 af 1974  
BPV angiver udnyttelsesgrad 0,2 hhv. 0,3  
I Kommuneplanforslag 2021 er området udlagt til blandet bolig og erhverv med generelt 55% bebyggelse.



Eksisterende bygning



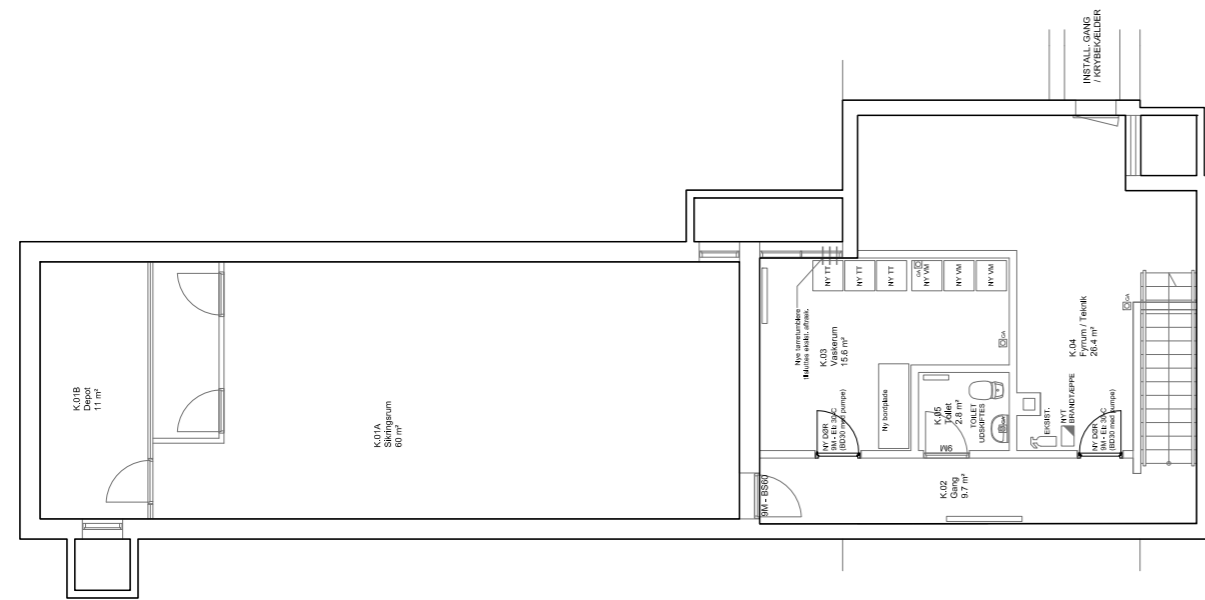
# Eksisterende plandisponering

Etageareal:

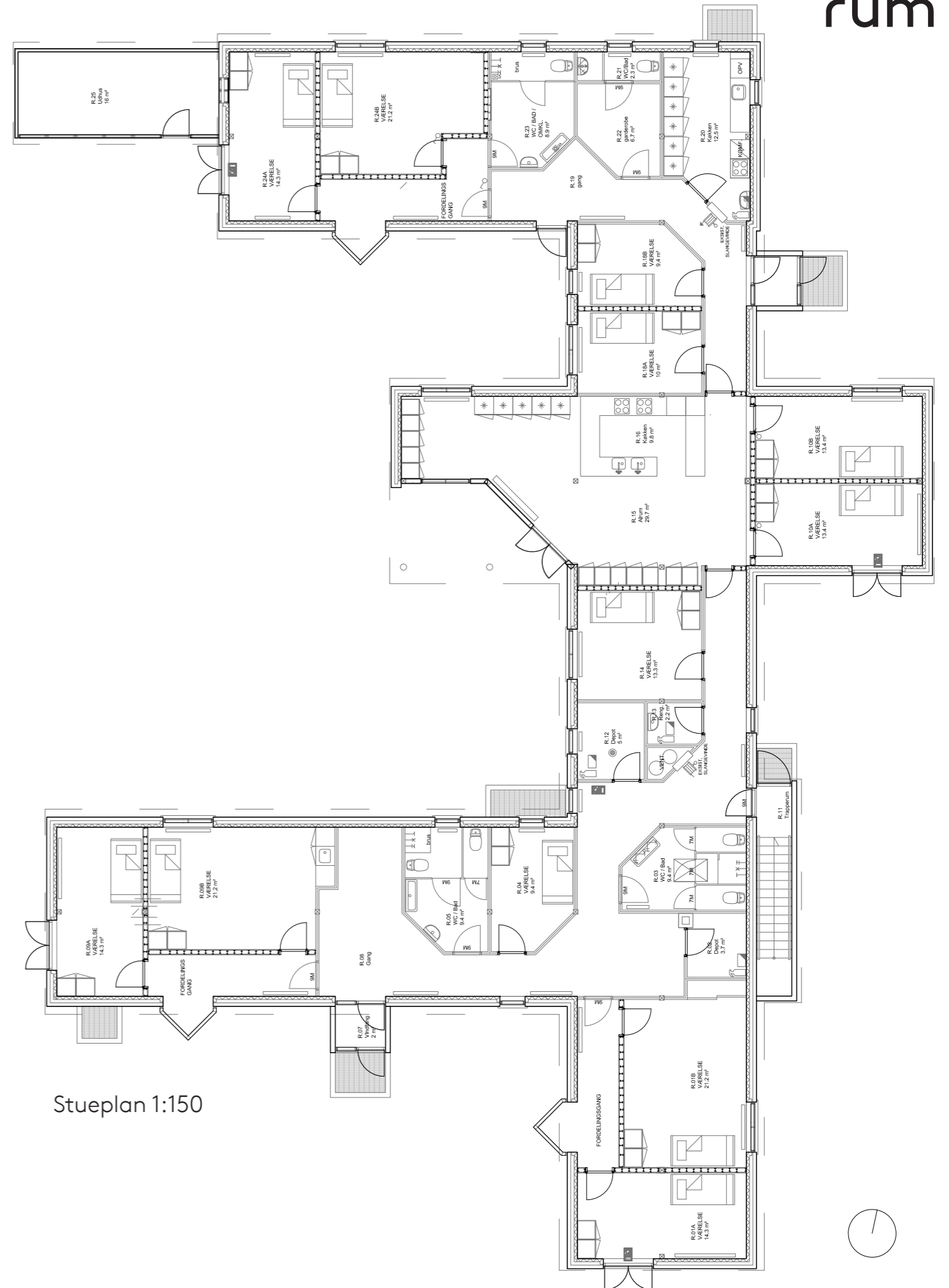
Stueplan: 459 m<sup>2</sup>

Kælder: 159 m<sup>2</sup>

På grunden er desuden opført en række skurbygninger med et samlet areal på 106 m<sup>2</sup>.



Kælderplan 1:150

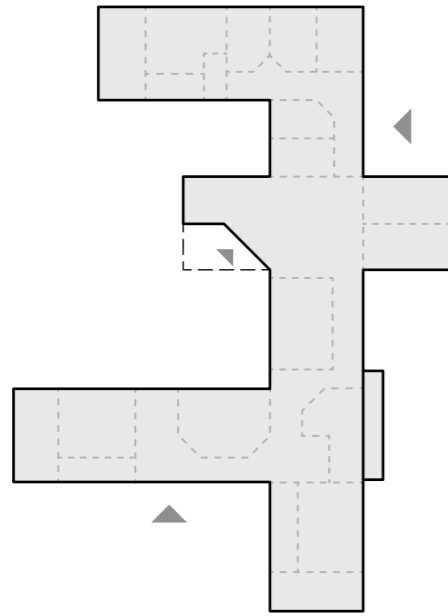


Stueplan 1:150

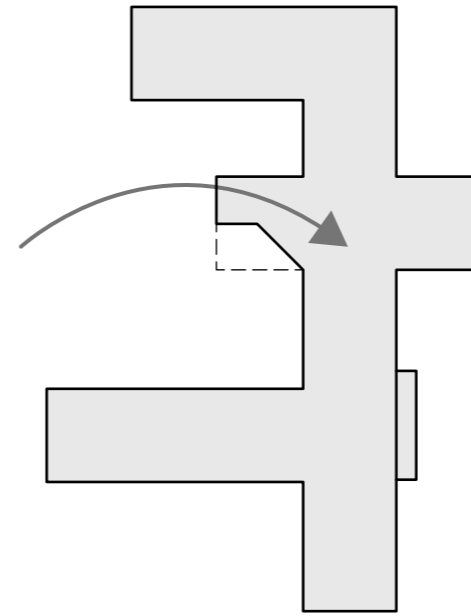
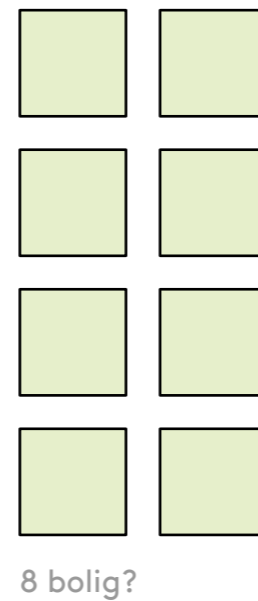


# Konceptdiagrammer

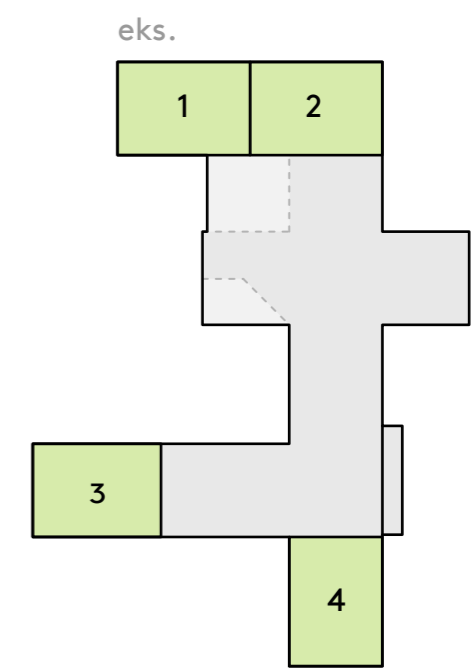
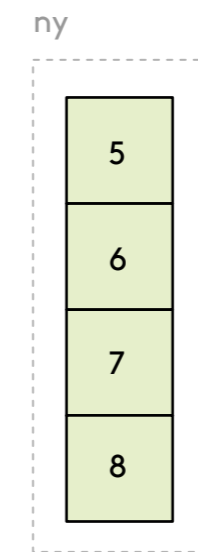
## Eksisterende bygning



## 8 nye boliger



## Disponering



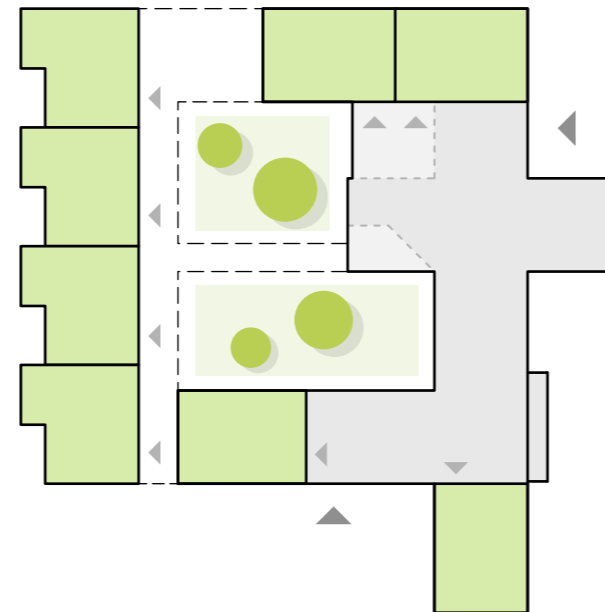
Ud fra en visuel registrering og analyse af stedet, har vi kortlagt bygningens kvaliteter og potentialer. Vi har samtidig vurderet ankomstmuligheder og sammenhænge i forhold til det eksisterende botilbud på Egeparken. Konceptet tager afsæt i bygningens ydre geometri og nødvendigheden af at den indvendige bygningsstruktur bliver "ryddet" for at sikre tilfredsstillende boligindretning.

Målet er at opnå mindst 8 nye boliger, som sammen med eksisterende Egeparken vil udgøre et botilbud på 14 boliger. Boligerne udvikles med fokus på tilgængelighed, godt arbejdsmiljø og fleksible rammer, som giver mulighed for individuelle løsninger og tilpasningsmuligheder i forhold til borgernes skiftende behov.

Fire boliger indskrives i den eksisterende bygningsgeometri og fire boliger placeres i en ny bygning. I eksisterende bygning disponeres fællesarealer, servicefunktioner og personaleafsnit.

## Rummet mellem bygningerne

### Fælles gårdrum med arkade



Der skabes et fælles gårdrum, som er attraktivt for ophold og skønt at kigge ud på fra de omliggende fællesarealer og boliger. Langs boligerne i den nye bygning etableres et overdækket areal, som skaber en beskyttet overgang mellem ude og inde, og som kobler til en arkade, som forbinder de nye boliger med fællesarealer i den eksisterende bygning.

Denne løsning sikrer god forbindelse mellem funktionerne og en attraktive opholdszoner i gårdrummet.



Et samlet botilbud



# Situationsplan

Den foreslåede disponering kan skabe gode rammer for både hjem, fællesskab og arbejdsmiljø.

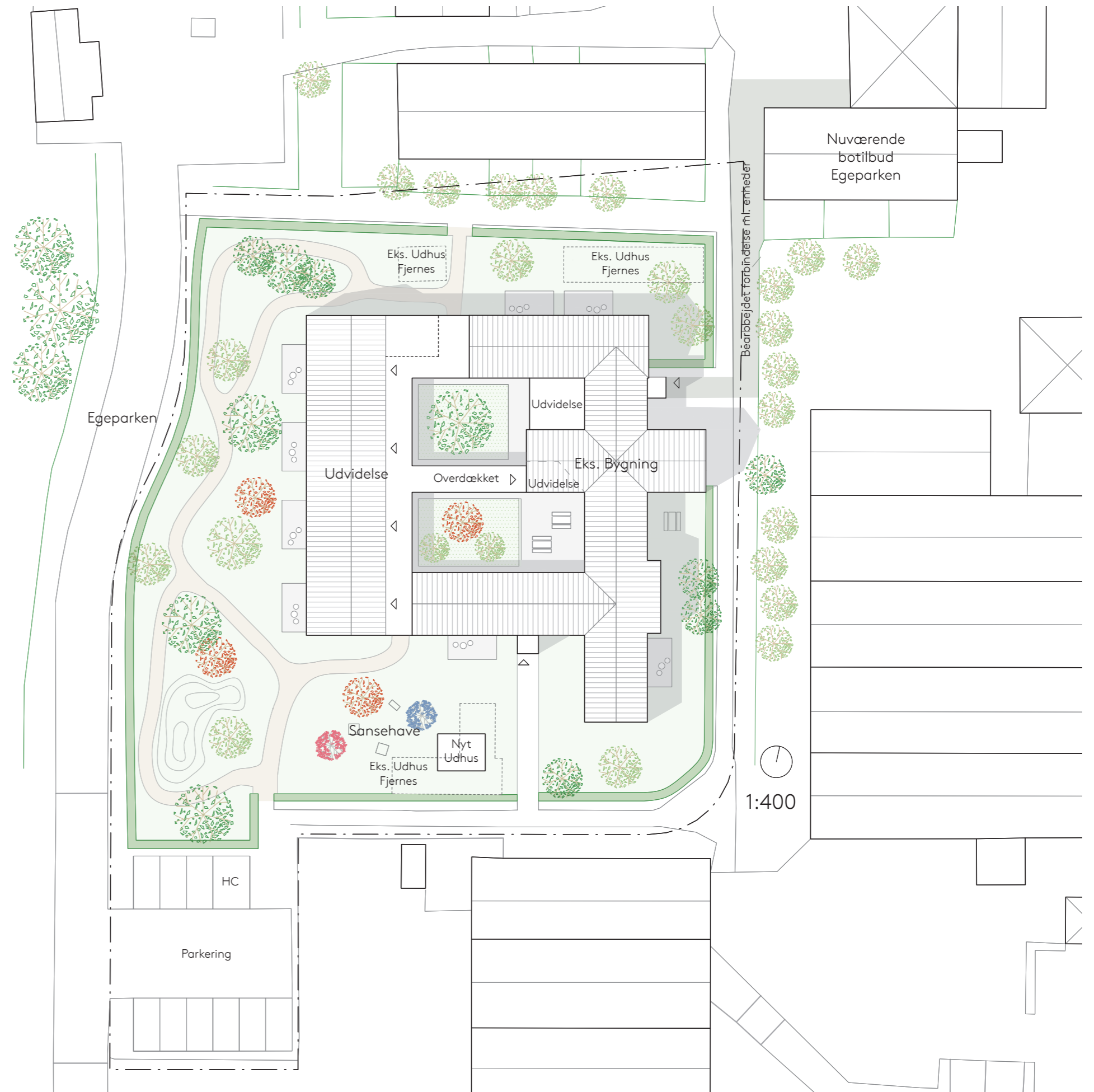
Løsningen understøtter visionen om at skabe et fremtidssikret trygt levested, der understøtter beboernes livskvalitet og indeholder rammer, der sikrer muligheder for både privathed og social interaktion.

Der er en tydelig graduering af private, semi-private og sociale zoner og gode forbindelser mellem de forskellige funktioner og zoner.

Gårdrummet skaber en tryk og overskuelig ramme og en grøn, sanselig oase. Fra fællesarealernes placering omkring gårdrummet kan der skabes transparens og overblik over faciliteterne både ude og inde. Samtidigt sikres gode dagslysforhold til alle sider.

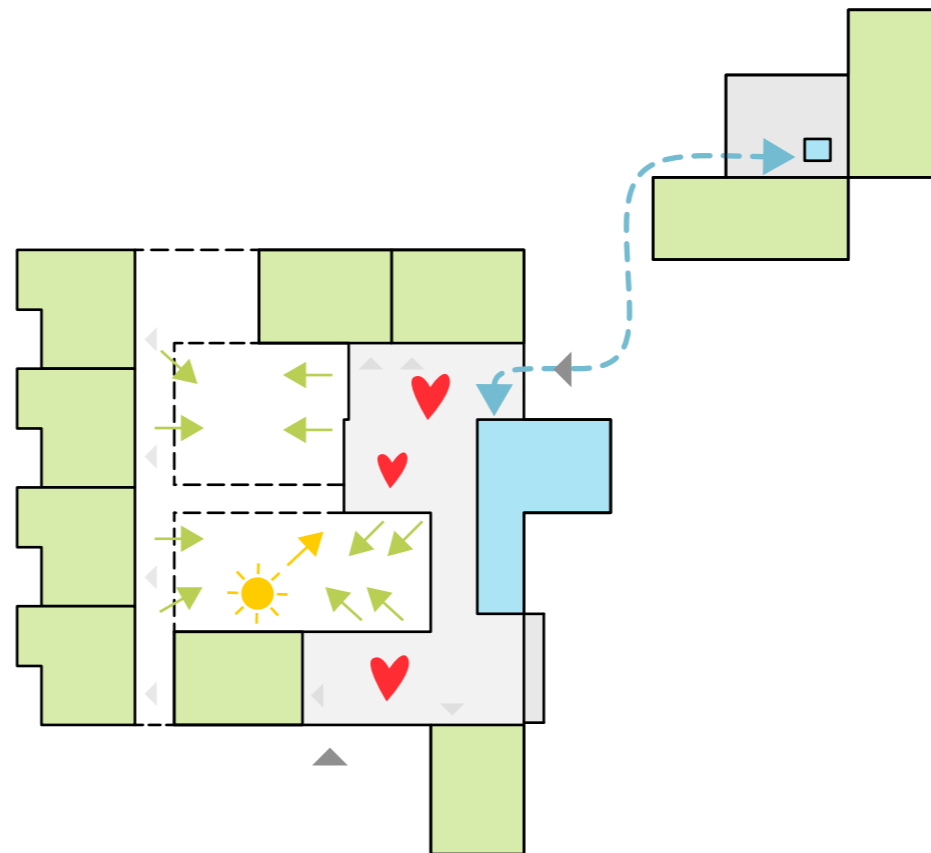
De omkringliggende havearealer byder på varieret terræn, ældre træer og mulighed for indretning af forskellige zoner til ophold, dyrkning, bevægelse og udeværksted.

Stiforbindelse mellem botilbuddets to matrikler bearbejdes, så den fremstår åben, velbelyst og tryk.



# Koncept for plandisponering

- Boliger
- Personalefaciliteter
- Fællesrum



## Boliger

Den nye bygning placeres så boligerne orienteres mod vest, får gode dagslysforhold og terrasser ud mod haveanlægget. Boligerne i eksisterende bygning har udsigt til have eller gårdmiljø og nærhed til fællesfaciliteter. Boligerne er udviklet med fokus på tilgængelighed og fleksibilitet, således at boligen har mulighed for individuel tilpasning og indretning.

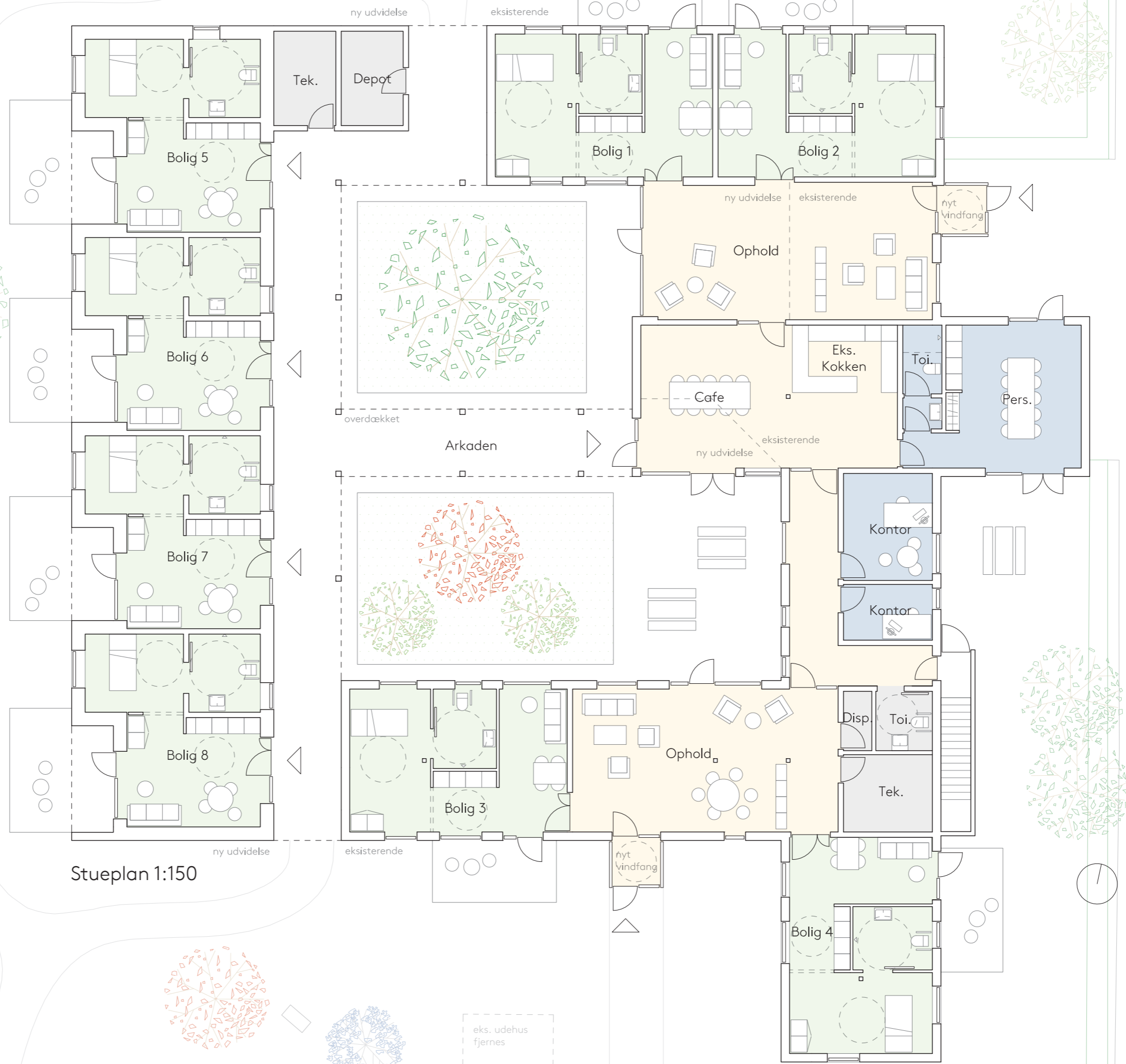
## Personalefaciliteter

Personalefaciliteterne placeres centralt i eksisterende bygning med nærhed til fællesarealer, centralt i forhold til boligerne og direkte adgang til botilbuddets "søsterenhed". Personalezonen disponeres med gode dagslysforhold, som gør rummene lyse og behagelige at opholde sig i. Zonen indeholder personale- og møderum, garderobe, toilet og bad, forberedelsesrum samt kontor med mødemulighed.

## Fællesarealer

Fællesarealerne er formgivet, så de sikrer muligheder for både privathed og social interaktion. Der er graduering af private, semi-private og sociale zoner både inde og ude. Der skabes et hjemligt miljø med gode dagslysforhold og god rumlig variation og karakter. Fællesarealer sikrer med store vinduespartier kig til grøn natur.

# Indretningsplan



Stueplan 1:150

Referencebilleder



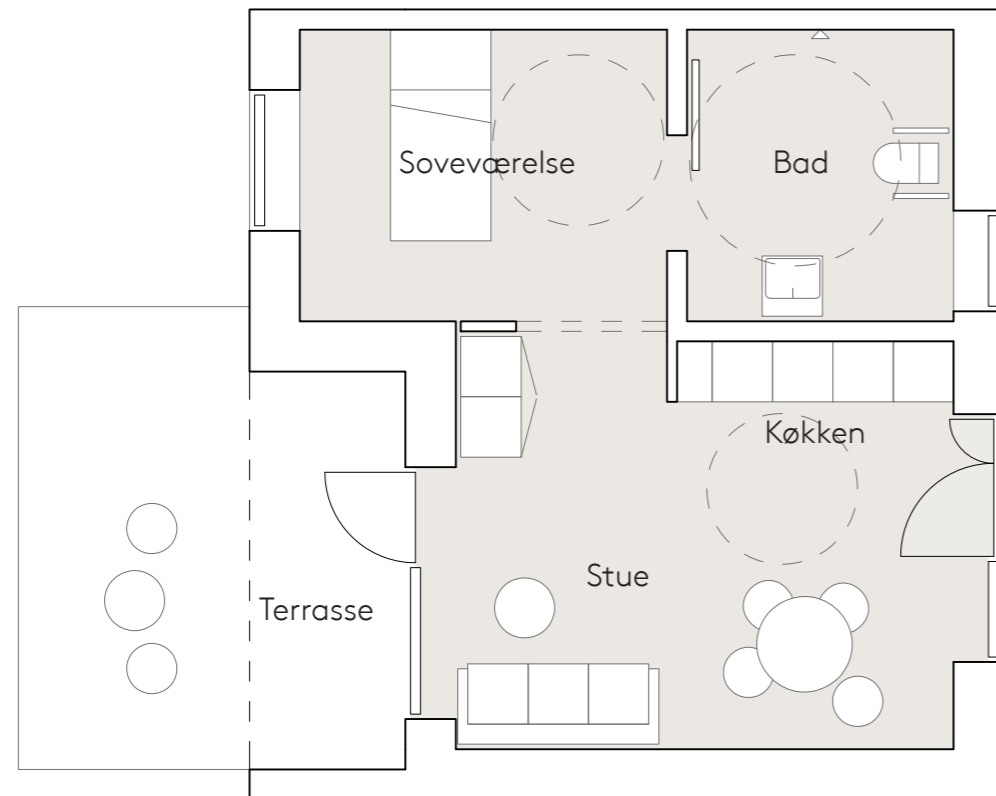


*Gårdrummet skaber en tryk og  
overskuelig ramme og en grøn, sanselig oase.*

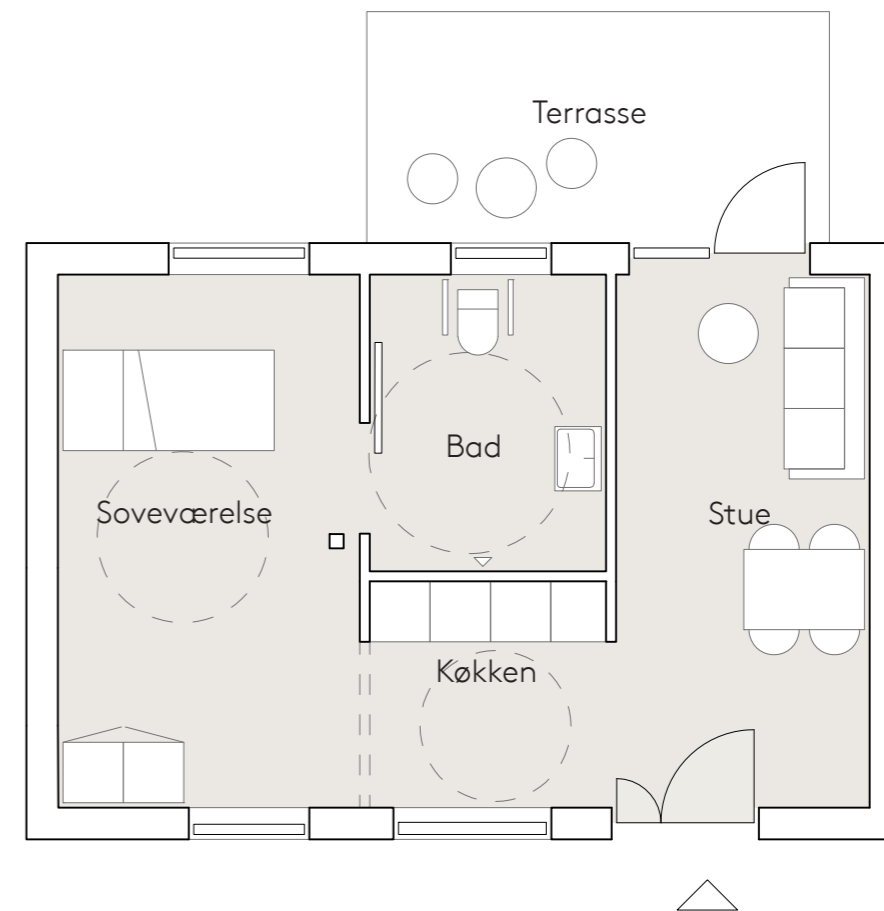
# Boligplaner

Boligerne er designet som to-rumsboliger med fokus på tilgængelighed og fleksibilitet, således at der er mulighed for individuel tilpasning og indretning, som imødekommer borgernes forskellige behov - fordi mennesker er forskellige og fordi vores behov forandrer sig gennem livets faser:

- Boligerne kan indrettes til plejekrævende borgere
- Boligerne kan fungere både som ét og to-rumsboliger
- Boligerne kan anvendes med hhv. intern eller ekstern indgang



Boligplan i ny bygning



Boligplan i eksisterende bygning

## Projektarealer

Eks. ombygges:	452 m <sup>2</sup>	
Eks. nedrives:	6 m <sup>2</sup>	eks. vindfang
	18 m <sup>2</sup>	eks. skur
Tilbygning:	10 m <sup>2</sup>	nye vindfang
	26 m <sup>2</sup>	opholdsrum
	13 m <sup>2</sup>	cafeområde
Nybygning:	224 m <sup>2</sup>	4 boliger (ej fælles)

Samlet bygningsareal (ej kld.): 725 m<sup>2</sup>

Hertil kommer diverse skurbygninger, anslået 75 m<sup>2</sup>

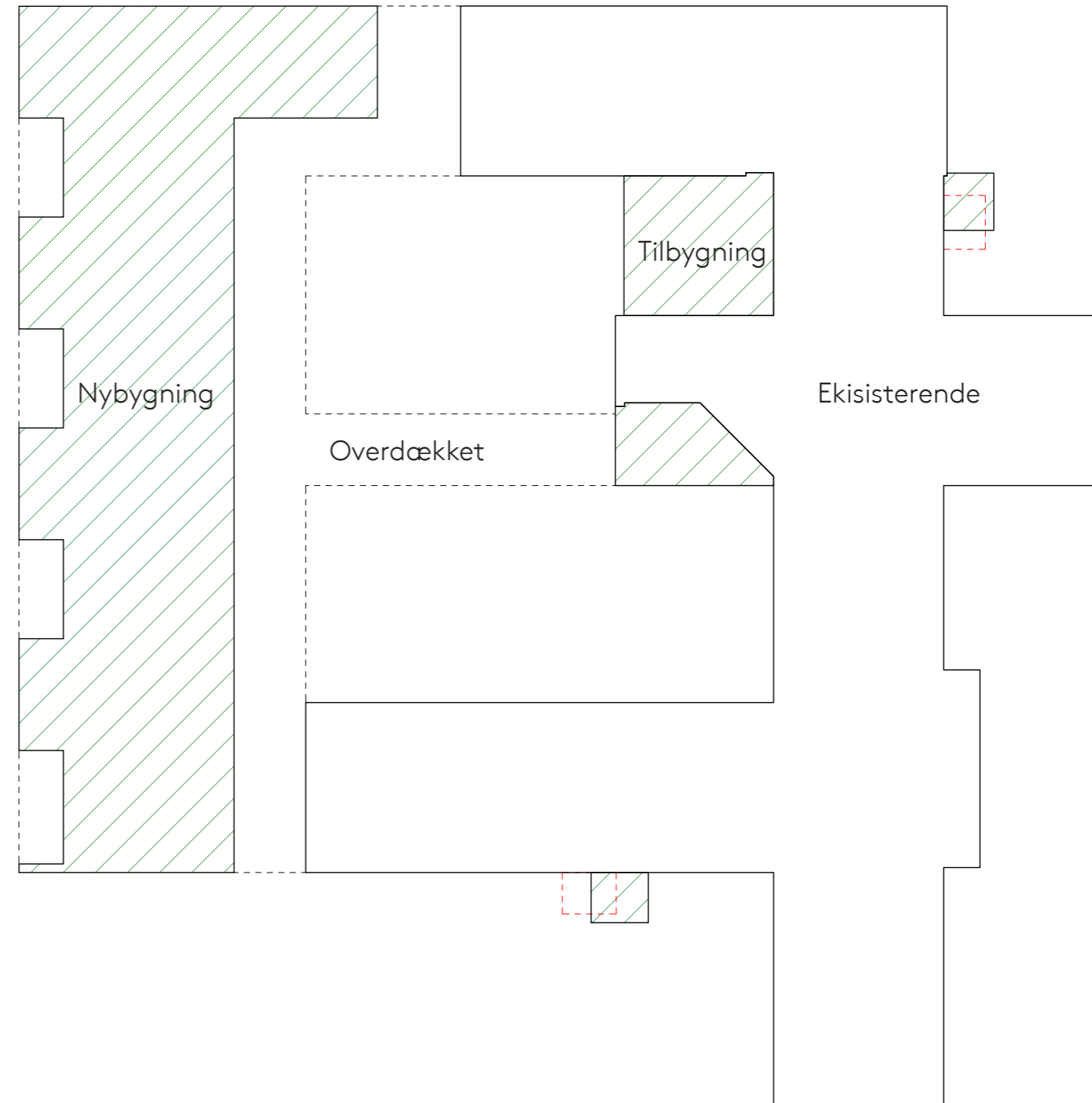
Kapacitet: 8 boliger

= gnst. ca. 90 m<sup>2</sup> pr. bolig inkl. personalefaciliteter

### Bebyggelsesprocent:

$$800 \text{ m}^2 / 3.700 \text{ m}^2 = 21,6 \%$$

*Det er planmæssigt muligt at opføre flere boliger. Vær dog opmærksom på, at matriklen også omfatter sti-arealer langs to af grundens sider samt areal udlagt til parkering. Den reelle kapacitet på grunden opleves derfor mindre.*





# Bofællesskabet Vangedevej, Frederikssund

## Matrikelforhold

9mn, OPPE SUNDBY BY, OPPE SUNDBY

Matriklen er omfatter et stort areal inkl. regnvandsbassin og grønt strøg nord for parcellerne Vangedevej 1-13 samt 3 matrikler på Vestervej.

Gul stipling angiver vejledende forslag til byggegrund/udmatrikulering, ca. 2.400 m<sup>2</sup>.

Placering af transformere samt betinget adgang til regnvandsbassin samt passage til "grøn sti" forudsættes indarbejdet.

## Bebyggelse

Matriklen har ingen bebyggelse.

Vangedevej nr. 13 (Botilbud) er nabobebyggelse.

## Planforhold

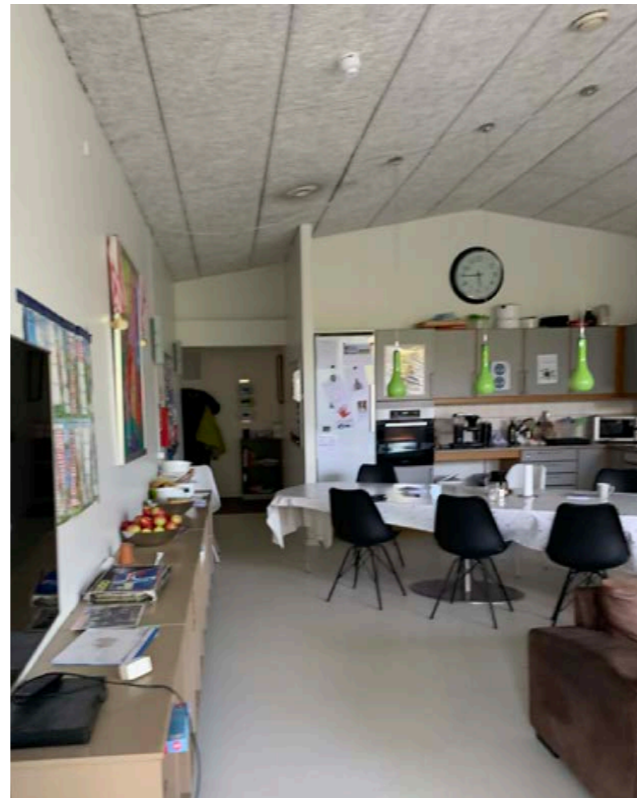
Matrikel 9mn er omfattet af BPV nr. 13 af 1973 og er beliggende i delområde 3 til offentlige formål.

BPV angiver udnyttelsesgrad 0,2

I Kommuneplanforslag 2021 er området udlagt til boligformål med generelt maks. 30% bebyggelse.



# Eksisterende forhold



# Eksisterende bygninger (Vangedevej 13)

Bygningsareal, stueplan i alt: ca. 500 m<sup>2</sup> (ej skur)

Kapacitet: 8 boliger

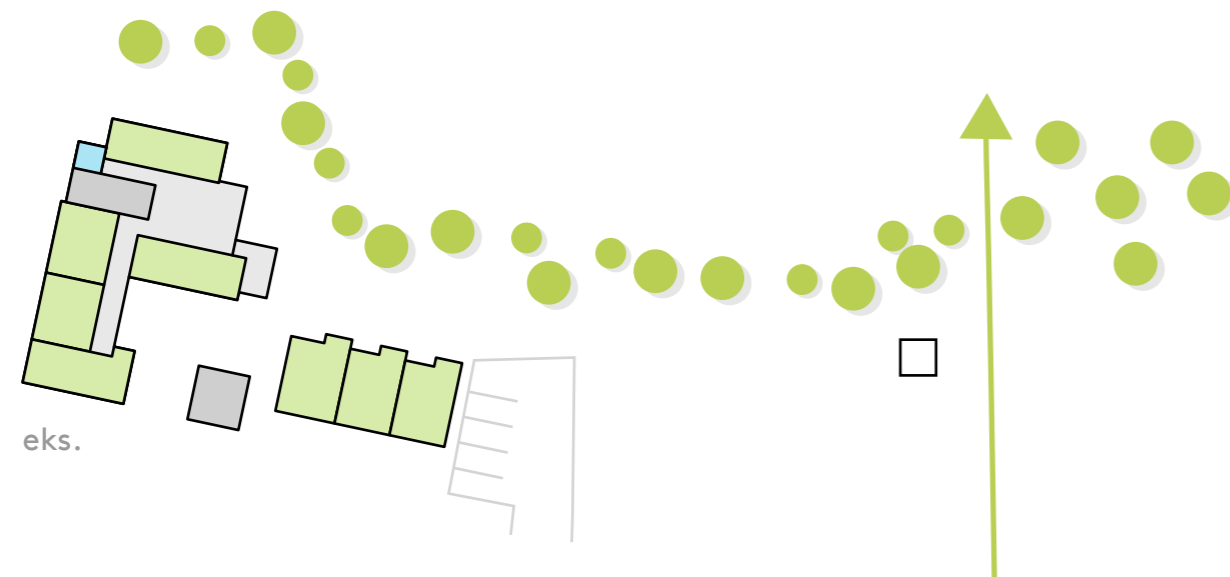
= gnst. ca 62 m<sup>2</sup> pr. bolig inkl. pers.



Planer 1:150

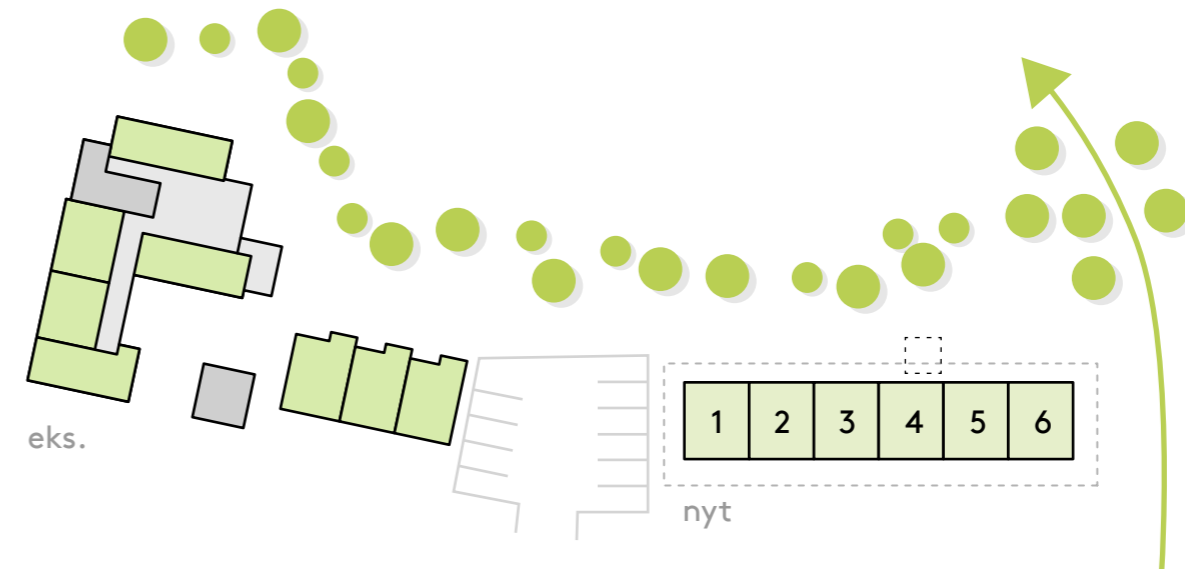
# Konceptdiagrammer

## Eksisterende bebyggelse



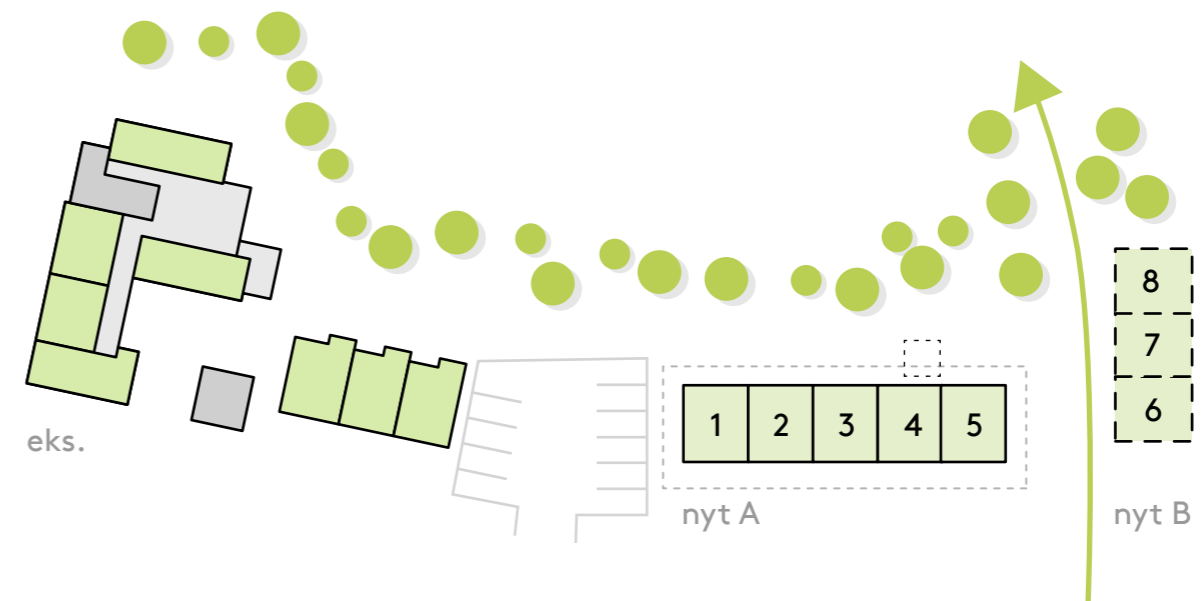
Eksisterende forhold består af en hovedbygning med fem boliger, fællesarealer og et mindre personalerum samt en tilliggende bygning med tre separate boliger. Bygningerne er placeret langs et grønt landskabeligt strøg.

## Fremtidige forhold med 6 boliger



Målet er at opnå *mindst* 6 nye boliger, som sammen med eksisterende Vangedevej nr. 13 vil udgøre et botilbud på 14 boliger. Byggegrunden er forholdsvis smal og fordrer en langstrakt bygning. I disponeringen skal særligt fokus på arbejdsflow for personalet og herunder hvordan der skabes en tryk og effektiv sammenhæng mellem botilbuddets enheder. Desuden ønskes det belyst om det er muligt at etablere flere boliger på Vangedevej 17 - evt. opdelt i flere etaper.

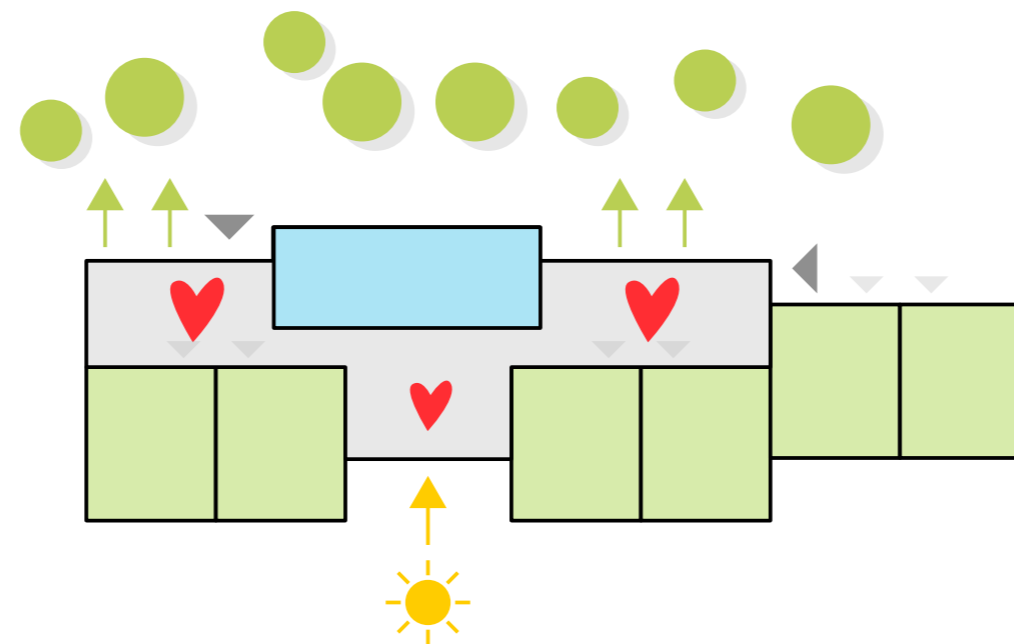
## Fremtidige forhold med 8 boliger



# Koncept for plandisponering - ved 6 boliger

Nedenfor ses anbefalede disponering af funktionerne.

- Boenheder
- Personale
- Fællesrum



## Boliger

Boligerne orienteres mod syd hvor opholdsrum og have får masser af sollys. Boligerne disponeres i tre klynger af af to boliger. Fire boliger har indgang fra indendørs fællesrum, mens to har adgang fra overdækket udeareal. Boenhederne er udviklet med fokus på tilgængelighed og fleksibilitet, således at boligen har mulighed for individuel tilpasning og indretning.

## Personalefaciliteter

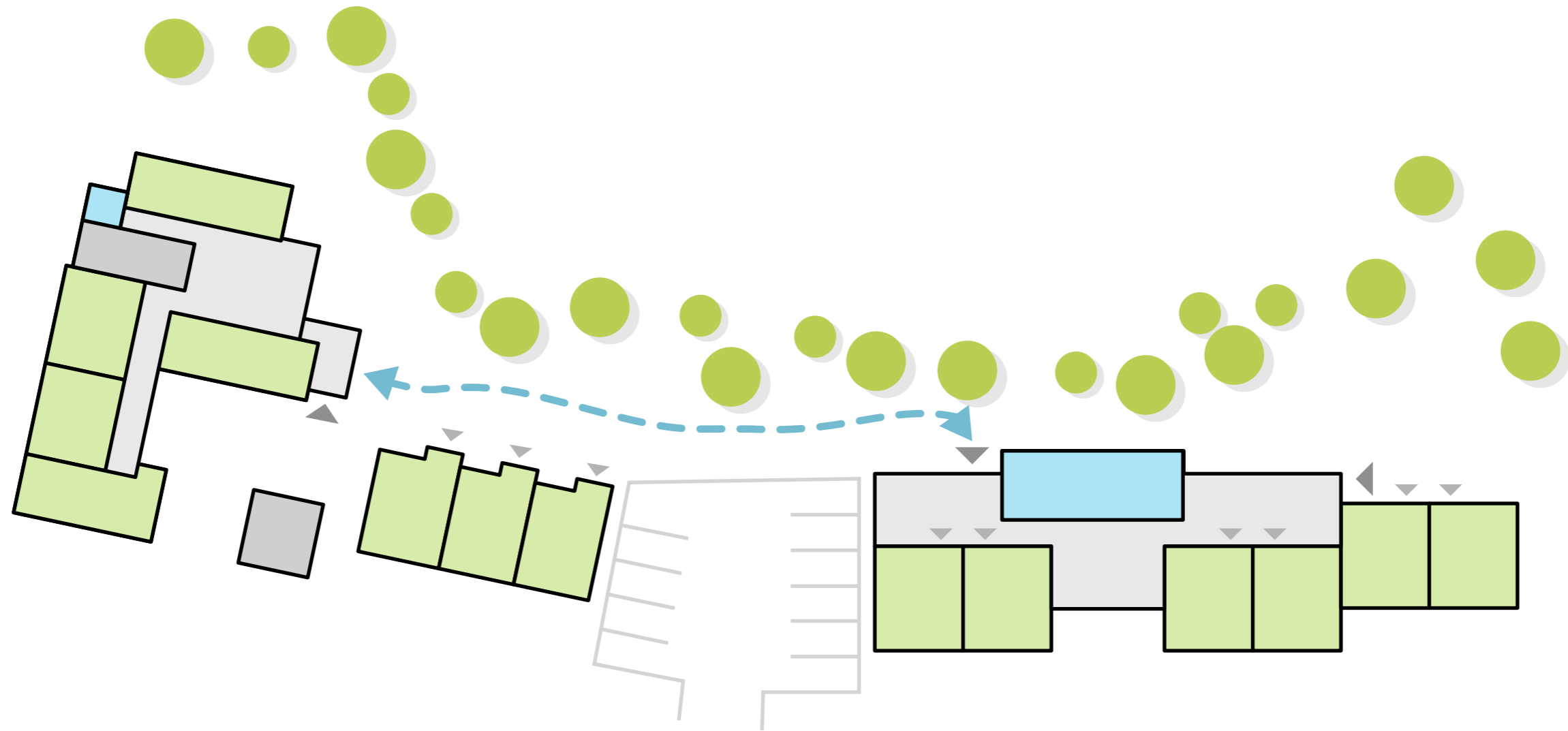
Personalefaciliteterne placeres centralt i forhold til boligerne og fællesarealer. Der er direkte adgang fra hovedhuset via indgang mod nord.

Personalezonen disponeres med gode dagslysforhold, som gør rummene lyse og behagelige at opholde sig i. Zonen indeholder personale- og møderum, garderobe, toilet og bad, forberedelsesrum samt kontor med mødemulighed.

## Fællesarealer

Fællesrum placeres mod nord med udsigt til de smukke, grønne landskab. Adgang til fællesareal sker fra nord eller øst. Fællesarealerne indrettes med zoner til forskellige aktiviteter og mulighed for både privathed og social interaktion. Dybe siddenicher i facaden giver fællesrummet karakter, indramning af de grønne omgivelser og rum til fordybelse og deltagelse "på kanten".

## Personaleflow - ved 6 boliger



Eksisterende stiforbindelse langs nuværende boliger, bliver forlænget til den nye bygning, således at personaleflowet til og fra hovedhuset er ligetil og fører direkte til ny bygnings personalefaciliteter og fællesfaciliteter.

Fra de centralt placerede personalefaciliteter i den nye bygning er der lette arbejdslinjer til og fra de enkelte boenheder.

Et samlet botilbud - ved 6 boliger



# Situationsplan - ved 6 boliger





## Stueplan - ved 6 boliger

Den foreslåede løsning udnytter grundens potentialer og skaber gode rammer for både hjem, fællesskab og arbejdsmiljø.

Boligerne er orienteret med opholdsrum og private haver mod syd. Fællesrum er placeret mod nord med udsigt til det grønne landskab. Personalefaciliteterne placeres centralt i forhold til boligerne og fællesarealer. Der er direkte adgang fra hovedhuset via indgang mod nord.

Ny bygning: ca. 520 m<sup>2</sup>

Kapacitet: 6 boliger

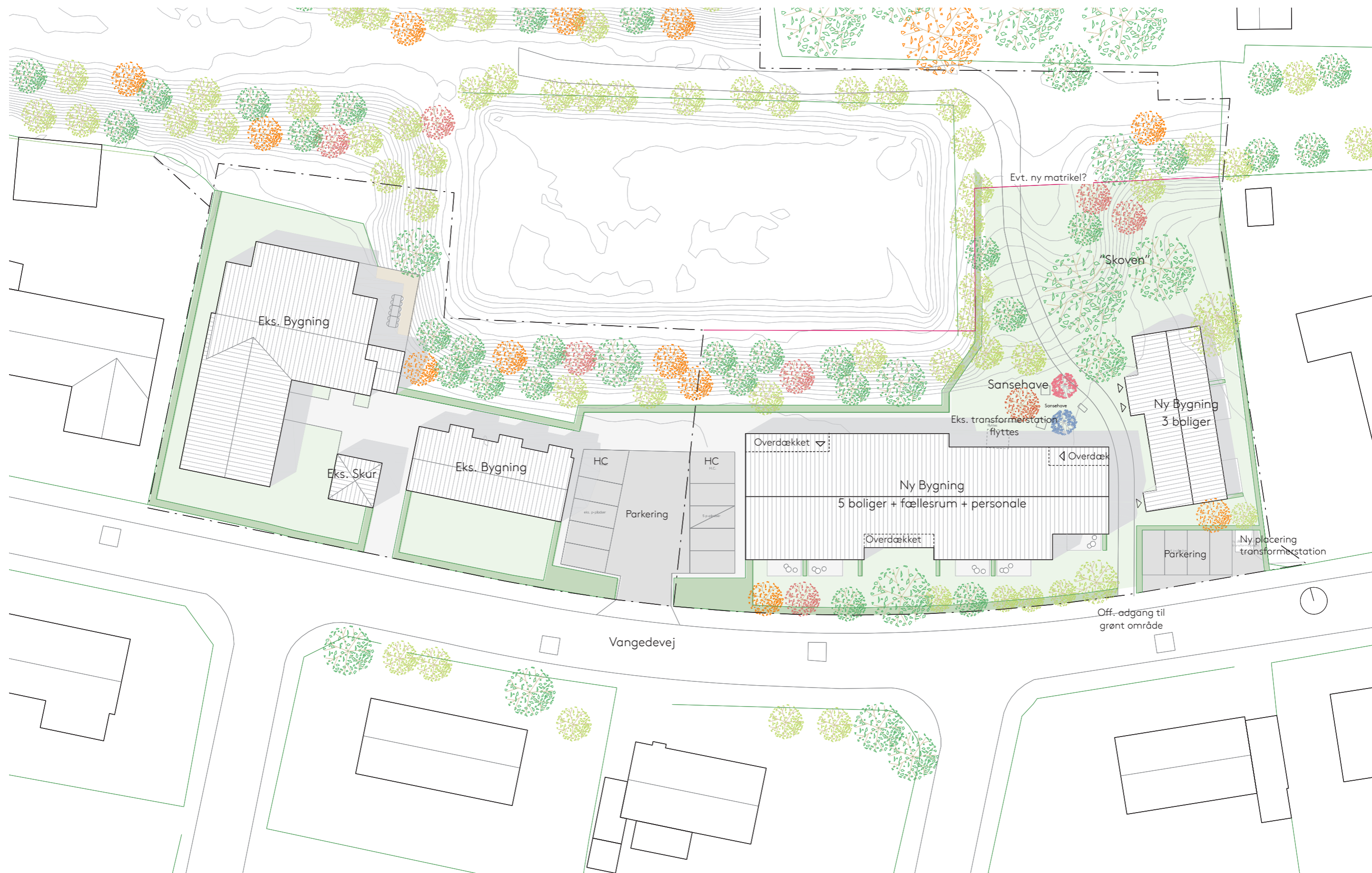
= gnst. ca. 73 m<sup>2</sup> pr. bolig inkl. pers.

Gnst. areal pr. bolig samlet på Vangedevej = 67 m<sup>2</sup>



Stueplan 1:150

# Situationsplan - disponering ved 8+ boliger



# Referencebilleder



*Dybe siddenicher i facaden giver fællesrummet karakter, indramning af de grønne omgivelser og rum til fordybelse og deltagelse "på kanten".*

