

PROJEKTUDVIKLING I SKØRPING

Indledende studier for nyt plejehjem i Skørping



NRGI

KUBEN
MANAGEMENT

INDHOLD

SIDE **03**

INTRODUKTION

NYT PLEJEHJEM I SKØRPING

SIDE **04**

SCENARIO 1

RENOVERING AF EKSISTERENDE PLEJECENTER

SIDE **08**

SCENARIO 2

PLEJEBOLIGER MED TILHØRENDE SERVICEAREAL OG DØGNPLEJE

SIDE **12**

SCENARIO 3

SENIOREGNEDE BOLIGER MED HJEMMEPLEJE OG SUNDHEDSTILBUD SOM NABO

SIDE **16**

UDVIDELSE AF AFD. 80

FORTÆTNINGSFORSLAG

SIDE **18**

ØKONOMISKOVERSIGT

SKØRPING ÆLDRECENTER

INTRODUKTION

NYT PLEJEHJEM I SKØRPING

Skørping ældrecenter - Teglgårdsminde indeholder 43 plejeboliger, hvor størstedelen heraf er meget små. Der er derfor ønske om en omdannelse, som sikrer større og tidssvarende boliger, som efterlever gældende krav og standarder inden for plejehjem og specielt for badeværelser.

Nærværende mappe indeholder indledende studier for, hvordan en omdannelse af området kan se ud. Der er arbejdet med tre scenarier, både ift. renovering og nedrivning.

Der er desuden kigget på, hvordan Boligselskabet Nordjyllands eksisterende afdelingen nord for plejehjemmet kan udvides.

Projektet er omfattet af lokalplan 4.2.4 Offentlige formål Buderupholmvej og Himmerlandsvej.

- Projektet er omfattet af en skovbyggelinje, som i forvejen er dispenseret fra. Udvidelsen af projektet vil kræve en vurdering og forventeligt en ny dispensation fra skovbyggelinjen.
- Lokalplanen fastsætter en vejbyggelinje på 10 m fra vejskel af Buderupholmvej.
- Lokalplanen fastsætter et beplantningsbælte på 10 m fra det nordlige skel.
- Lokalplanen fastsætter:
 - Bebyggelsesprocent: 25%
 - Parkering: 1 pr. 50 m² institution og 1,5 pr. bolig
 - Etage: Én etage med udnyttet tagetage
 - Højde: maks. 8,5 m
 - Tag: Symmetriske saddeltage med 45° hældning
 - Materialer: Røde teglsten og røde tagsten

SCENARIO 1 RENOVERING AF EKISTERENDE PLEJECENTER

Plejhjemmet indeholder i dag tre typer af boliger, hvoraf 35 af boligerne er små og udtidssvarende.

De mindste boliger har et lille stuegulvareal og et lille badeværelse.

Scenarie 1 er en renovering, hvor tre af de små boliger sammenlægges til to. Dette giver mulighed for et større badeværelse, hvor der er plads til de elementer, som er nødvendige for plejepersonalet.

Eksisterende forhold

Type 1	
Stuegulvareal	23 m ²
Badeværelsesareal	4,5 m ²
Type 2	
Stuegulvareal	27,5 m ²
Badeværelsesareal	6,5 m ²
Type 3	
Stuegulvareal	44,6 m ²
Badeværelsesareal	6,5 m ²

Fremtidige forhold

Type 1	
Stuegulvareal	ca. 35 m ²
Badeværelsesareal	ca. 7 m ²
Type 2	
Stuegulvareal	27,5 m ²
Badeværelsesareal	6,5 m ²
Type 3	
Stuegulvareal	44,6 m ²
Badeværelsesareal	6,5 m ²



Eksisterende forhold

Matrikel

Teglård, Skørping 5c	13.685 m ²
----------------------	-----------------------

Bebyggelse

Plejhjem inkl. boliger (Bygning nr. 1)	3.808 m ²
Udhus (Bygning nr. 2)	38 m ²
Udhus (Bygning nr. 3)	12 m ²
Drivhus/Orangeri (Bygning nr. 4)	15 m ²
Klubhus (Bygning nr. 5)	32 m ²
Carport (Bygning nr. 6)	50 m ²
Samlet	3.955 m²

Boliger

Type 1 - 35 stk. á 49 m ²	1.715 m ²
Type 2 - 6 stk. á 54 m ²	324 m ²
Type 3 - 2 stk. á 72 m ²	144 m ²
Samlet - 43 boliger	2.183 m²

Bebyggelsesprocent	29 %
--------------------	------

Renoveringsforslag

Matrikel

Teglård, Skørping 5c	13.685 m ²
----------------------	-----------------------

Bebyggelse

Plejhjem inkl. boliger (Bygning nr. 1)	3.808 m ²
Udhus (Bygning nr. 2)	38 m ²
Udhus (Bygning nr. 3)	12 m ²
Drivhus/Orangeri (Bygning nr. 4)	15 m ²
Klubhus (Bygning nr. 5)	32 m ²
Carport (Bygning nr. 6)	50 m ²
Samlet	3.955 m²

Boliger

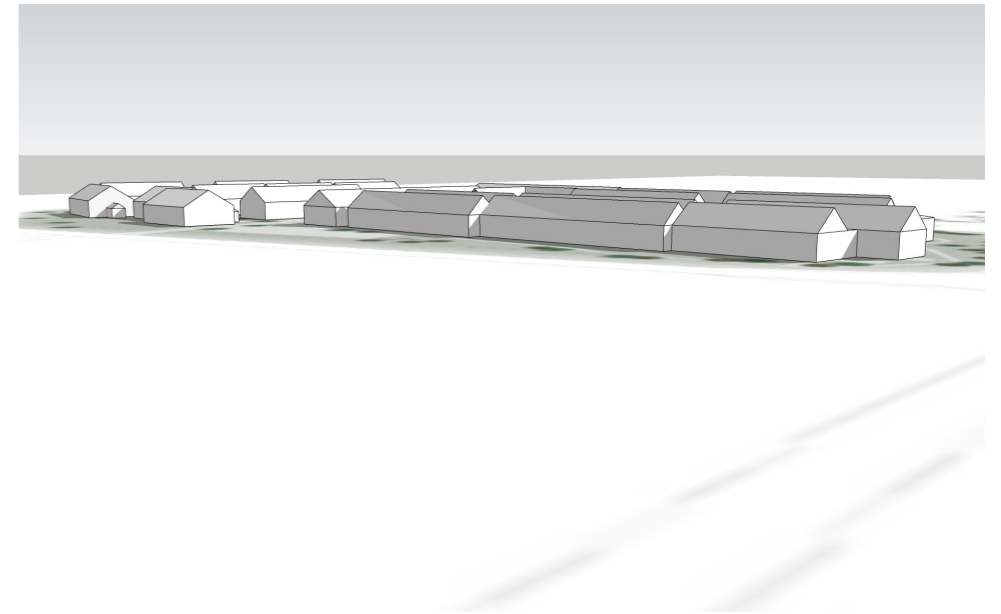
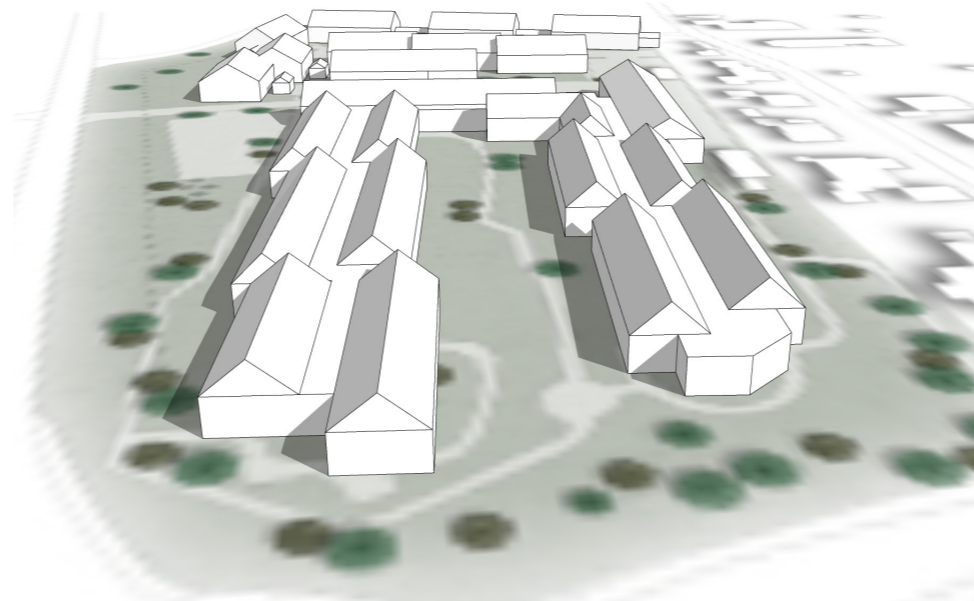
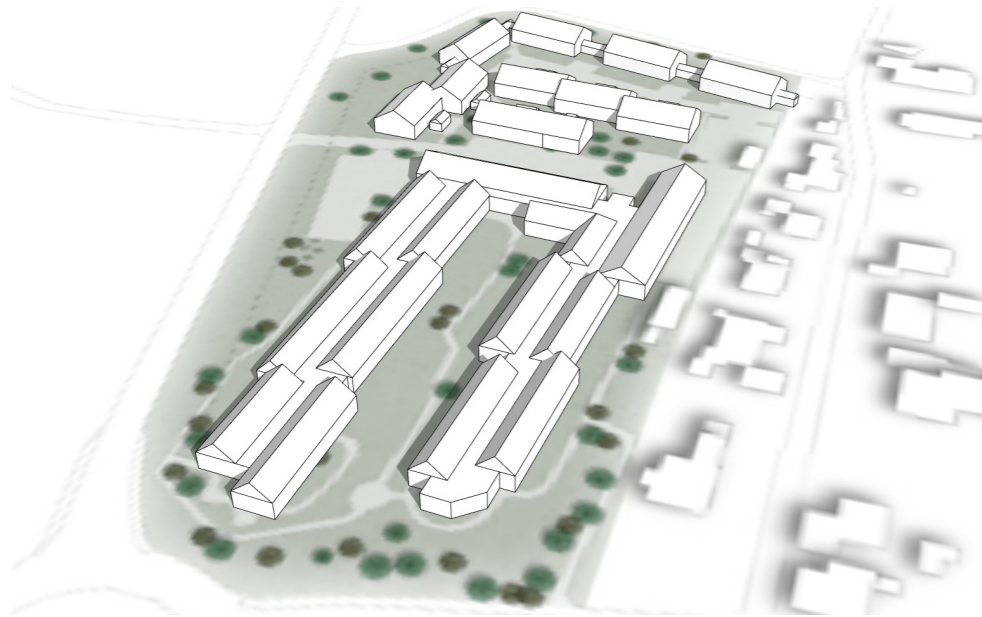
Type 1 - 22 stk. á 73,5 m ²	1.617 m ²
Type 1.1 - 1 stk. á 98 m ²	98 m ²
Type 2 - 6 stk. á 54 m ²	324 m ²
Type 3 - 2 stk. á 72 m ²	144 m ²
Samlet - 31 boliger	2.183 m²

Bebyggelsesprocent	29 %
--------------------	------



INSPIRATION

MATERIALITET OG UDFORMNING



ØKONOMI SCENARIO 1

SKEMATISK OVERSIGT

Ved renovering af plejehjemmet kan boligforeningen ikke overtage det eksisterende plejehjem, så renoveringen/ombygningen er en kommunal opgave.

1. Total renovering - 3 eksisterende boliger bliver til 2 nye, større boliger med deraf følgende højere husleje:

Samlet renoveringspris 35 mio. kr. ekskl. moms
Svarende til en m² pris på ca. 16.000 kr. ekskl. moms

2. Light renovering, Karnapløsning, hvor eksisterende boligens lejlighedsskel forbliver og tage ikke udskiftes (renovering under eksisterende tag):

Samlet renoveringspris 24 mio. kr. eks. Moms
Svarende til en m² pris på ca. 11.000 kr. eks. Moms

Samlet kommunal økonomi for renoveringen:

	1. Total renovering	2. Light renovering
Udgifter til renovering af plejehjem	-35 mio. kr. ekskl. moms	-24 mio. kr. ekskl. moms
Grundkapital til fortætning / 5 ekstra seniorboliger	-0,75 mio. kr.	-0,75 mio. kr.
Indtægt, salg af jord til fortætning	0,35 mio. kr.	0,35 mio. kr.
Kommunal udgift	-35,4 mio. kr. ekskl. moms	-24,4 mio. kr. ekskl. moms
Eksisterende gæld i kommune kredit Skal fortsat afdrages	15.230.000 kr.	15.230.000 kr.

Særlige bemærkninger:

Ved valg af 2. light renovering vil den fortsatte drift af plejehjemmet blive højere, som følge af den løbende vedligeholdelse af ældre facader og eksisterende tage end ved bebyggelse med nye tage.

Renovering af eksisterende serviceareal forventes at kunne udføres med de opsparede midler i den eksisterende afdeling.

SCENARIO 2 SENIORBOLIGER MED TILHØRENDE SERVICEAREAL OG DØGNPLEJE

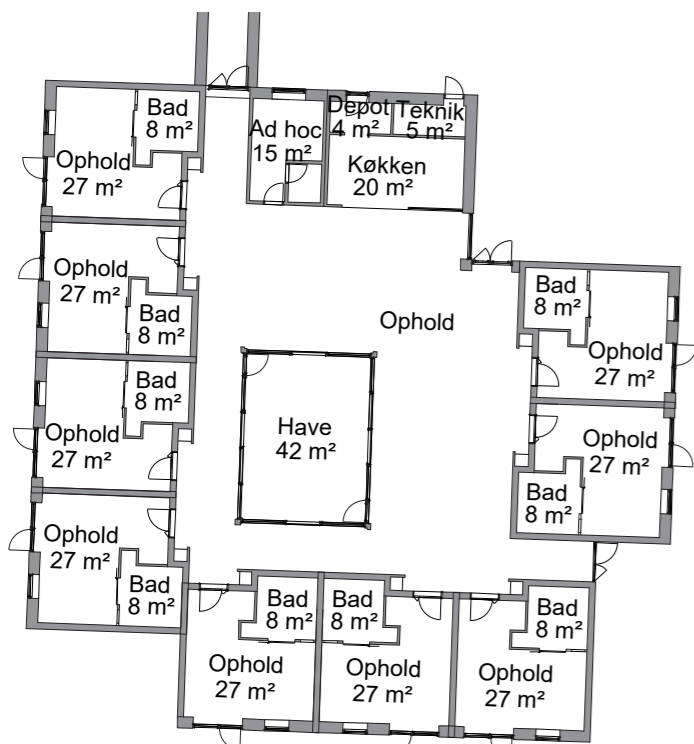
I andet scenarie fjernes de eksisterende plejeboliger, og der bygges nye boenheder op, mens de eksisterende servicearealer bevares.

Det nye plejehjem kan både opføres som friplejehjem eller alment/kommunalt plejehjem.

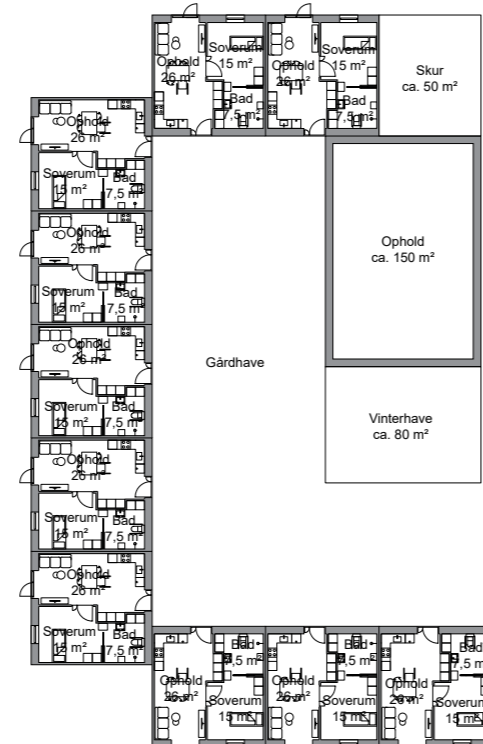
Hvis scenarie 2 vælges, kan det overvejes, hvorvidt servicearealerne skal bevares eller ligeledes fjernes og bygges op igen, så der skabes et helt nyt plejehjem. Endelig udformning af servicearealer vil blive tilvejebragt gennem en inddragelsesproces.

I nærværende forslag er der taget udgangspunkt og inspiration i Ådalscenterets boenheder, hvor 9-10 ens boliger omkranser et fællesopholdsareal med køkken, spisestue, stue og ad hoc rum til personalet. Desuden er bygningen udført med en indre gårdhave, hvor beboerne kan trække sig ud i trygge rammer tæt på deres respektive bolig.

Boenhederne er forbundet med hinanden med servicearealerne imellem. Det ville desuden være optimalt at lave en adgangsvej mellem alle boenhederne, f.eks. i form af en udendørs pergola, så der sikres let adgang for personalet mellem boenhederne.



Eksempel på boenhed med gangarealer



Eksempel på boenhed uden gangarealer



Eksisterende forhold

Matrikel

Teglård, Skørping 5c	13.685 m ²
----------------------	-----------------------

Bebyggelse

Plejhjem inkl. boliger (Bygning nr. 1)	3.808 m ²
Udhus (Bygning nr. 2)	38 m ²
Udhus (Bygning nr. 3)	12 m ²
Drivhus/Orangeri (Bygning nr. 4)	15 m ²
Klubhus (Bygning nr. 5)	32 m ²
Carport (Bygning nr. 6)	50 m ²
Samlet	3.955 m²

Boliger

Type 1 - 35 stk. á 49 m ²	1.715 m ²
Type 2 - 6 stk. á 54 m ²	324 m ²
Type 3 - 2 stk. á 72 m ²	144 m ²
Samlet - 43 boliger	2.183 m²

Bebyggelsesprocent	29 %
--------------------	------

Forslag med nye boliger

Matrikel

Teglård, Skørping 5c	13.685 m ²
----------------------	-----------------------

Bevaret bebyggelse

Servicearealer (bevaret)	1.625 m ²
Udhus (Bygning nr. 2)	38 m ²
Udhus (Bygning nr. 3)	12 m ²
Drivhus/Orangeri (Bygning nr. 4)	15 m ²
Klubhus fjernes	-
Carport fjernes	-
Samlet	1.690 m²

Boenheder

Boenhed 1 - 10 boliger	ca. 770 m ²
Boenhed 2 - 9 boliger	ca. 678 m ²
Boenhed 1 - 10 boliger	ca. 770 m ²
Boenhed 2 - 9 boliger	ca. 678 m ²
Samlet - 38 boliger	ca. 2.896 m²

Samlet areal

Eksisterende arealer	1.690 m ²
Nye arealer	2.896 m ²
Samlet	4.586 m²

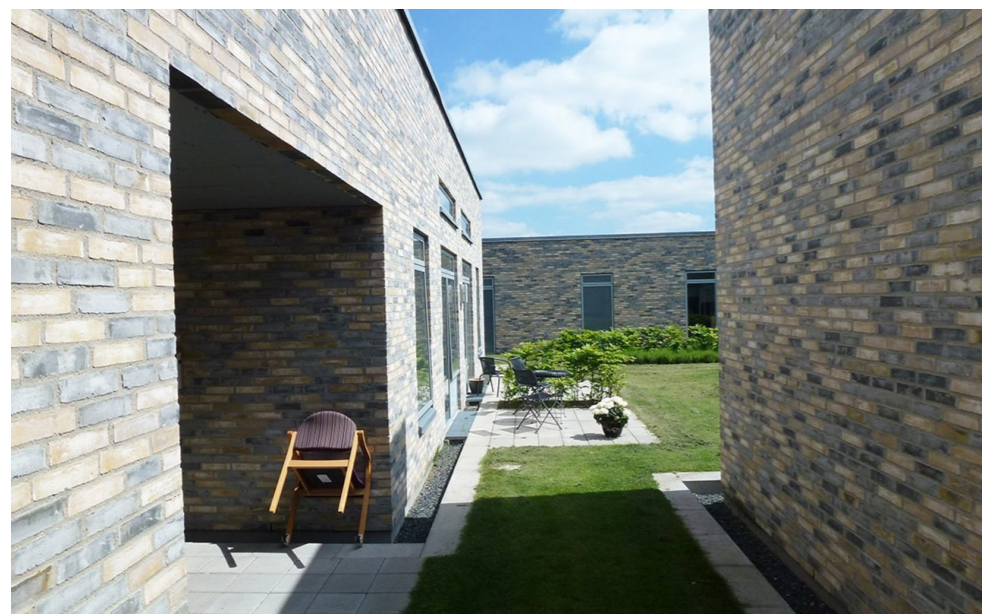
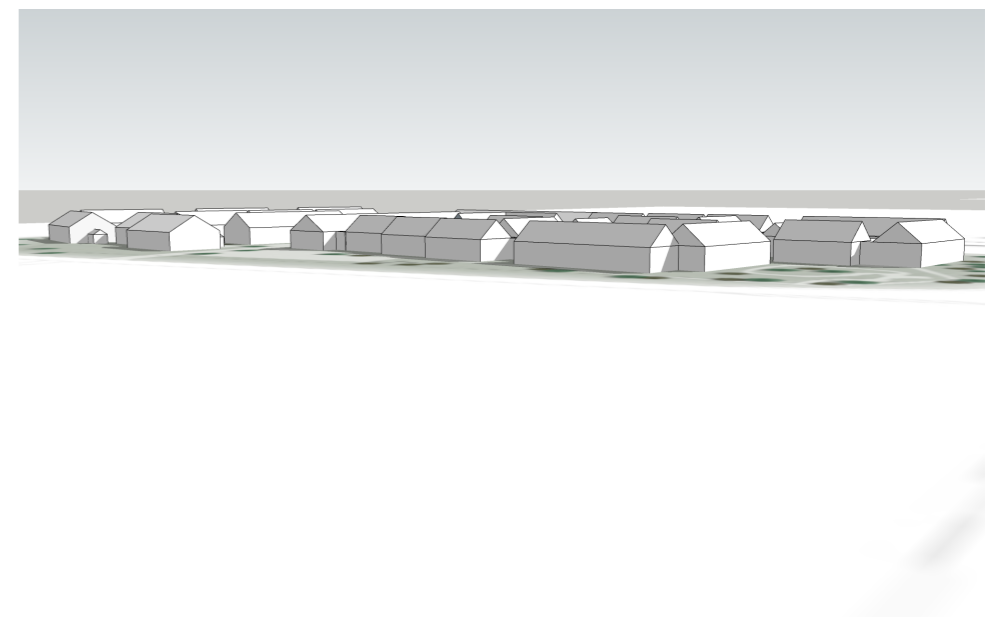
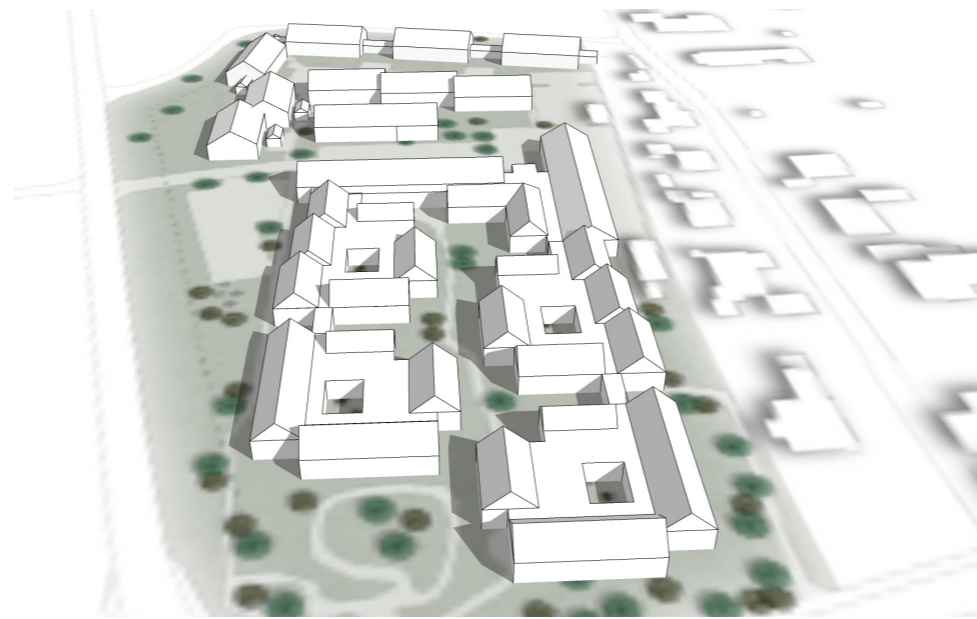
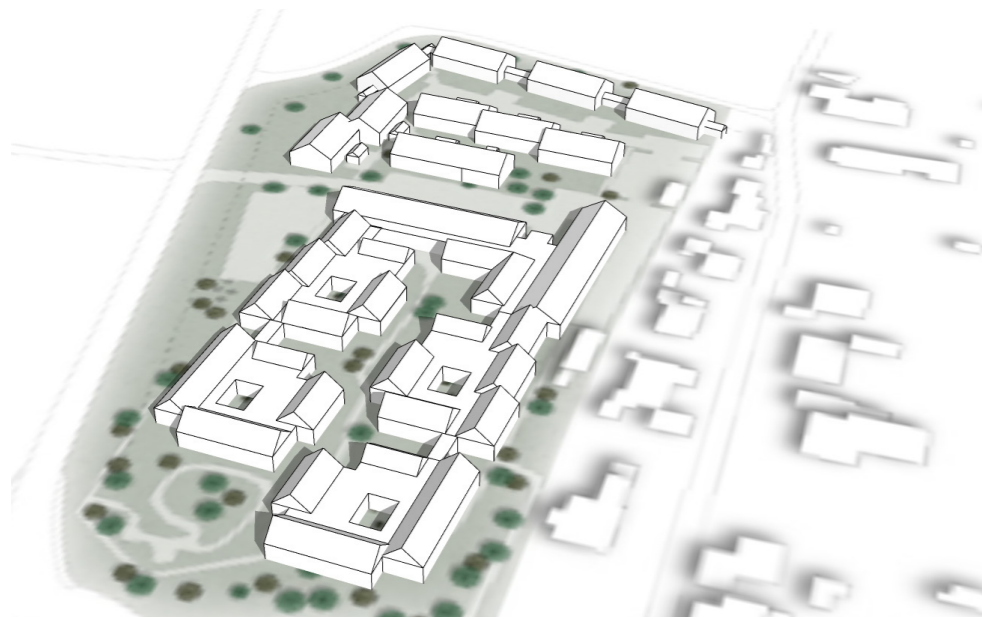
Bebyggelsesprocent	33,5 %
--------------------	--------

OBS: Projektet er udarbejdet baseret på et koncept. Hvis scenarie 2 vælges, skal der arbejdes videre med en præcisering af boligarealer og servicearealer.



INSPIRATION

MATERIALITET OG UDFORMNING



ØKONOMI SCENARIO 2

SKEMATISK OVERSIGT

Eksisterende plejeboliger nedlægges og nedrives af kommunen og eksisterende serviceareal renoveres ligeledes af kommunen.

Efter karenperiode opføres nyt alment plejehjem af Boligselskabet Nordjylland med ny almen kvote.

Opførelse af nyt plejehjem:

Anlægssum 75 mio. kr. inkl. moms

Samlet kommunal økonomi for renoveringen:

	Opførelse af nyt plejehjem
Grundkapitalindskud	-7,5 mio. kr.
Grundkapital til fortætning / 5 ekstra seniorboliger	-0,75 mio. kr.
Indtægt, salg af jord til nyt plejehjem	8 mio. kr.
Indtægt, salg af jord til fortætning	0,35 mio. kr.
Samlet kommunal indtægt ved ny plejeboligbebyggelse	0,1 mio. kr.
Eksisterende gæld i kommunekredit på	15.230.000 kr. indfries.
Samlet indfrielsesomkostning forventes at blive på kr. 18,1 mio.	

Særlige bemærkninger:

Renovering af eksisterende serviceareal forventes at kunne udføres med de opsparede midler i den eksisterende afdeling.

SCENARIO 3 SENIOREGNEDE BOLIGER MED HJEMMEPLEJE OG SUNDHEDSTILBUD SOM NABO

Det eksisterende plejehjembyggeri fjernes, og der opføres i stedet et seniorbofællesskab, som kan skabe en overordnet helhed mellem Boligselskabets eksisterende boliger mod nord samt et nybyggeri mod syd.

I forslaget bliver servicearealerne bevaret, så der skabes en synergi mellem beboerne i seniorboligerne og nærhed til sundhedstilbud.

Boligerne sydligst på grunden tænkes opført i punkthuse i hhv. fire og tre etager.

Med placering af nye punkthuse skabes der en synergi med boligselskabets eksisterende dobbelt-/rækkehuse, som giver området mulighed for at udbyde en bred vifte af boligtyper, og derved tiltrække en mangfoldig beboergruppe. Ved at blande de eksisterende boligtyper med en anderledes typologi skabes rammerne for den blandede by.

Ved placering af punkthuse bygges der videre på helhedsplanens vision om 'byen i skoven' og 'skoven i byen'. Der gøres her plads til de små grønne forbindelser mellem bebyggelsen, hvor skoven trækkes ind imellem husene, og der skabes en skov i byen.

Punkthusenes højde på 4 og 3 etager kræver en dispensation fra lokalplanen eller en ny lokalplan, eftersom der i lokalplanen kun tillades én etage med udnyttet tagetage.

Punkthusene kan enten opføres af Boligselskabet Nordjylland eller af privat bygherre.

Der er placeret 68 p-pladser til punkthusene og det eksisterende serviceareal.



Eksisterende forhold

Matrikel

Teglård, Skørping 5c	13.685 m ²
----------------------	-----------------------

Bebyggelse

Plejhjem inkl. boliger (Bygning nr. 1)	3.808 m ²
Udhus (Bygning nr. 2)	38 m ²
Udhus (Bygning nr. 3)	12 m ²
Drivhus/Orangeri (Bygning nr. 4)	15 m ²
Klubhus (Bygning nr. 5)	32 m ²
Carport (Bygning nr. 6)	50 m ²
Samlet	3.955 m²

Boliger

Type 1 - 35 stk. á 49 m ²	1.715 m ²
Type 2 - 6 stk. á 54 m ²	324 m ²
Type 3 - 2 stk. á 72 m ²	144 m ²
Samlet - 43 plejeboliger	2.183 m ²

Bebyggelsesprocent	29 %
--------------------	------

Forslag med bevaret serviceareal og nye punkthuse

Matrikel

Teglård, Skørping 5c	13.685 m ²
----------------------	-----------------------

Bevaret bebyggelse

Servicearealer (bevaret)	1.625 m ²
Udhus (Bygning nr. 2)	38 m ²
Udhus (Bygning nr. 3)	12 m ²
Drivhus/Orangeri (Bygning nr. 4)	15 m ²
Klubhus fjernes	-
Carport fjernes	-
Samlet	1.690 m ²

Punkthus

Punkthus i 4 etager m. 15 boliger	ca. 1.480 m ²
Punkthus i 4 etager m. 15 boliger	ca. 1.480 m ²
Punkthus i 3 etager m. 11 boliger	ca. 1.090 m ²
Punkthus i 3 etager m. 11 boliger	ca. 1.090 m ²
Samlet - 52 boliger	ca. 5.140 m ²

Samlet areal

Eksisterende arealer - service	1.690 m ²
Nye arealer - punkthuse	5.140 m ²
Samlet	6.830 m²

Bebyggelsesprocent	50 %
--------------------	------

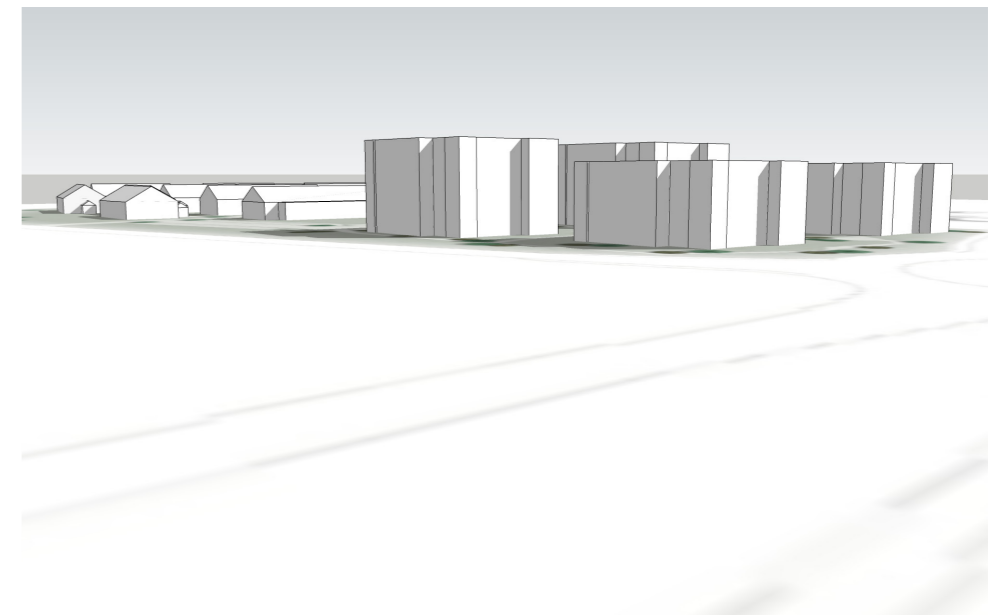
OBS: Lokalplanen tillader en bebyggelsesprocent på 25 samt en højde på 8,5m.

Lokalplanen stiller krav om 1,5 p-plads pr. bolig. Der argumenteres i nærværende forslag for, at denne nedjusteres til 1 pr. bolig grundet det forventede beboersegment.



INSPIRATION

MATERIALITET OG UDFORMNING



ØKONOMI SCEBARIE 3

SKEMATISK OVERSIGT

Eksisterende plejeboliger nedlægges og nedrives af kommunen og eksisterende serviceareal renoveres ligeledes af kommunen.

Efter karenperiode opføres nye almene boliger af Boligselskabet Nordjylland med ny almen kvote, samt der sælges jord til opførelse af privat byggeri (50%/50%).

Opførelse af nye almene boliger (2600 m²):

Anlægssum 60 mio. kr. inkl. moms

Samlet kommunal økonomi for renoveringen:

	Opførelse af nye almene boliger (2600 m²)
Grundkapitalindskud	-4,8 mio. kr.
Grundkapital til fortætning/5 ekstra seniorboliger	-0,75 mio. kr.
Indtægt, salg af jord til nye almene boliger	6,5 mio. kr.
Indtægt, salg af jord til private boliger	4,5 mio. kr.
Indtægt, salg af jord til fortætning	0,35 mio. kr.
Samlet kommunal indtægt	5,8 mio. kr.

Eksisterende gæld i kommunekredit på 15.230.000 kr. indfries.

Samlet indfrielsesomkostning forventes at blive på kr. 18,1 mio.

Særlige bemærkninger:

Renovering af eksisterende serviceareal forventes at kunne udføres med de opsparede midler i den eksisterende afdeling.

UDVIDELSE AF AFD. 80

BOLIGSELSKABET NORDJYLLAND

I Helhedsplanen for Skørping udarbejdet af Rebild Kommune lægges der fokus på en boligudvikling, som naturligt afrunder og fortætter byen.

Yderligere vurderes der, at Skørping har potentialet for en befolkningsvækst på mellem 1000-1500 indbyggere i 2050 - hvilket taler ind i en fortætning af den eksisterende by.

Ved afdeling 80, nord for Skørping ældrecenter, bestående af 16 boliger fordelt på rækkehuse og dobbelthuse, eksisterer der oplagte muligheder på grunden, hvor der kan skabes mere værdi.

Fortætningsforslag

De fem nye boliger placeres på de store grønne arealer, herunder ét dobbelthus i forlængelse af de nordlige dobbelthuse og tre rækkehuse syd for de sydlige rækkehuse.

Med Vedsted skov som nabo eksisterer der en unik mulighed for at skabe merværdi i et boligområde, hvor beboeren får et hjem i skoven - i nær relation til byens kvaliteter og tilbud.

Fortætningen ønskes udført uagtet, hvilken udviklingen Skørping Ældrecenter gennemgår.



Eksisterende forhold

Matrikel

Teglgård, Skørping 27	2.046 m ²
Teglgård, Skørping 5e	2.156 m ²
Teglgård, Skørping 5f	1.230 m ²
Samlet	5.432 m²

Bebyggelse

Buderupholmvej 171	74 m ²
Buderupholmvej 173	74 m ²
Buderupholmvej 175	74 m ²
Buderupholmvej 177	74 m ²
Buderupholmvej 179	74 m ²
Buderupholmvej 181	74 m ²
Samlet	444 m²

Buderupholmvej 151	71 m ²
Buderupholmvej 153	70 m ²
Buderupholmvej 155	71 m ²
Buderupholmvej 157	70 m ²
Buderupholmvej 159	71 m ²
Buderupholmvej 161	70 m ²
Buderupholmvej 163	83 m ²
Buderupholmvej 165	83 m ²
Buderupholmvej 167	71 m ²
Buderupholmvej 169	72 m ²
Samlet	732 m²

Samlet 171-181	444 m ²
Samlet 151-169	732 m ²
Samlet	1.176 m²

Bebyggelsesprocent	21,6 %
--------------------	--------

Fortætningsforslag

Matrikel

Teglgård, Skørping 27	2.046 m ²
Teglgård, Skørping 5e	2.156 m ²
Teglgård, Skørping 5f	1.230 m ²
Del af Teglgård, Skørping 5c	ca. 1.182 m ²
Samlet	6.614 m²

Bebyggelse

Bolig 1	72 m ²
Bolig 2	72 m ²
Bolig 3	72 m ²
Bolig 4	74 m ²
Bolig 5	74 m ²
Samlet	364 m²

Samlet bolig 1-5	364 m ²
Samlet eksisterende	1.176 m ²
Samlet	1.540 m²

Bebyggelsesprocent	23,3 %
--------------------	--------

OBS: Projektet er pt. opdelt i flere matrikler. Nærværende beregninger er baseret på én samlet matrikel.

ØKONOMISKOVERSIGT

SKØRPING ÆLDRECENTER

Nøgletal ultimo 2021:

Henlæggelser til vedligeholdelse *1	2.367.906
Henlæggelser til istandsættelse fraflytning	273.189
Kommunekredit	15.231.163
Kommunalt indskud *2	5.656.167
Husleje pr. m ² pr. 1.1.2022	1.406
Antal m ²	2.183

*1

Vedr. scenarie 2 og 3: Opsparede midler målrettes efter forhandling med Landsbyggefonden: til nedrivning og aflukning af afbrudte bygningsforbindelser til fortsat eksisterende kommunale service- og aktivitetslokaler.

*2

Indfries ikke i forbindelse med nedrivning af de almene plejeboliger.

