



Bilag 1 til Fællesindstilling om støtte til ombygning af Omsorgscentret Fælledgården - redegørelse for projektet

27. januar 2010

Sagsnr.
2009-130827

Dokumentnr.
2010-5566



Kort over området omkring Omsorgscentret Fælledgården, bygningen er markeret med en hvid stiplede linje.

Omsorgscentret Fælledgården er beliggende på adressen Jagtvej 203, 2100 København Ø på matrikel nr. 174, Udenbys Klædebo Kvarter.



Den eksisterende bygnings udtryk bevares. Facade mod Jagtvej



Den 26. juni 2008 besluttede Sundheds- og Omsorgsudvalget, at der skulle foretages en gennemgribende ombygning af Omsorgscentret Fælledgården. Omsorgscentret Fælledgården er et selvejende plejehjem ejet af Samvirkende Menighedsplejer. Institutionen indeholder idag 251 indretningsmæssigt utidssvarende boliger, et produktionskøkken og et dagcenter, foruden tilknyttede fælles- og servicearealer. Der indrettes ved en omfattende ombygning og renovering 194 tidsvarende 2-rums boliger med tilhørende fælles- og servicearealer med henblik på at tilvejebringe institutionen optimale forhold for beboere, personale og pårørende. Der foretages en gennemgribende udskiftning og efterisolering af bygningsmassens tag, facader, døre og vinduer, foruden en udskiftning af alle VVS og el-installationer samt øvrige nødvendige tekniske renoveringer. Der nyindrettes et produktionskøkken med kapacitet på op til 400-450 dagsportioner samt dagtilbud af forskellig karakter. Projektet vil overholde kommunens retningslinier for miljø i byggeri og anlæg (2006), idet der dog er dispensation for kravet om anvendelse af gas i plejeboligernes køkkener.

Arealer

KAB har opgjort arealerne til følgende:

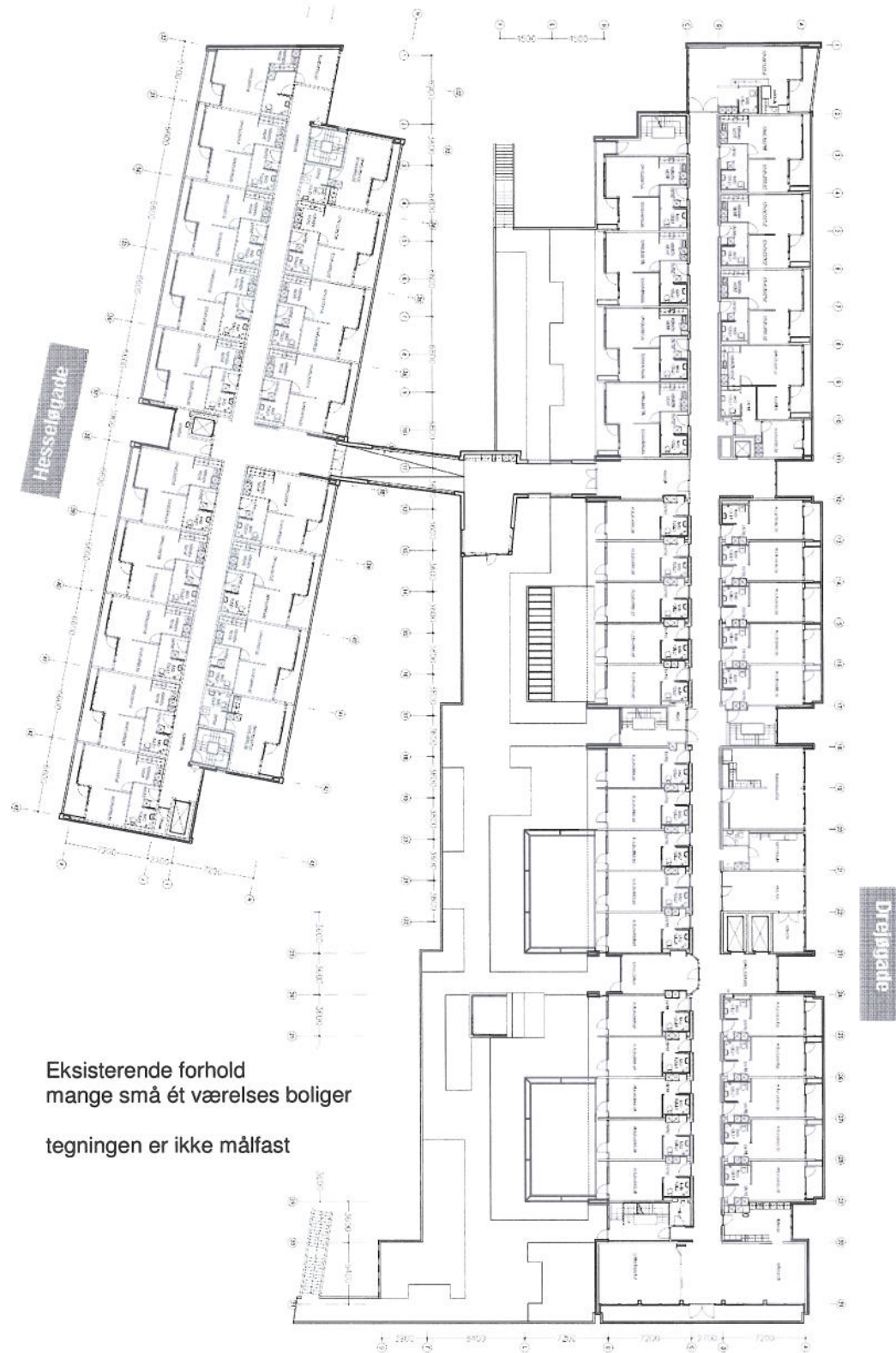
Støtteberettiget boligareal (Heraf fællesareal 4.801 m ²)	12.810 m ²
Serviceareal	<u>3.057 m²</u>
i alt	15.867 m ²

Hertil kommer nødvendige kælderarealer, der er disponerede, men ikke specificerede i det foreliggende projekt. Endelig indretning og arealberegning for kælderarealerne fastlægges efterfølgende og og indarbejdes i projektet frem til udbudsfasen.

Eksisterende forhold

De eksisterende bygninger, der er opført i 4 etager i fløjen mod Hesseløgade og 5 etager i fløjen mod Drejøgade er placeret i en nord / syd gående akse og har facader mod henholdsvis Jagtvej mod syd, Hesseløgade mod vest og Drejøgade mod øst. Hovedindgang er beliggende mod Jagtvej, mens adgang til p-kælder er fra Drejøgade.

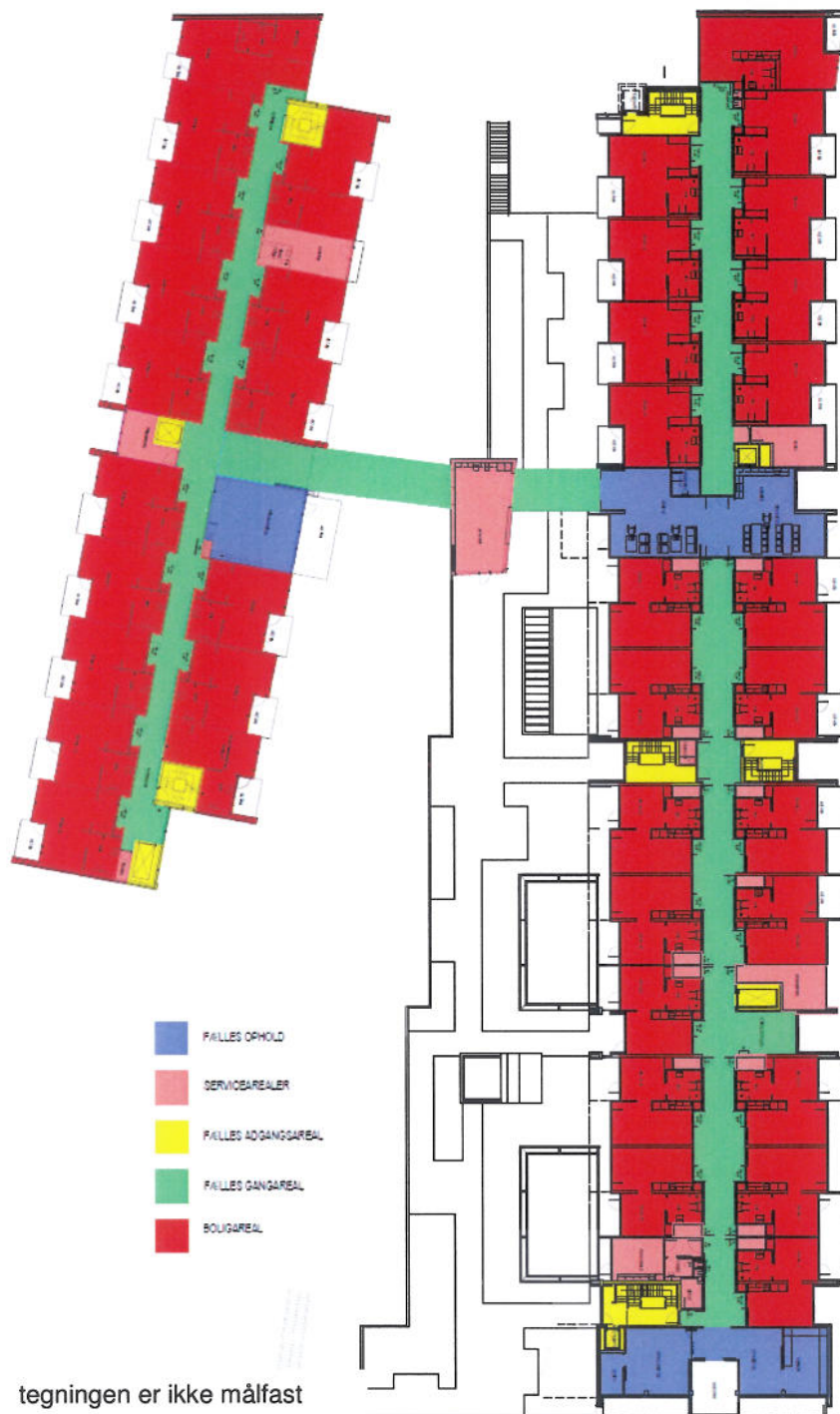
Eksisterende forhold



Den fremtidige etageplan for stueetagen

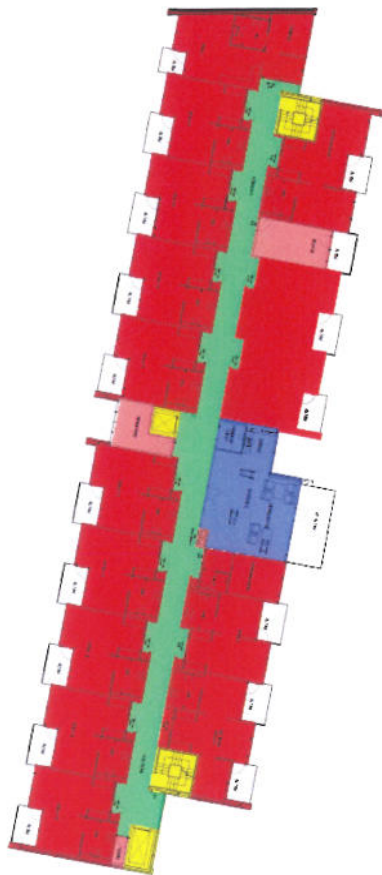
Der indrettes en bogruppe i fløjen mod Hesseløgade og en bogruppe mod Drejøgade. I en del af stueetagens servicearealer er der mulighed for at indrette dagtilbud af forskellig karakter for såvel beboere på Fælledgården som for ældre borgere i lokalområdet. Der indrettes endvidere produktionskøkken samt kontorfaciliteter, personale rum m.v.



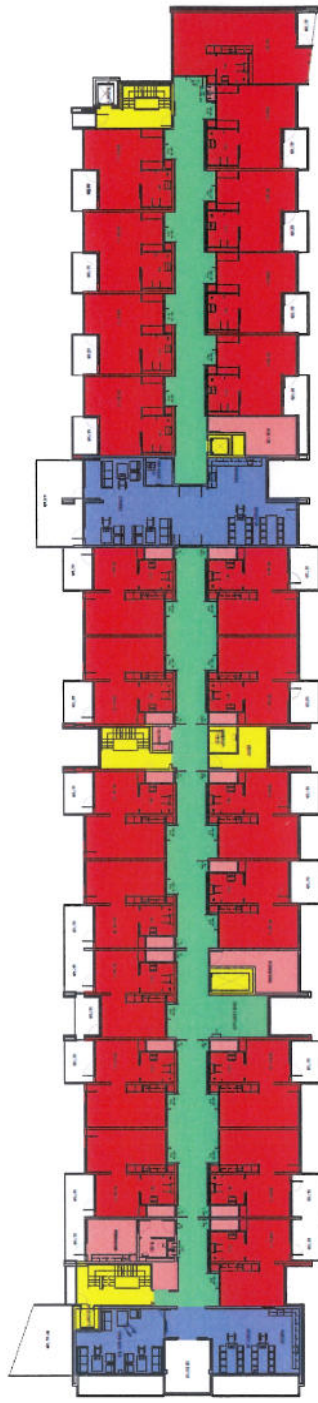


1. salsplan

1. salen indrettes med bogruppe mod Hesseløgade og bogrupper mod Drejøgade. Bogrupperne er på 1. salen indbyrdes forbundet med en tværgående forbindelsesgang. Hver bogruppe indrettes med fælles opholdsrum og personalefaciliteter. Den store fælles tagterrasse over dagcentret renoveres og eksisterende beplantning beskæres.



- FÆLLES OPHOLD
- SERVICEAREALER
- FÆLLES ADGANGSAREAL
- FÆLLES GANGAREAL
- BOUGAREAL



tegningen er ikke målfast

Lejlighedsplan 2-4 sal og 5. sal for Drejøgade fløjen.

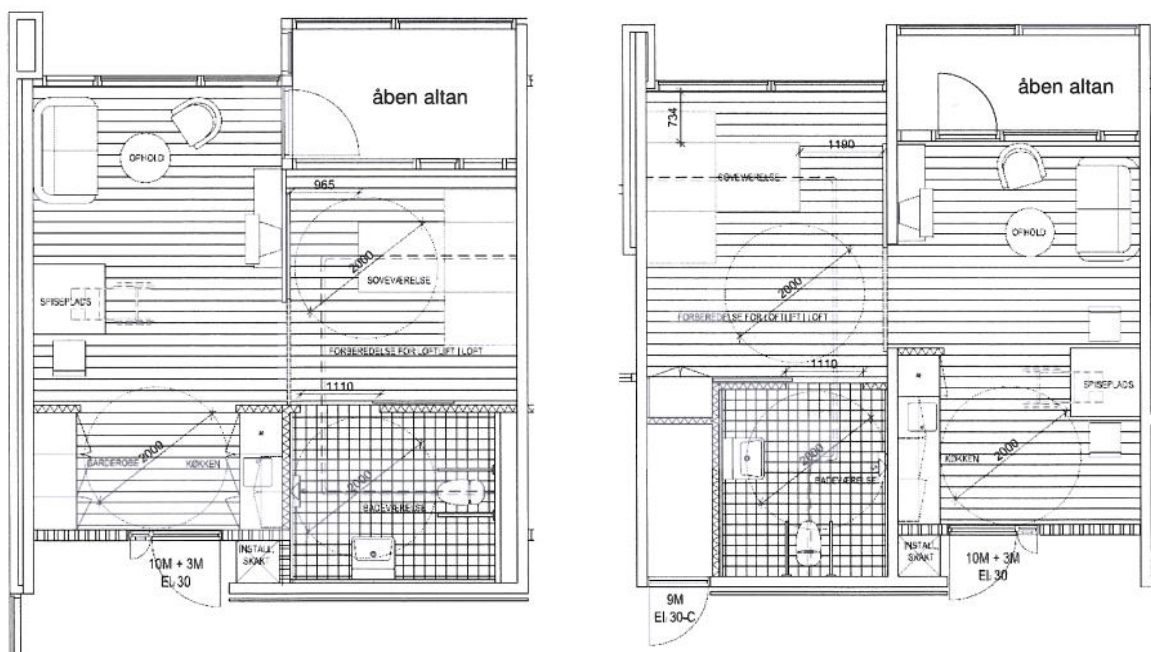
Der indrettes bogrupper mod såvel Hesseløgade som Drejøgade med tilhørende fællesrum og personalefaciliteter. Fløjene er på disse etager ikke indbyrdes forbundne.

Lejlighedsplaner / boligen

De nye boliger på Fælledgården tager udgangspunkt i en sammenlægning af 2 eksisterende plejeboliger for hver ny bolig.

Selve disponeringen af boligen er således af bl.a. konstruktive årsager delvis bundet af den eksisterende indretning, men indretningen optimeres i forhold til mulighederne indenfor den eksisterende bygningskrop. Indretningen af de nye boliger forudsættes at overholde kravene i pjecen vedrørende "indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl." Indretningen forudsættes ligeledes at være den optimale for såvel beboere, personale og pårørende.

Bruttoarealet for den enkelte bolig er fastsat til 66 m² og nettoarealet andrager gennemsnitligt 43-45 m². Alle boliger er 2-rums boliger med stort badeværelse og køkkenniche samt garderober og adgang til altan. Boligerne vil blive forberedt for opsætning af loftslifte, ligesom såvel køkkenniche og bad / toilet vil blive indrettet efter ovennævnte principper med fokus på behovene for ældre fysisk plejekrævende beboere samt arbejdsforholdene for personalet.



eksempler på indretning (tegningerne er ikke målfaste)