



# PLEJECENTER VED PEDERSHOLM

□ □ □ **NYT PLEJECENTER I FREDERIKSSUND**

Totalentreprenør GVL Entreprise A/S

Arkitekt Arkitekttegnestuen Virumgård A/S

Ingeniør Moe & Brødsgaard A/S

Landskabsarkitekt Thing & Wainø Aps



## Det ny Pedersholm Plejecenter, Frederikssund

### Lokalplan 018

Frederikssund Kommune har som følge af den nye kommunesammenlægning fået et stort behov for ældreboliger. Som et egnet område til opførelse af et nyt ældrecenter har man udpeget det kommunalt ejede område ved Oppe Sundby landsby.

Lokalplan 018 er udarbejdet med det formål at sikre, at området udvikles til et attraktivt miljø for det nye ældrecenter.

Desuden lægges vægt på at der skabes en grøn struktur, der integrerer de nuværende idrætsfaciliteter og det åbne land i helheden.

### Områdets beliggenhed

Området er beliggende ved Pedersholm i Frederikssund bys sydøstlige del. Området grænser op mod landsbyen Oppe Sundby, der er vokset sammen med Frederikssund.

Mod øst grænser området op til åbne marker, mod nord ligger erhvervsområdet Pedersholm Parken, mod vest afgrænses området af Roskildevej og mod syd afsluttes området af Oppe Sundby gamle skole, der nu huser en række lokale foreninger.

### Historie

Området har været en del af gården Pedersholms jordtilliggende. Driftsbygningerne er i bygningsmæssig ringe stand, og forudsættes nedrevet, hvorimod stuehuset bevares. En markant kastanieallé fører op til stuehuset. På grund af angreb af "kastanie-møl" skal alléens fremtid overvejes.

Området fremstår som en del af landsbyen Oppe Sundby, der er et intakt landsbymiljø præget af gamle gårde og lænehuse. Husene fremstår overvejende hvid- og gulpudsede med rødt tegltag eller stråtag. Som en markant afslutning ligger Oppe Sundby Kirke på landsbyens højeste punkt

## Naturbeskyttelsesloven

Området ligger indenfor kirkebeskyttelseslinien og er omfattet af Naturbeskyttelsesloven, der påbyder at ingen bygning indenfor en radius på 300 meter fra kirken må gives en højde på mere end 8,5 meter.

## Veje og stier

Det ny Pedersholm Plejecenter vejbetjenes fra Roskildevej via en ny vejallé. Alléen består af nyplantede lindetræer hvis høje lige stammer vil give en flot indramning af indkørslen til området. Den 6 meter brede kørebane afgrænses af rabatter på henholdsvis 2 og 3 meter med allébeplantningen samt der etableres en 3 meter bred gang- og cykelsti.

Alléen slutter ved ankomstområdet til plejecenteret. Ankomstområdet åbner sig op som en stor grøn plæne beplantet med træer hvorunder bilerne parkerer. Der anlægges parkeringspladser iht. Lokalplanens bestemmelser med mulighed for udvidelse når der bliver behov herfor.

På ankomstpladsen foran centerbygningen er der god plads til af- og påsætning af beboere og brugere til centret. Man ledes naturligt frem til centerbygningens hovedindgang og indgangene til boenhederne.

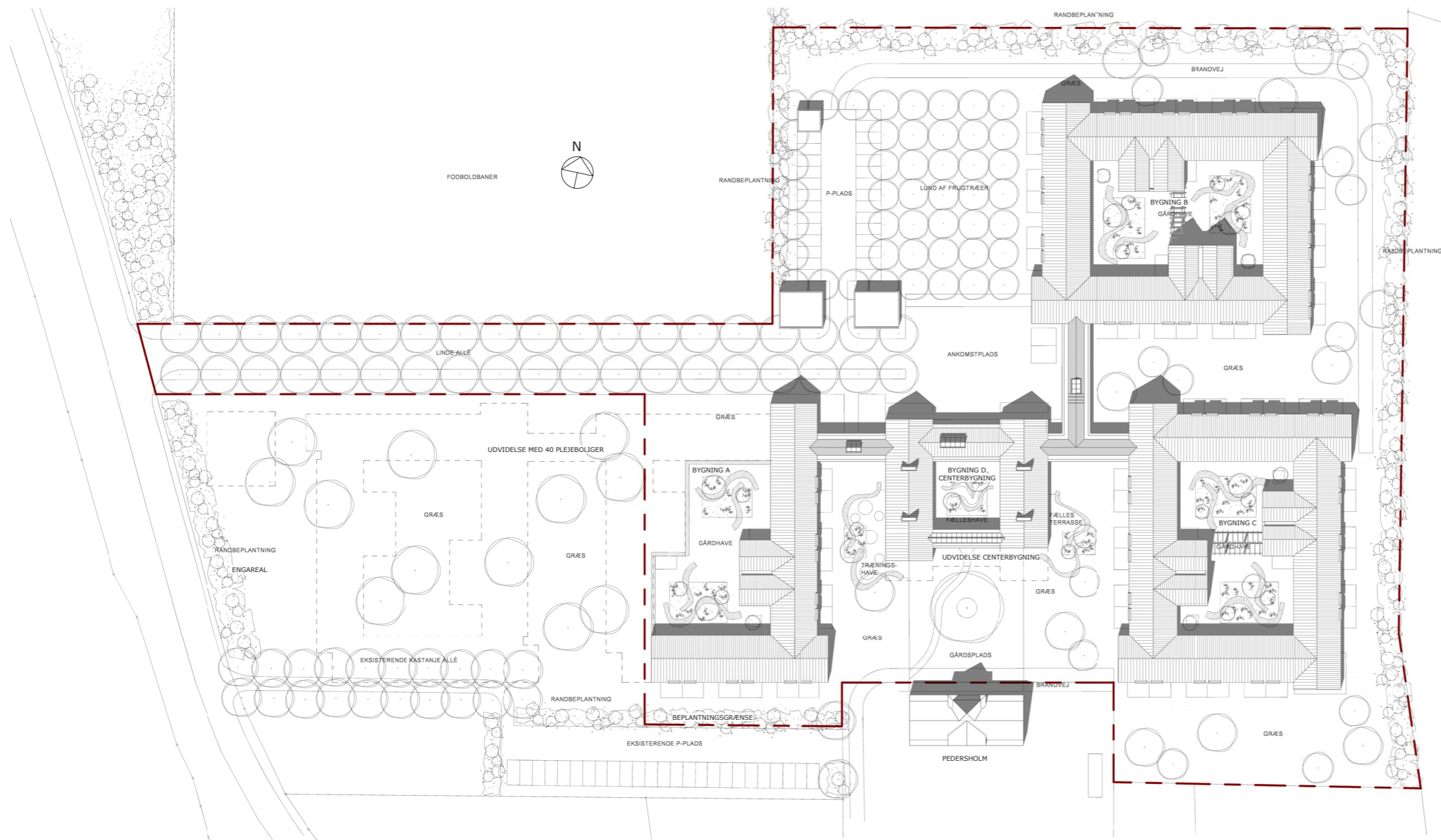
## Bebyggelsen

Bebyggelsen er udformet i en enkel og let aflæselig form der gør det let at orientere sig og finde rundt. Boenhederne fremstår som adskilte bebyggelser. Det åbne landskab trækkes ind mellem boenhederne og giver bebyggelsen en grøn struktur.

Boenhederne grupperer sig om hver deres beskyttede haverum med inspiration i den firlængede gård. Centerbygningen er centralt placeret med korte gangafstande ud til boenhederne.

Søjlebårne mellembygninger, der tillige fungerer som indgange til boenhederne, binder bebyggelsen sammen, så man kan færdes ubesværet rundt i hele bygningsanlægget..

Den grønne ankomstplads nord for centerbygningen fortsætter som et bærende landskabeligt element mod syd og binder centerbygningen sammen med Pedersholm gamle stuehus og inddrager den eksisterende gamle gårdsplads med det store kastanietræ som et naturligt centrum.





■ Fra sydøst

#### Boenhederne/ boliggrupperne

Fuldt udbygget rummer Pedersholm Plejecenter fire boenheder med i alt 100 plejeboliger med tilhørende servicecenter, centerkøkken mv.

Nærværende etape 1 rummer i alt 60 ældreboliger fordelt på 2½ boenheder samt et servicecenter og fælleshus.

En boenhed rummer to boliggrupper med hver 12 boliger. Den enkelte boliggruppe er formet i en vinkel omkring et fælles opholds- og spiserum med anretterkøkken, hvor beboerne kan være med til at tilberede måltider. Tilsammen danner to boliggrupper et indre, solfyldt haverum, der er beskyttet mod blæst fra det åbne land.

Boligerne er placeret, så der fra opholdsstuen er udsigt ud over landskabet. Fællesrum og gange er placeret ind mod det beskyttede gårdrum med adgang til fællesterrasser.

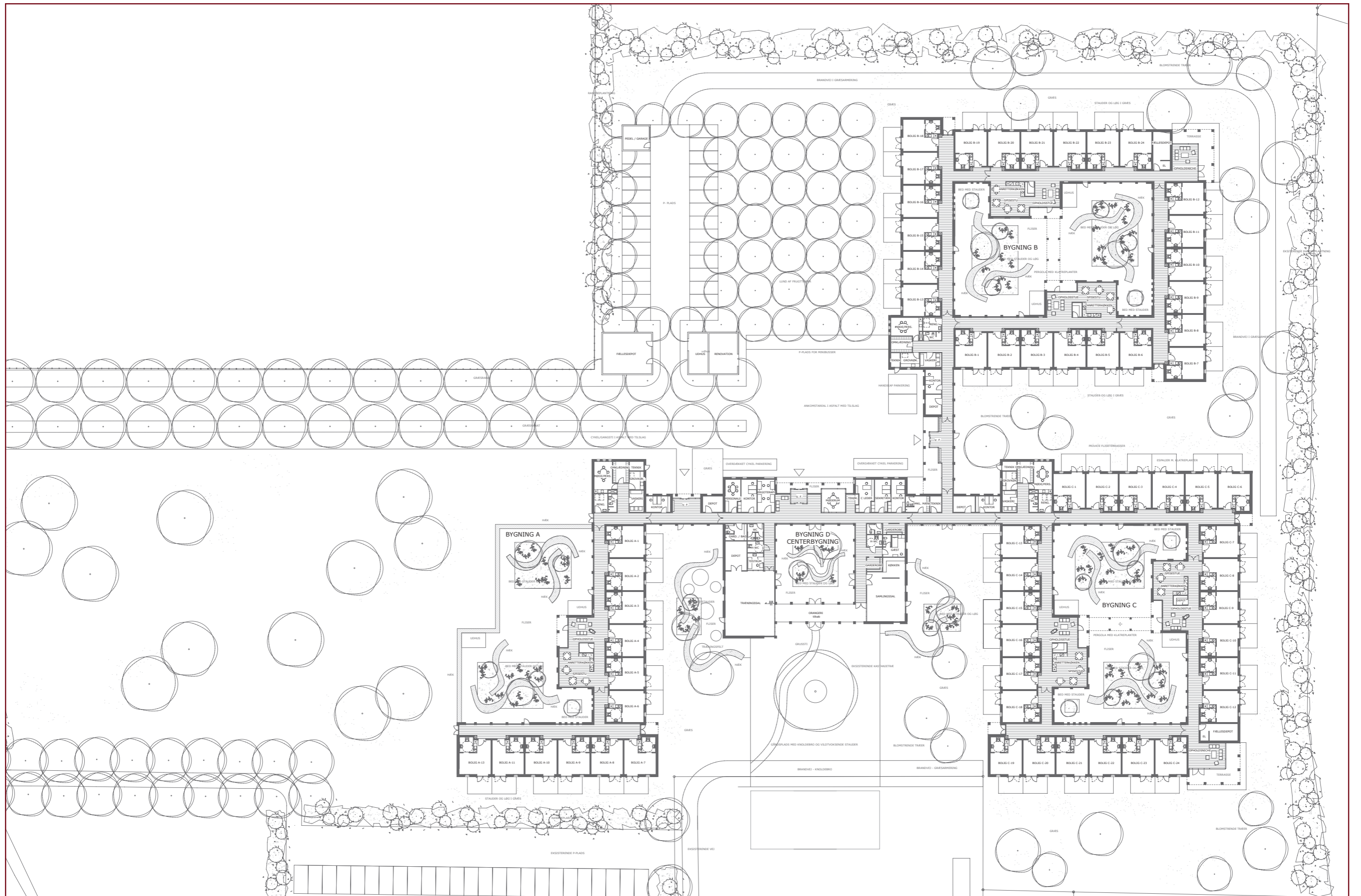
I bebyggelsens hjørner er åbnet op med mindre fælles opholdsniche, der tilbyder centrals beboere forskellige udsigter. En spadseretur rundt i boenheden kan således blive en lille oplevelsestur varieret efter årstid og vejrlig.

For at give et bedre overblik samt korte gangafstande for personalet er de fælles service- og personalefaciliteter placeret tæt ved indgangen til boenheden.

Separate indgange til boliggrupperne sikrer at man ikke skal gennem den ene boliggruppe for at komme frem til den anden. Således opnås fordelene både ved den mindre boliggruppes nærhed og tryghed og den større boenheds mulighed for at udvide naboskabet og netværket.



■ Facade nord 1:500





■ Ankomst nordvest

## Boligerne

Boligen er beboerens privatsfære, hvortil beboeren kan trække sig tilbage og vælge fællesskabet fra.

Adgangen til den enkelte bolig sker via fællesarealer og gange. Selve indgangen er trukket tilbage i en niche, så der god plads omkring hoveddøren. Der kan således manøvreres en plejeseng ind og ud af boligen. Og der er plads til at beboeren kan sætte sit eget personlige præg på indgangen. I boligens forrum er indrettet en mindre garderobe og en køleskabssektion. Nichen er forberedt for senere at kunne monteres med et lille vaskearrangement.

Boligerne indrettes som 2-rums boliger, hvor opdelingen mellem stue og soveværelse er gjort fleksibel med en mobilvæg (se boligtegning). Soveværelsets størrelse er dimensioneret så der kan ske forflytning til badestol på arealet mod badeværelset. Der er forberedt for loftlift i soveværelset. Badeværelset opfylder kravene til at en hjælper kan komme til på begge sider af toilet, håndvask og bruser og indrettes iht. Vejledning om indretning af boliger for plejekrævende ældre. Stuen kan møbleres med en spiseplads og sofagruppe efter ønske. En karnap med havedør giver adgang ud til en mindre privat terrasse. I soveværelset er der et højt vindue med en lav brystning. Tilsammen giver det et godt lys i boligen samt udsigt ud over landskabet – også selv om man er sengeliggende.

## Centerbygningen

Centerbygningen og fælleshuset er placeret centralt med korte gangafstande til boenhederne og vis á vis Pedersholm gamle stuehus. Centret er formet som to længer forbundet med en udvidet søjlegang, der rummer vindfang, lounge og møderum. Søjlegangen forbinder visuelt den grønne ankomstplads nord for bygningen med den gamle gårdsplads med kastanjetræet mod syd.

De to bygningslænger rummer henholdsvis træningscenter, fælleshus og centeradministration. Længerne kan udvides med yderligere en træningssal og et træningsbassin efter behov. Mellem længerne anlægges en opholdshave der fungerer som opholds- og hvilested og indeholder intensive duft- og synsoplevelser. Ud for træningscenteret anlægges en træningshave der fungerer som et supplement til træningssalen. Ved fælleshuset er en opholdsterrasse der bruges i relation til arrangementer i samlingsalen.

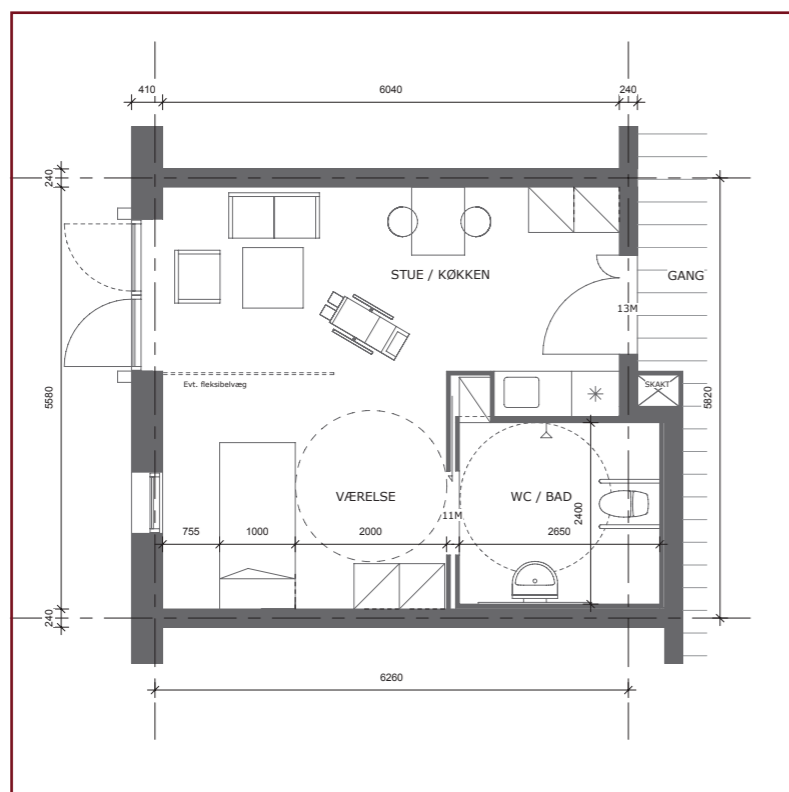
Som en option er vist et søjlebåret "orangeri" som skærmer fælleshaven mod syd og forbinder de to bygningslænger.



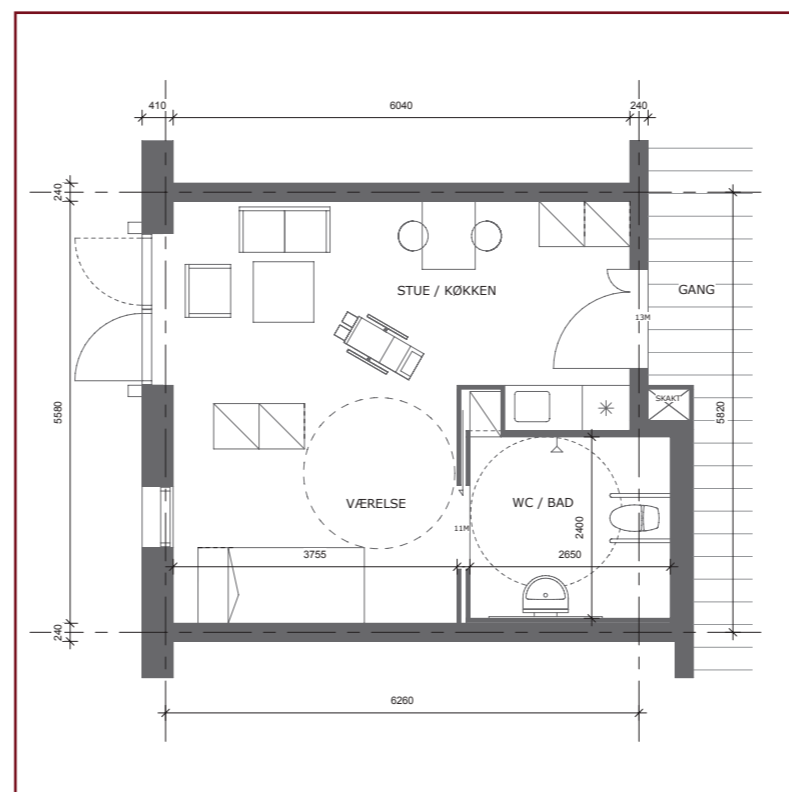
■ Facade syd 1:500



■ Facadeudsnit 1:100



■ Bolig netto:40,6m<sup>2</sup>, indretning med sygeseng 1:100



■ Bolig netto:40,6m<sup>2</sup>, indretning uden sygeseng 1:100

## Arkitekturen

Inspirationen er hentet i det danske herregårds- og bondegårdsbyggeri, hvis hvidkalkede mure fanger lyset og står og lyser i landskabet.

Det nye plejecenter ved Pedersholm er karakteristisk ved et enkelt næsten asketisk formudtryk. Grundformen er længehuset, som sat sammen danner et varieret forløb af bygningsformer og haverum.

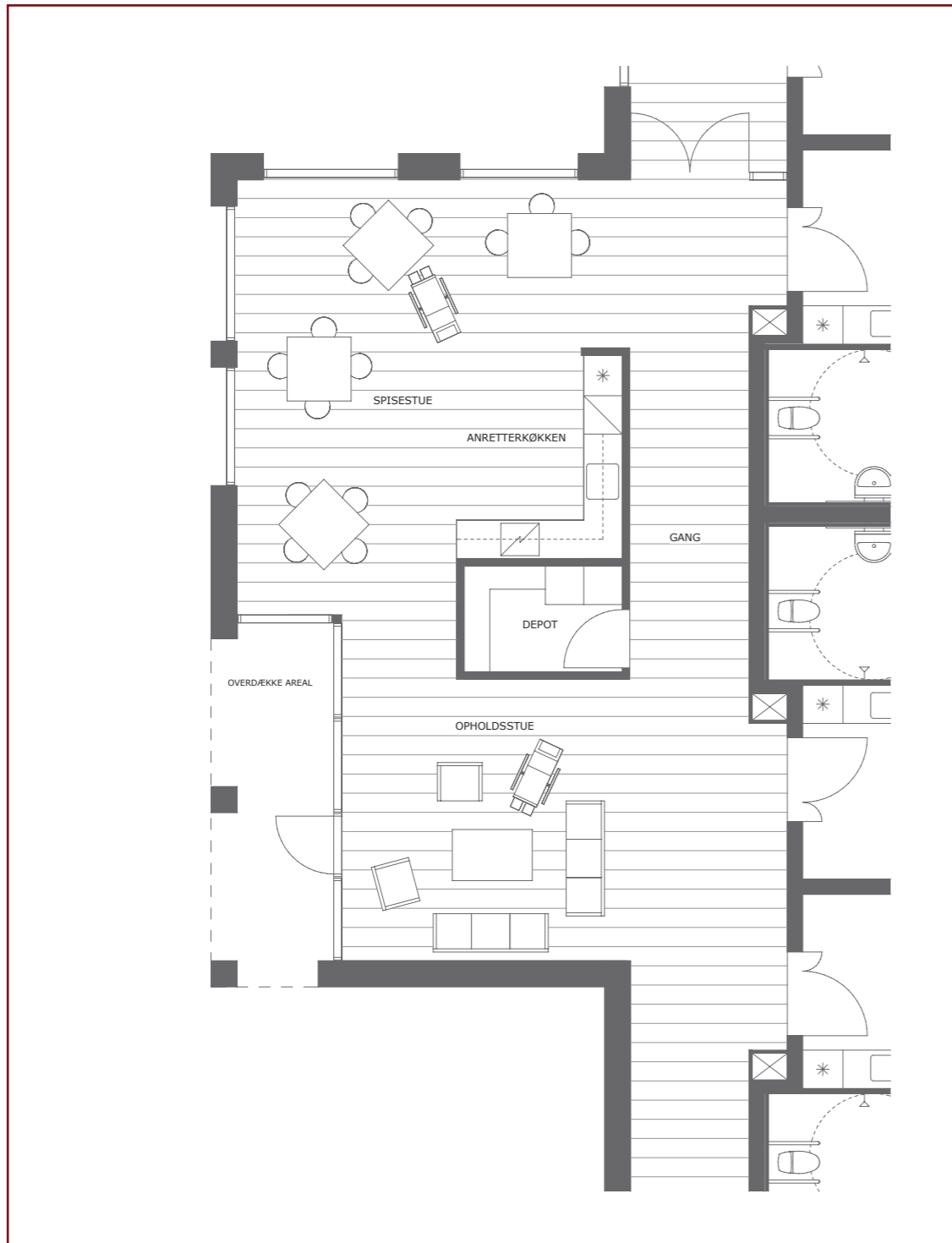
Søjlegange og murhuller veksler med glat facade. Formudtrykket understreges tillige i materialeholdningen, der i sin enkelhed får bebyggelsen til at fremstå som en arkitektonisk helhed.

Facaderne er skalmurede og pudset hvide. Vinduer og dørpartier fremstår som "huller i murværk" med markante vinduesfåse. Vindueskarnapper ind til boligernes opholdsrum træder frem i facaden.

Tagene er saddeltage beklædt med røde tegltagsten. Undtagen er mellembygningerne, hvis tage er beklædt med zink for at understrege strukturen med de adskilte boenheder og centerbygningen. Tagrender i zink danner bygningernes gesims. Dog har mellembygningerne med søjlegangene murkrone med skjulte tagrender. Et vigtigt arkitektonisk element er gavlene som giver bebyggelsen et horisontalt element.

Hvor længerne krydser hinanden står de hvidpudsede gavle frem og fanger lyset forskelligt efter solorientering og vejrlig.

Proportionerne på bebyggelsens delelementer og de grønne landskabskiler afspejler trods bygningsanlæggets samlede størrelse en tilknytning til den eksisterende Oppe Sundby landsby.



■ Planudsnit fællesophold, boliggruppe 1:100



■ Gårdhave

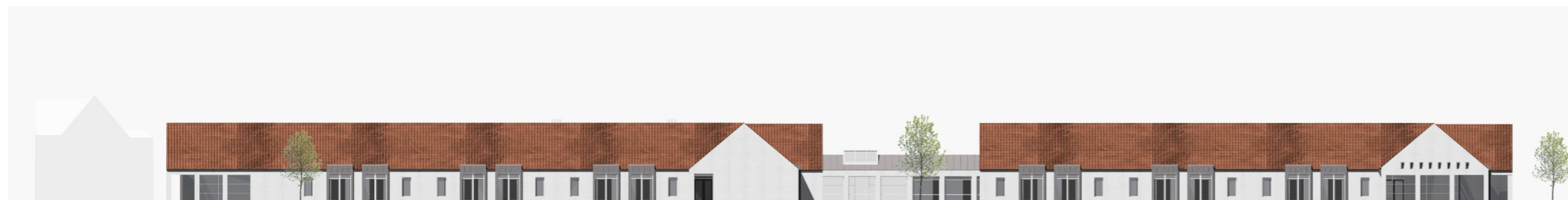


■ Facade/snit gennem gårdhave 1:200





■ Facade vest 1:500



■ Facade øst 1:500



■ Orangeri Fredensborg slot

FUNKTION	ANTAL	à m <sup>2</sup>	I ALT m <sup>2</sup>
Ældreboliger	60	65	3.900m <sup>2</sup>
Ældreboliger – Serviceareal	3	92	276m <sup>2</sup>
Centeradministration inkl. forbindelsesgange	1	258	258m <sup>2</sup>
Træningscenter	1	282	282m <sup>2</sup>
Fælleshus	1	139	139m <sup>2</sup>
Teknikrum / varmecentral (ventilation i tagrum)	1	7	7m <sup>2</sup>
Bygninger i terræn	1	240	240m <sup>2</sup>
<b>Bruttoareal i alt</b>			<b>5.102m<sup>2</sup></b>
Tilkøb Orangeri (uopvarmet)	1	60	60m <sup>2</sup>
Bearbejdet have/områdeareal (bebyggelse fratrukket areal)	1	16.000	16.000m <sup>2</sup>

## Landskabet

Landskabet er struktureret med præcise og stramme plantninger i alléen, foran ankomst pladsen og omkring parkeringen. Mellem centerets bygninger trækkes landskabet helt ind til facaderne og udtrykket vil være åbent med spredte grupper af blomstrende træer i græs. Grunden afgrænses i store træk af en fritvoksende hegnsplantning. De indre gårdrum og haver til centerbygningen anlægges med stor frodighed og variation i beplantninger og formes med intime rum som danner en kontrast til det omkringliggende landskab.

Boenhedernes beskyttede gårdrum er beboernes opholdshave og udformes så de giver beboerne en daglig glæde. Gårdrummet befæstes med belægningssten og slyngede hække og plantebede deler rummet op i mindre terrasser. Her plantes planter som duftende urter og stauder, roser og frugtbærende buske samt stauder med varierende strukturer der giver forskellige sanseoplevelser. Stedsegrønne bundplanter og hække giver rummet en karakter i vinterhalvåret hvor det opleves inde fra. De blomstrende og frugtbærende planter tiltrækker også fugle og insekter der kan bidrage til beboernes naturoplevelse på nært hold. Søjlegangen gennem gårdrummet beplantes med slyngplanter som blåregn, roser eller klematis.

Til hver bolig anlægges fliseterrasser der er orienteret ud mod det åbne landskab omkring bygningerne. Mellem terrasserne sættes espalier med slyngplanter som adskillelse og i græsarealerne som støder umiddelbart op til terrasserne plantes grupper af løg og stauder. Disse suppleres i det åbne landskab omkring bygningerne med grupper af forårsløg plantet i græsset under trægrupperne.

Til centerbygningen, fælleshus og træningssal anlægges terrasser og frodige beplantninger der giver flere opholds- og aktivitetsmuligheder omkring centeranlægget. Træningshaven indrettes så både belægning, niveauer og træningsredskaber kan indgå i træningen.

Der udføres niveaufri adgang ved alle udgangsdøre. Omkring bygningerne sættes en stenrende og rist foran dørene så mødet mellem terræn og sokkel er sikret.



■ Nordvestlig hjørne

### Fremtidig udvidelse

Som en naturlig forlængelse af etape 1 udbygges boenheden vest for centerbygningen med mulighed for endnu en boenhed i forlængelse heraf syd for lindealléen.

Centerbygningen kan udvides mod syd som en indramning af gårdspladsen nord for Pedersholm gamle stuehus.

### Renovation, materielgård m.v.

Garage/pedelværksted, cykelskur, renovationsskur m.v. samles i én bygning, der danner "væg" mellem lindealléen og parkeringspladsen. Ved at samle disse funktioner ved adgangsvejen kan ærindekørsel afvikles uden at genere beboernes færdsel frem til boenhederne. Desuden friholdes de grønne arealer for udhusbygninger og understreger den grønne struktur

### Brandveje

Særskilte brandveje kan grundet bebyggelsens struktur begrænses meget. Mod nord kan brandbiler køre via lindealléen, over ankomstpladsen og frem til boenhed B. Der anlægges en brandvej langs nord- og østskel af boenhed B frem til den grønne kile mellem boenhed B og C. Brandvejen anlægges som græsarmering i det fælles grønne areal.

Mod syd kan brandbiler køre via adgangsvejen til Pedersholm gamle stuehus over gårdspladsen og frem til sydvesthjørnet af boenhed C.