



# PROJEKT VÆKSTHUS HOLBERG



26-05-  
2016

## Idéoplæg til Væksthus Holberg og Atriumhaven

Notatet indeholder et idéoplæg til, hvordan bygningen *Væksthus Holberg* med omkransende have kan blive et unikt mødested med trygge rammer for beboerne på plejehjemmet samt særlige ældre borgere i nærområdet. Et sted, som byder på rigtig

god livskvalitet for begge grupper. De eksisterende forhold kortlægges og sammenfattes med udarbejdede forslag til bygningsmæssige ændringer på Holbergsvej 18, frem til et afslutningsoplæg om projektets videre udvikling og realisering.

# Projekt Væksthus Holberg

## IDÉOPLÆG TIL VÆKSTHUS HOLBERG OG ATRIUMHAVEN

### Indholdsfortegnelse

BAGGRUND.....	3
STAMDATA.....	4
NUVÆRENDE OG FREMTIDIG ANVENDELSE.....	6
FREMTIDIGE FORHOLD .....	9
BUDGET FOR OMDISPONERING AF AREALANVENDELSEN.....	12
OMKOSTNINGER TIL DRIFT OG RENGØRING.....	13
FINANSIERING .....	13

<b>TIDSPLAN .....</b>	<b>13</b>
<b>BILAG .....</b>	<b>14</b>
1: Stueplan bygning 3 jf oversigtskort ,.....	14
2: 2.salsplan - bygning 4, jf. oversigtskort, .....	14
3: 3Dtegning- fremtidige forhold .....	14
4: Plan tegning fremtidige forhold.....	14

**Udarbejdet af:**

Monica Ascarza Acuna  
Byggesagkyndig

Sorø Kommune  
Teknik, Miljø og Drift

**Kvalitetssikret af:**

Morten Løjmand  
Projektleder

Sorø Kommune  
Teknik, Miljø og Drift

## BAGGRUND

Holbergcentret er et offentligt plejehjem med 32 beboere, bestående af 3 bygninger med en stor gårdhave. Rosenhuset er et særskilt demensafsnit for 12 beboere med to lukkede gårdhaver omkring bygningen.

Eksisterende forhold:

- Den eksisterende fælles gårdhave består af korridorer udført i granulatsten, der begrænser mobiliteten for de mange beboere der bruger kørestol. Selve haveindretningen er ikke disponeret optimalt i forhold til det behov, der er for at aktivere de ældre beboere, og haven tilbyder ikke trygge rammer for beboerne under nuværende forhold.
- Den fælles spisestue på 2. sal giver ikke god mulighed for at invitere ældre borgere fra nærområdet ind til kvalificeret samvær. Rummet er udformet med skråvægge på begge langsider med ovenlysvinduer, hvor igennem man kun kan se himlen.

Ideen til haveprojektet blev født i 2013 af Gitte Bernhard, leder på Holbergcentret og psykolog Ann-Merete Petersen Ortman, formand for Holbergcentrets Venner. I 2014 kom Rosa Madsen fra Frivilligcenter Sorø til. I 2015 blev arbejdsgruppen udvidet til at omfatte medarbejdere fra Sorø kommune med henblik på, at projektet kan finansieres og sponsoreres af div. fonde og lokale sponsorater.

Projektet udvikles med henblik på at forbedre livskvaliteten for beboerne på plejehjemmet ved at renovere den eksisterende have og etablere bygningen **Væksthus Holberg** (i dagligtale kaldet **Væksthuset**), – en harmonisk rummelig samlings- og spisesal midt i haven.

Nogle mindre lokaler i stueetagen bygges om til et lille anretterkøkken til brug for frivillige, som her kan lave kaffe og te, smøre sandwich, bage kager m.m. til brug for besøg af gæster udefra.

Målet med etablering af en ny bygning og ændring af haven er at skabe rum for, at lokale borgere, som er i et rehabiliterende forløb, og andre borgere fra nærområdet kan komme på besøg på udvalgte tidspunkter til godt samvær og fælles oplevelser. Målet er også at optimere livskvaliteten for begge disse grupper.

Bygningen skal både tjene som spisested og opholdstue for beboerne.

Hensigten er at etablere en god bygning med store vinduespartier, der skaber et unikt miljø midt i grønne omgivelser, som på en harmonisk måde kan være samlingspunkt for både beboere på plejehjemmet, familie, frivillige, og særlige ældre fra nærområdet. Projektet vil give muligheder for at man kan opholde sig både inde og ude i trygge rammer. Indsatsen skal bæres af frivillige i samarbejde med Holbergcentrets personale.

## STAMDATA

Holbergcentret beliggende på Holbergsvej nr. 19 er opført på matr. Nr. 159a, Sorø Bygrunde i 1930, til- og ombygget i 1981, samt renoveret i 1999. Rosenhuset er bygget i 2001.

Ejendommen er omfattet af lokal plan nr. 69

Centret består af:

- Holbergcentret med plads til 32 beboere
- Rosenhuset med plads til 12 beboere
- Centret har i alt 45 ansatte.
- 15 til 20 frivillige er tilknyttet.

Ejendommen har et bygningsmæssigt areal på 3545 m<sup>2</sup>, jf. BBR oplysningerne.

### **Bygningsnr. 1, Holbergsvej 18, 4180 Sorø – Holberghjemmet**

Anvendelse:	Etageboligbebyggelse
Opførelsesår:	1930
Om-/tilbygningsår:	1999
Fredning:	-
Bebygget areal:	785 m <sup>2</sup>
Antal etager u. kælder og tagetage:	2
Antal boliger med køkken:	24
Bygningsareal:	1570 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	350 m <sup>2</sup>
Ydervæg:	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)
Tagbeklædning:	Tegl

Varmeinstallation: Fjernvarme/ blokvarme(radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

**Bygningsnr. 2, Tokesvej 3, 4180 Sorø – Rosenhuset**

Anvendelse: Række-, kæde- eller dobbelthus  
 Opførelsesår: 2001  
 Om- /tilbygningsår: -  
 Fredning: -  
 Bebygget areal: 606 m<sup>2</sup>  
 Antal etager u. kælder og tagetage: 1  
 Antal boliger med køkken: 12  
 Bygningsareal: 606 m<sup>2</sup>  
 Kælderareal: -  
 Tagetage: 326 m<sup>2</sup>  
 Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)  
 Tagbeklædning: Tegl  
 Varmeinstallation: Fjernvarme/ blokvarme(radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

**Bygningsnr. 3, Tokesvej 1, 4180 Sorø – Holberghjemmet**

Anvendelse: Etageboligbebyggelse  
 Opførelsesår: 1981  
 Om- /tilbygningsår: 1999  
 Fredning: -  
 Bebygget areal: 570 m<sup>2</sup>  
 Antal etager u. kælder og tagetage: 1  
 Antal boliger med køkken: 8  
 Bygningsareal: 570 m<sup>2</sup>  
 Kælderareal: 557  
 Tagetage: 473 m<sup>2</sup>  
 Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)  
 Tagbeklædning: Tegl

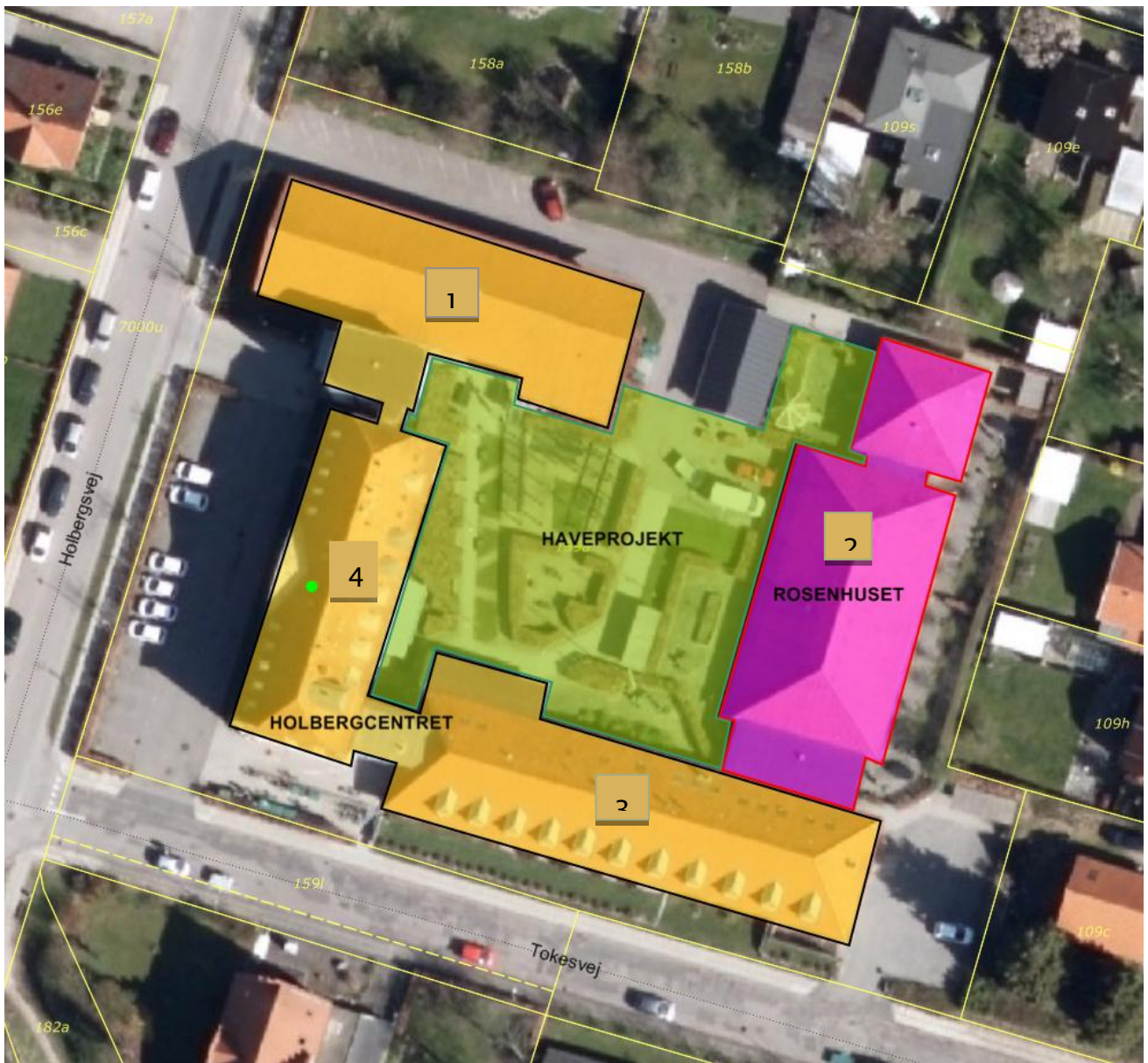
Varmeinstallation: Fjernvarme/ blokvarme(radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

## NUVÆRENDE OG FREMTIDIG ANVENDELSE

Det fremlagte projekt ændrer ikke anvendelseskategorien af ejendomme, da disse er udformet til plejehjemsbeboere.

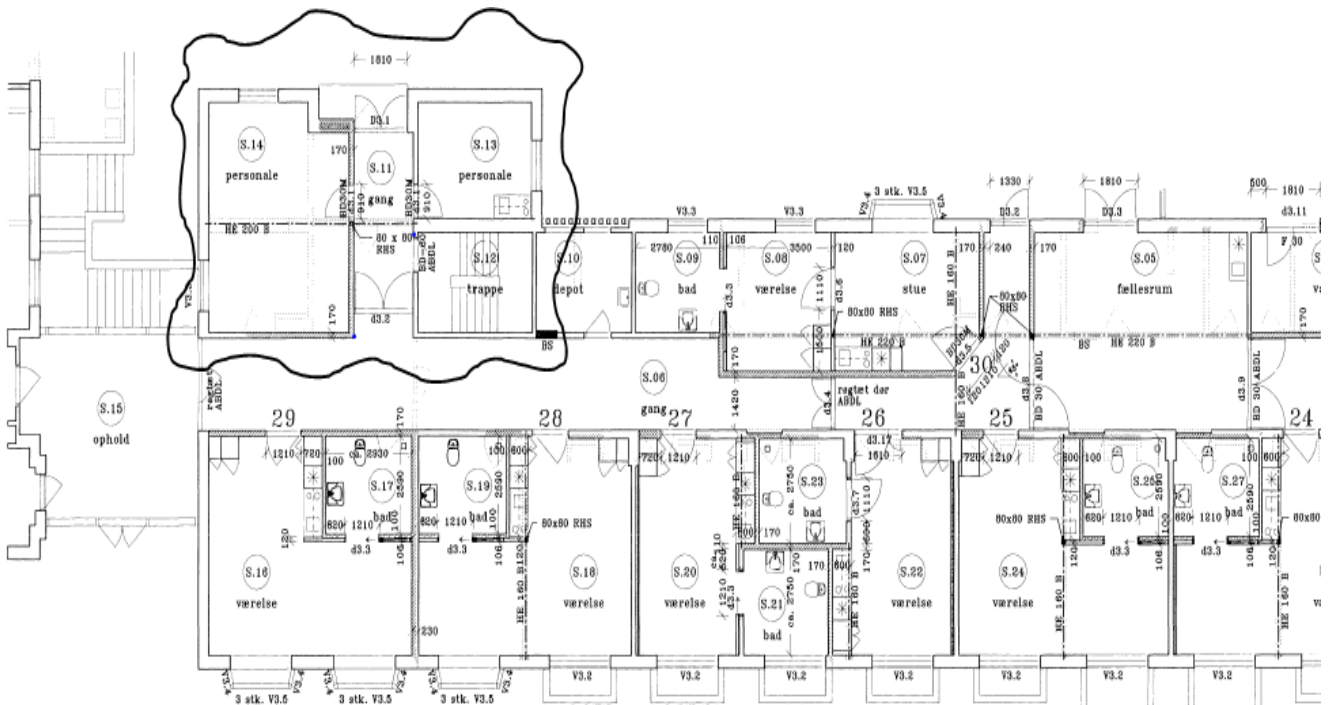
Følgende ændringer af arealanvendelse vil komme på tale:

- Eksist. fælles spiserum på 2. sal ombygges til mødelokale/frokoststue
- Personalekontor i stueetage ombygges til et anretterkøkken og et handicптоilet i forbindelse med udførelsen af en ny bygning.
- Den nuværende gårdhave benyttes kun i mindre omfang af beboere og personale. Der ønskes etablering af en ny bygning **Væksthuset**, omkranset af en renoveret handicapvenlig smuk og inspirerende have.

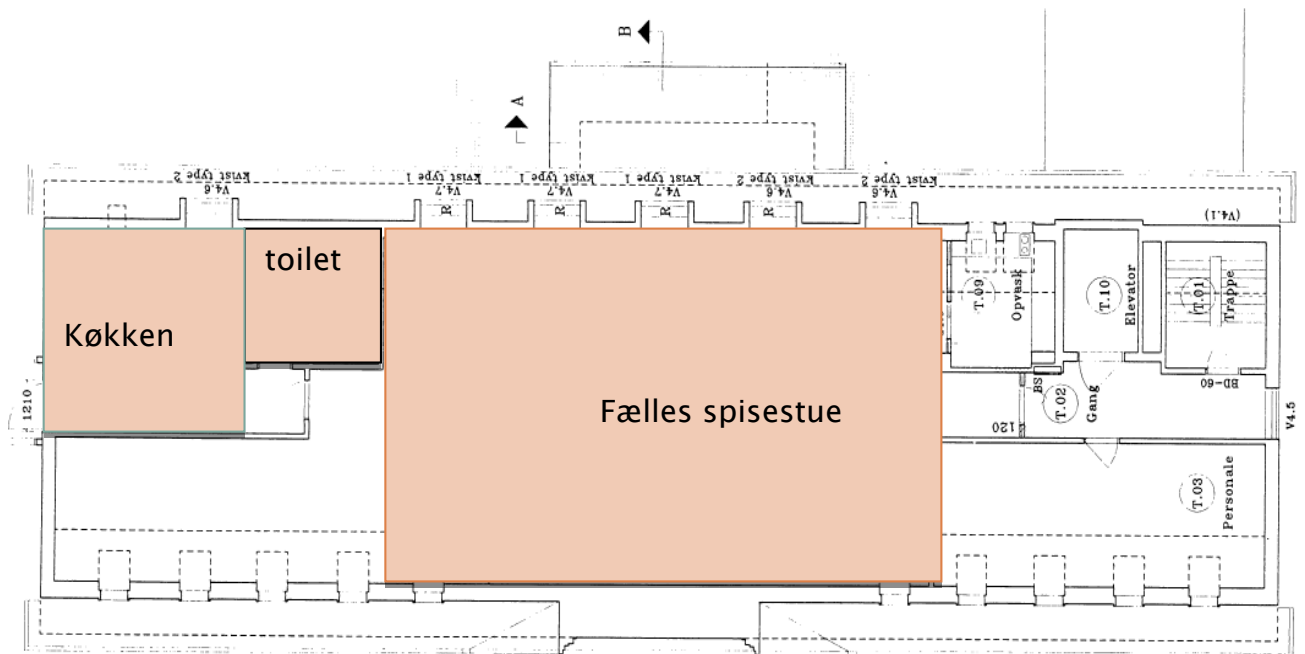


Oversigtkort over Holbergcentret





Udsnit af stueplan (byg nr. 3 jf. oversigtsskort)– nuværende anvendelse



Udsnit af 2. sal (byg nr. 4 jf. oversigtsskort) – nuværende anvendelse

## FREMTIDIGE FORHOLD

Tilbygningen og følgende ændringer kræver byggetilladelse jf. BR 2015.

Byggeriet udformes så kraverne i BR2015 overholdes.

Der skal gennemføres nødvendige forundersøgelser for at sikre at jord- og afløbsforholdene er i orden før byggeriets opstart.

Der tages hensynet til eksisterende Lokalplan for området, og der søges om dispensation hvis projektet kræver det.



----- *omkransning af sanseshaven*

### Skitseoplæg til fremtidig væksthuse og sanseshave

### Projekt Væksthus Holberg

Byggemassen består af følgende dele:

- **Hovedhuset** på 190 m<sup>2</sup> let konstruktion udføres med store vindueselementer, med grønt tag. På sydsiden monteres solcelleanlæg.
- **Sidebygningen** på 30 m<sup>2</sup> let konstruktion udføres i samme materialer som hovedhuset.

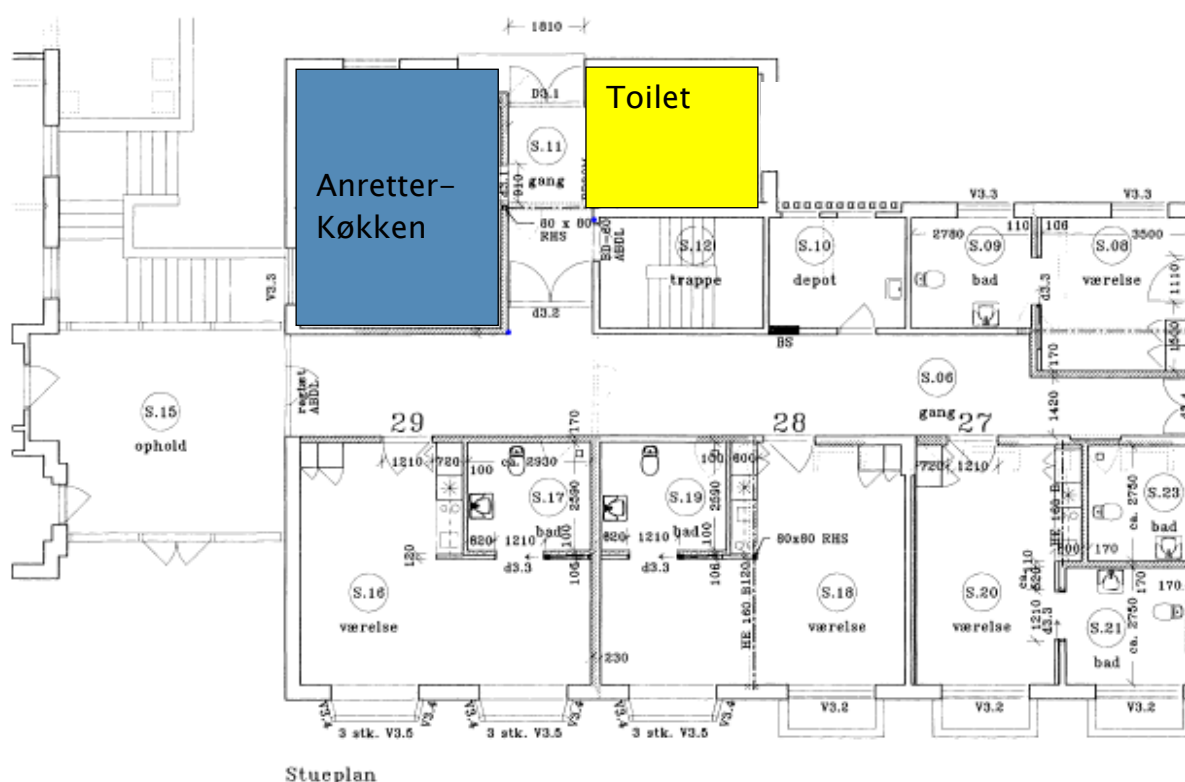
- 2 gange på henholdsvis 19 m<sup>2</sup> og 20 m<sup>2</sup> med forbindelse til Holbergcentret udføres i samme materialer som hovedhuset.

### Renovering af atriumhave

- Alle belægninger gøres handicapvenlige
- Haven tilplantes med blomstrende planter, bærbuske og frugttræer espalieres, så beboerne kan plukke frugt fra en kørestol.
- I haven placeres små vandmiljøer.
- Adskillelsen mellem demensafsnit og det øvrige Holbergcenter udføres med en stedsegrøn buksbomkæk i et organisk forløb.

### Anretterkøkken og handicap-toiletter

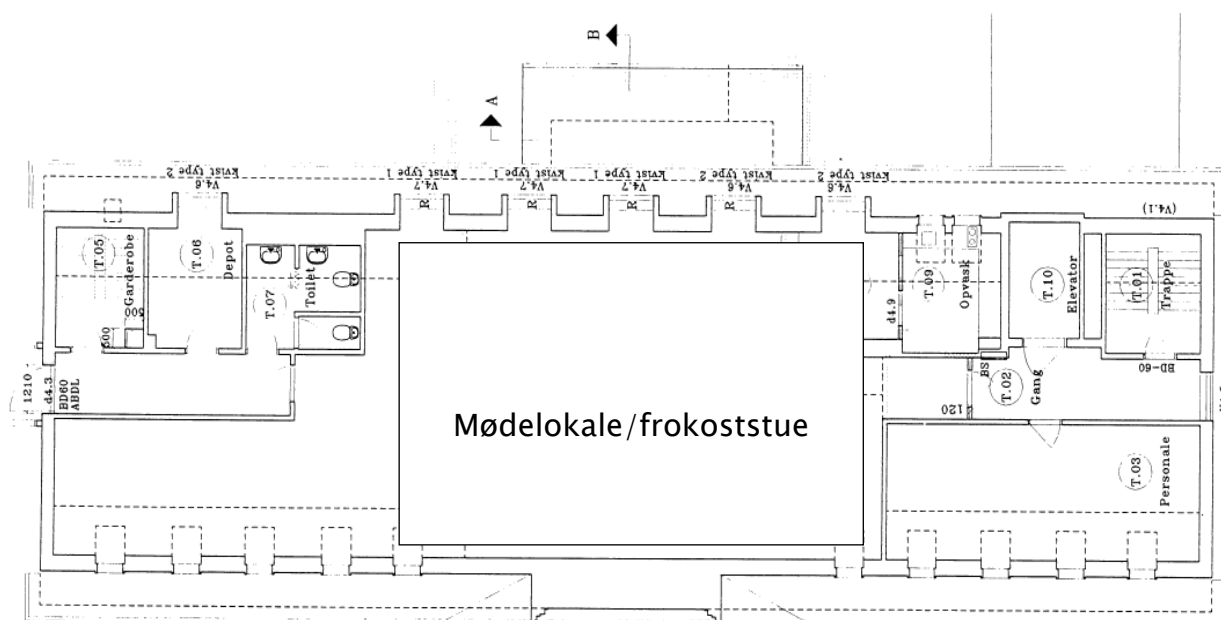
- På eksisterende kontorareal på ca. 45 m<sup>2</sup> etableres anretterkøkken og handikaptoilet.



### Udsnit af stueplan (byg nr. 3 jf. oversigtsskort)– fremtidig anvendelse

### Evt. Ombygning af eksisterende fællesstue i 2. Sal

- Eksisterende fælles spisestue flyttes til stueplan. Her etableres mødelokale/frokoststue for 35- 40 personer.



### Udsnit af 2. sal (byg nr. 4 jf. oversigtsskort) – fremtidig anvendelse

#### FORELØBIGT BUDGET

#### FOR OMDISPONERING AF AREALANVENDELSEN

De nødvendige tiltag til ombygning, ny bygning samt renovering af sansehaven vurderes at kunne resultere i en samlet investering på:

Forundersøgelser	kr. 100.000,-
Byggeplads	kr. 85.000,-
Udførelsesfase (tilbygning og sansehaven)	kr. 8.000.000,-
Ombygningsfase (køkken, toilet og kontorer)	kr. 250.000,-
Tekniske installationer(ventilation, varm, brand, CTS, ABA, IT, netværk mm.)	kr. 950.000,-
Afløbsarbejde, kloak	kr. 200.000,-

Ekstern rådgivning	kr. 750.000,-
Intern projektledelse	kr. 100.000,-
Øvrige omkostninger (flytning, midlertidig genhusning)	kr. 70.000,-
Uforudselige udgifter	<u>kr. 750.000,-</u>
<b>Samlet overslag ekskl. moms</b>	<b>kr. 11.255.000,-</b>

Til ovenstående overslag skal følgende forhold belyses yderligere:

1. Opdeling af installationer (vand, varme, lys, telefoni, etc.).
2. Inventar til optimering af arealudnyttelse.
3. Evt. afledte krav ift. bygningsreglementet (anvendelse, flugtveje, niveaufri adgang, etc.).
4. Særlige brandmæssige tiltag.
5. Generel usikkerhed svarende til idéforslag.

## OMKOSTNINGER TIL DRIFT OG RENGØRING

Fremtidige omkostninger.

Teknisk service	kr. 14.612,-
Rengøring	kr. 53.820,-
Drift og vedligeholdelse	<u>kr. 26.000,-</u>
I alt pr. år	kr. 94.432,-.

## FINANSIERING

Støtteforeningen Holbergcentrets Venner søger om div. fondsmidler til finansiering af bygningsprojektet. Sorø Kommune behandler afsætning af delmidler til projektet på budget 2018 og 2019.

Drift og vedligehold varetages af Sorø Kommune

## TIDSPLAN

Projektet igangsættes efter at bevillingen er givet, der afsættes 2 måneder til projektering/udbudsfase og 8 måneder til udførelsesfasen.

Opstarten af det videre forløb forventes påbegyndt i 2017–2019.

## BILAG

Følgende bilag er vedlagt nærværende idéoplæg:

- 1: Stueplan bygning 3 jf oversigtskort ,.
- 2: 2.salsplan – bygning 4, jf. oversigtskort,.
- 3: 3Dtegning– fremtidige forhold
- 4: Plan tegning fremtidige forhold

