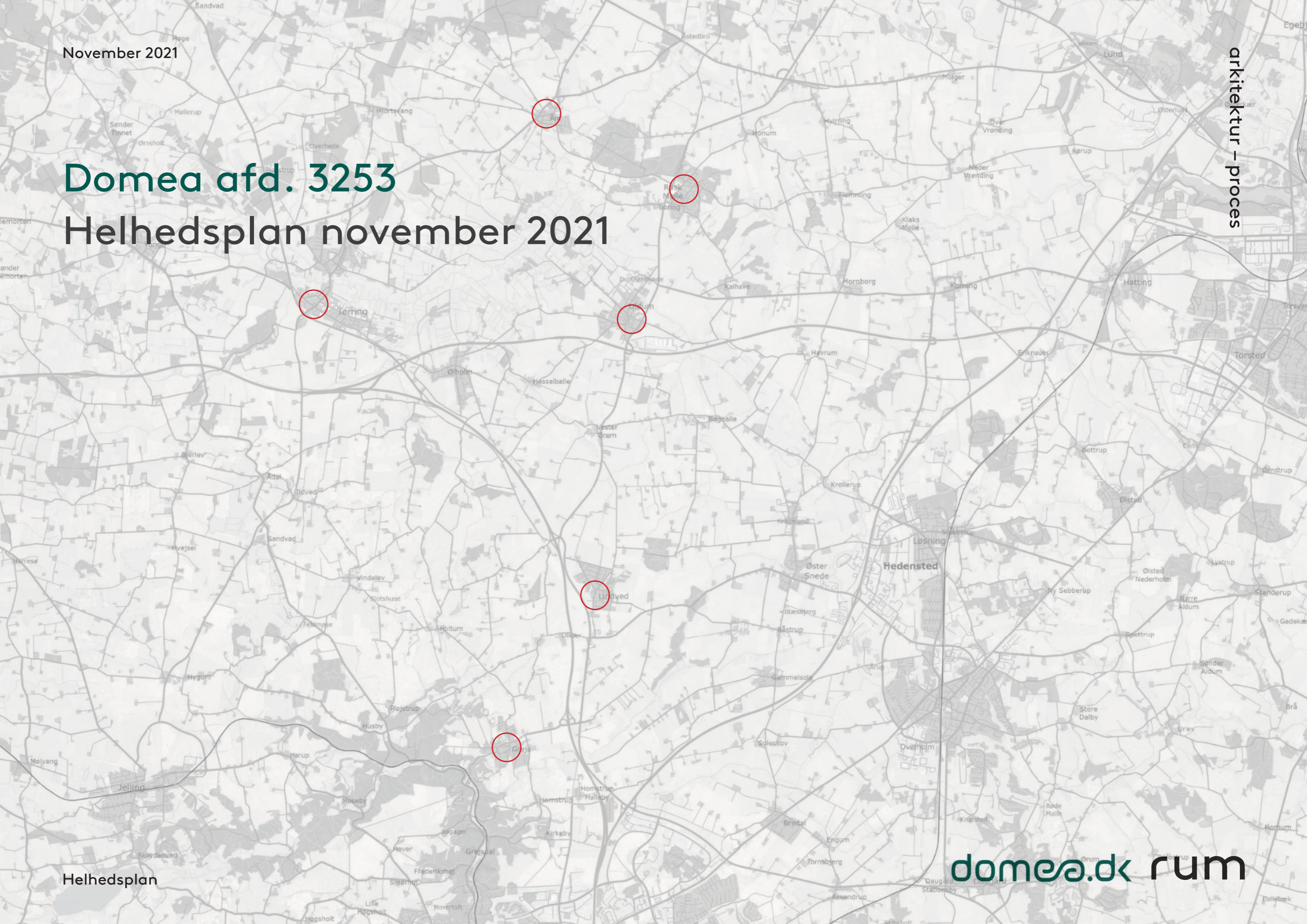


November 2021

Domea afd. 3253

Helhedsplan november 2021

arkitektur – proces



Helhedsplan

domea.dk rum

Helhedsplan afd. 3253 - Ældreboliger Et overblik

Indeværende helhedsplan for afd. 32-53 Boligselskabet Domea Hedensted er en opfølgning og en viderebearbejdning af ansøgning om renoveringsstøtte til den tidl. afd. 32-03. Oprindelig helhedsplan er udarbejdet oktober 2010. Afdelingen er slået sammen og består nu af 276 ældre- og plejehjemsboliger fordelt i Tørring og omegnsbyer i området, hvor samtlige boliger anvises af Hedensted Kommune. Indeværende helhedsplan omfatter udelukkende den tidligere afd. 32-03.

Boligerne er opført i løbet af 1980-erne og ligner hinanden i typer og indretning, som et-plans boliger typisk omkring 60 m². Helhedsplanen tager udgangspunkt i et behov for fremtidssikring af boligerne grundet tilbagevendende udfordringer med tomgang i flere af bebyggelserne. Boligerne er desuden ganske små og opleves mørke med dårlig dagslysforhold. Til sidst er en forbedring af tilgængeligheden generelt nødvendig, dels for at overholde gældende krav til tilgængelighed, dels for at overholde arbejdstilsynets krav til plejepersonale mv. da mange beboere er meget plejkrævende. Desuden er en række byggetekniske udfordringer ved at vise sig i bygningernes klimaskærm, herunder fugtindtrængen i murværk i gavle, behov for tagudskiftning mv. Helhedsplanen er udviklet i dialog med Hedensted Kommune ift. hvor indsatserne skal prioriteres. Kommunen har desuden udarbejdet en senioranalyse i 2018 som peger på, at de nuværende ældreboliger typisk er for små og ikke har en tidssvarende indretning. Desuden er der for mange ældreboliger i kommunen. Disse forhold bidrager helhedsplanen til at imødekomme.

Uldum
Åvangen 1-14, 16-19

Tørring
Marievej 10-34

Rask Mølle
Hybenvej 2-26
Jasminvej 18-28

Lindved
Gl. Landevej 64A-F, 65H-K



Lokalisering - de enkelte bebyggelser afd. 3253

lokalisering - overordnet

Boligoversigt Åvangen 1-14, 16-19 | afd. 3253

Bebyggelsen er opført fra 1987-1989 og beliggende i den centrale del af Uldum, i nær tilknytning til plejecenter. Bygningsmassen er opført som tæt lav bebyggelse, fælles udearealer består af stier, veje og enkelte græs områder.

Bebyggelsen er beliggende i umiddelbar nærhed til indkøb, samt plejehjem med synergi ift. faciliteter, hjemmepleje mv. Boligernes placering er derfor attraktiv som ældreboliger, men har behov for en opgradering ift. at fremtidssikre bebyggelsen både i klimaskærm og indretning. Boligerne har behov for bl.a. bedre dagslysforhold da de fremstår meget mørke og dermed ikke attraktive for nye beboere, samt at sikre bedre arbejdsforhold for plejepersonale, da flere beboere har et stort plejebehov. 2 ud af 18 boliger står tomme i dag. Fem boliger slås sammen til fire større ældreboliger.

Boligtype	Adresse	Antal værelser	Lejlighedstype	Tegnings m2	BBR m2
1	Åvangen 1	2	-		60 m2
1	Åvangen 2	2	-		58 m2
1	Åvangen 3	2	-		60 m2
1	Åvangen 4	2	-		58 m2
1	Åvangen 5	2	-		60 m2
1	Åvangen 6	2	-		58 m2
1	Åvangen 7	2	-		60 m2
1	Åvangen 8	2	-		58 m2
1	Åvangen 9	2	-		58 m2
2	Åvangen 10	2	-		63 m2
1	Åvangen 11	2	-		58 m2
2	Åvangen 12	2	-		64 m2
1	Åvangen 13	2	-		58 m2
2	Åvangen 14	2	-		64 m2
2	Åvangen 16	2	-		60 m2
2	Åvangen 17	2	-		60 m2
2	Åvangen 18	2	-		60 m2
2	Åvangen 19	2	-		62 m2

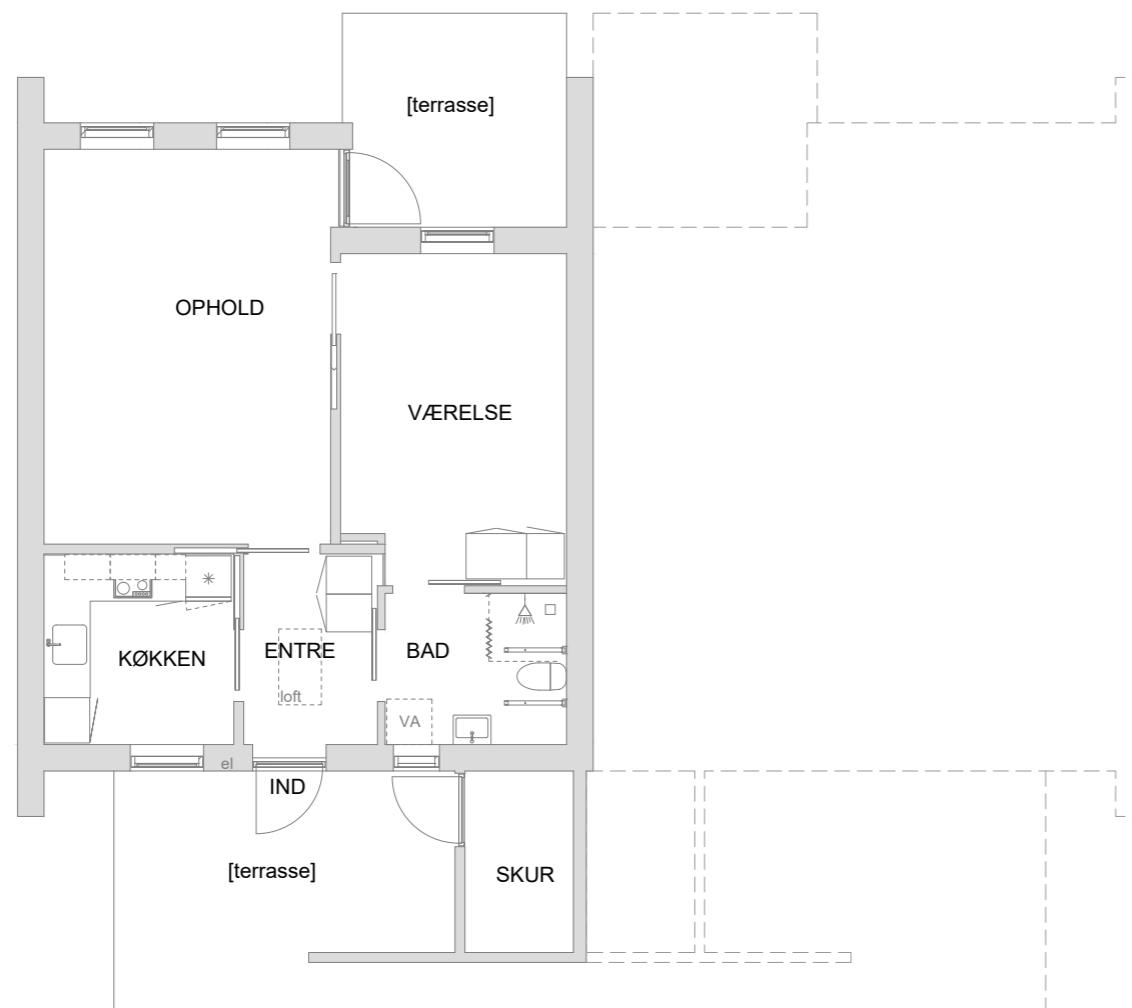
Boligtype	Adresse	Antal værelser	Lejlighedstype	Tegnings m2	BBR m2	Antal boliger
1	Åvangen 1-8, 9,11,13	2	-		58-60 m2	11
2	Åvangen 10,12,14-19	2	-		60-64 m2	7
Total antal boliger for adresse						18



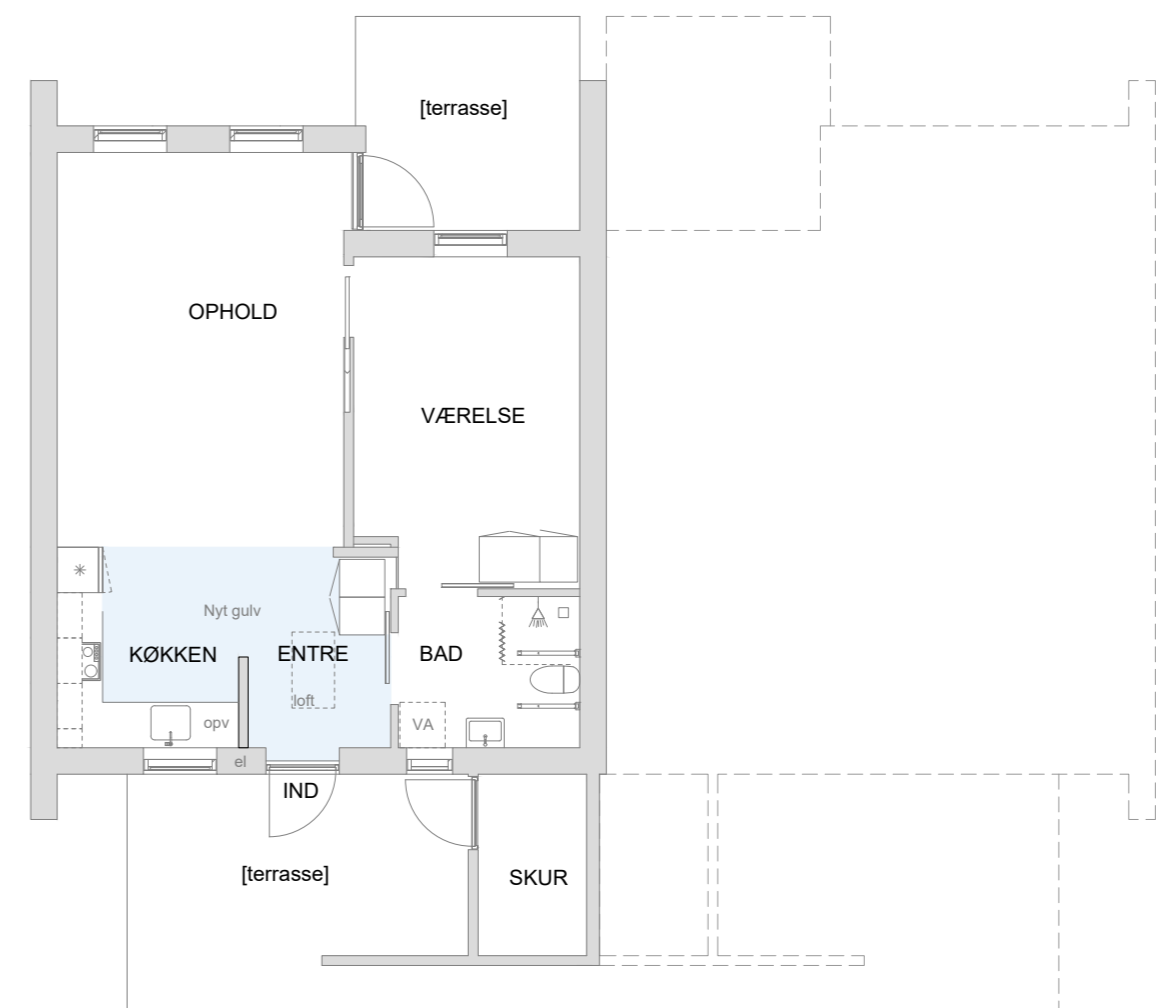
bebyggelsesplan 1:500

Boligtype 1 - Let ombygning

Åvangen 1-14, 16-19 | afd. 3253



Eksisterende forhold 1:100

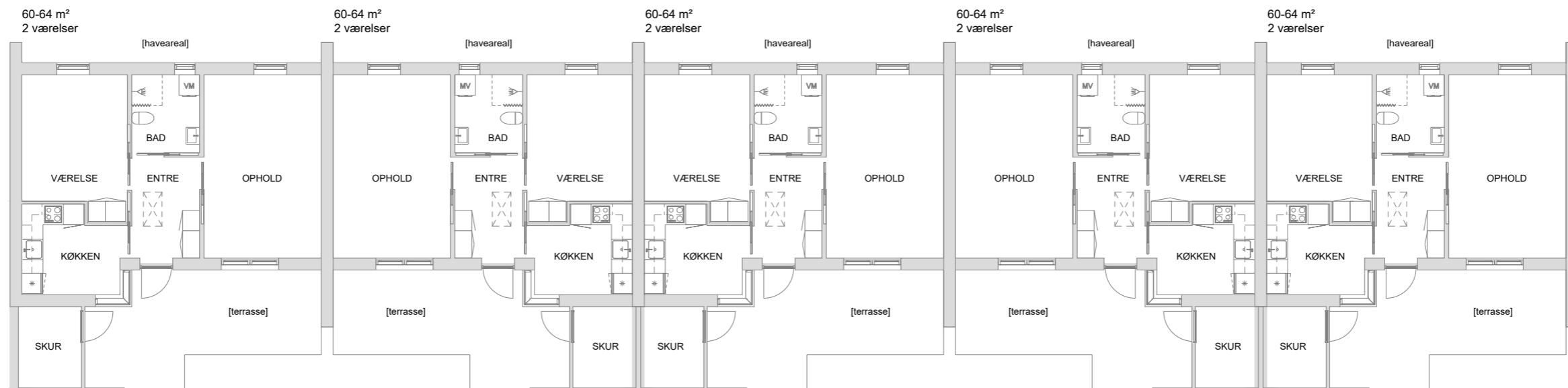


Fremtidige forhold 1:100

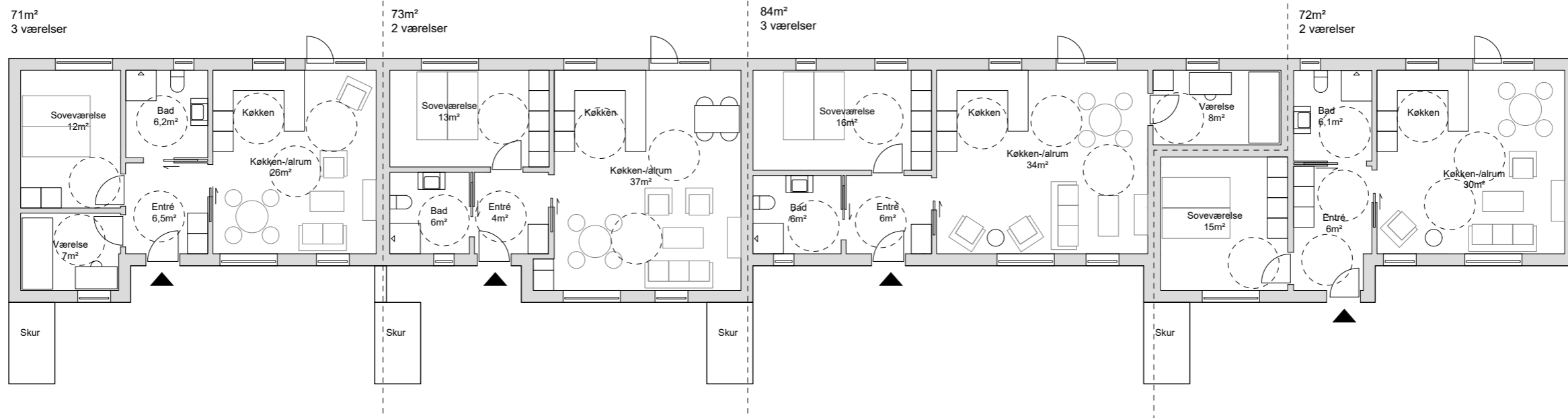
- Væg imellem stue og køkken nedbrydes
- Nyt vægstykke imellem entré og køkken etableres
- Nyt køkken monteres
- Nyt vinylgulv i entré og køkken

Boligtype 2 - Sammenlægning

Åvangen 10-18 | afd. 3253



Ekisterende forhold 1:150



Fremtidige forhold 1:150

- 5 eksisterende boliger slås sammen til 4 større boliger med bedre tilgængelighed.
- Indretninger kan tilpasses, så arbejdstilsynets anbefalinger til plejepersonale imødekommes
- Etablering mekanisk ventilation med ventilationsanlæg i skab
- Klimaskærm renoveres
- Tag skiftes

Boligoversigt Marievej 10-34 (lige nr.) | afd. 3253

Bebyggelsen er opført 1982 og centralt beliggende i Tørring. Bebyggelsen er opført som tæt-lav byggeri med tre boligstrenger i et plan.

Bebyggelsen anvises primært til psykisk handicappede borgere af kommunen. Boligerne lider generelt af slitage, men dette håndteres i høj grad via flytninger. Grundet beboersammensætningen er der ikke vurderet yderligere behov for mere åbne eller gennemlyste boliger. Klimaskærm udestår og skal renoveres.

Tag skiftes, murværket afrenses og vinduer og døre udskiftes.

Boligtype	Adresse	Antal værelser	Lejlighedstype	Tegnings m2	BBR m2
1	Marievej 10	2	c		60 m2
1	Marievej 12	2	c		60 m2
1	Marievej 14	2	c		60 m2
1	Marievej 16	2	c		60 m2
1	Marievej 18	2	c		60 m2
1	Marievej 20	2	c		60 m2
1	Marievej 22	2	c		60 m2
1	Marievej 24	2	c		60 m2
1	Marievej 26	2	c		60 m2
1	Marievej 28	2	c		60 m2
1	Marievej 30	2	c		60 m2
1	Marievej 32	2	c		60 m2
1	Marievej 34	2	c		60 m2

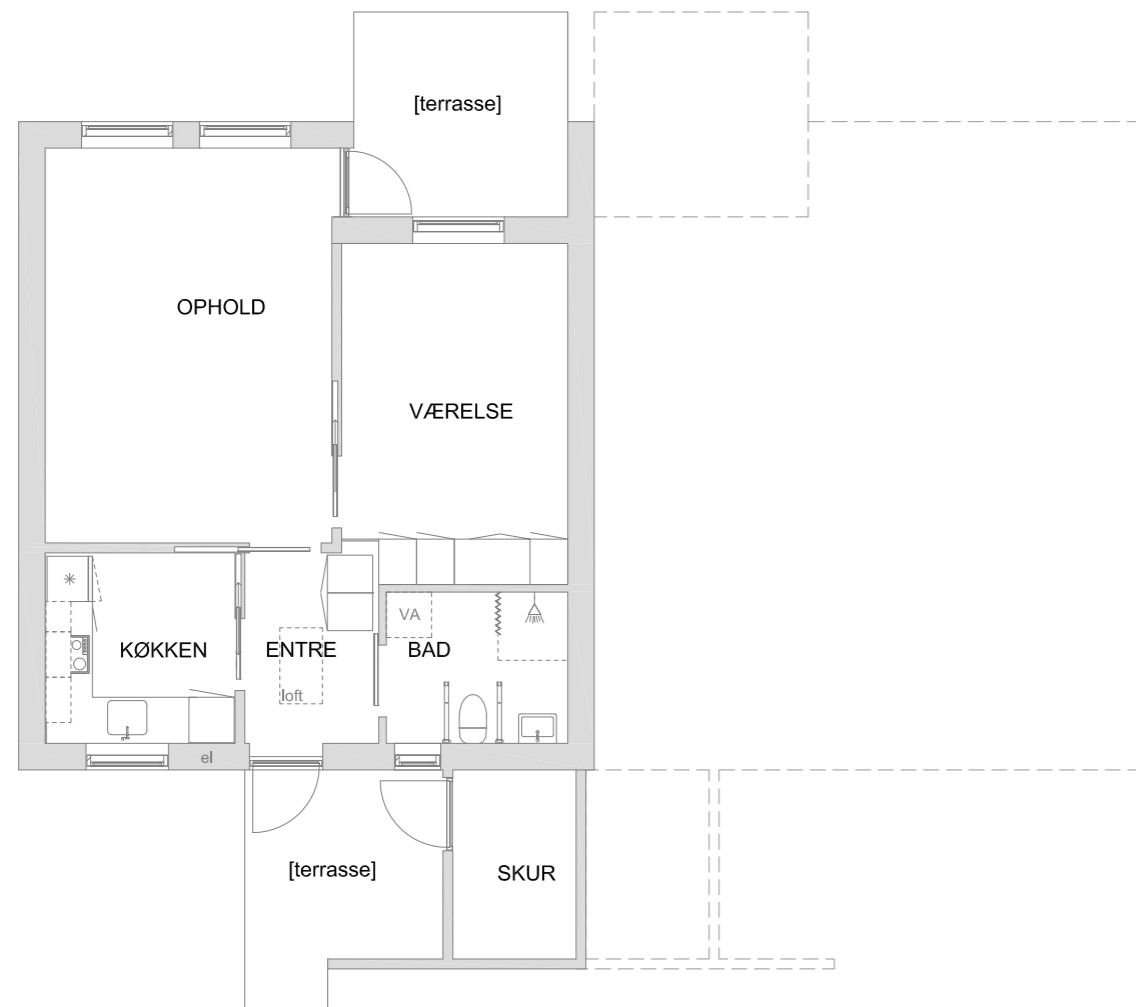
Ses i oversigt

Boligtype	Adresse	Antal værelser	Lejlighedstype	Tegnings m2	BBR m2	Antal boliger
1	Marievej 10-34 (lige nr.)	2	c	1	60 m2	13
Total antal boliger for adresse						13



bebyggelsesplan 1:500

Boligtype 1 - Renovering klimaskærm
Marievej 10-34 (lige nr.) | afd. 3253



Eksisterende forhold 1:100

- Ingen ændringer af indvendige forhold
- Der foretages alene renovering af klimaskærm

Boligoversigt Hybenvej 2 -26 | afd. 3253

Bebyggelsen er beliggende i den centrale del af Rask Mølle og opført som tæt-lav bebyggelse i 1 etage.

Hybenvej 2-26 er opført i 1982 og Hybenvej 12A-F er opført i 1987.

Bebyggelsen er beliggende i umiddelbar til plejehjem med synergi ift. faciliteter, hjemmepleje mv. Boligernes placering er derfor attraktiv som ældreboliger, men har behov for en opgradering ift. at fremtidssikre bebyggelsen både i klimaskærm og indretning. Boligerne har behov for bl.a. bedre dagslysforhold da de fremstår meget mørke og dermed ikke attraktive for nye beboere, samt at sikre bedre arbejdsforhold for plejepersonale, da flere beboere har et stort plejebenhov.

Boligtpe	Adresse	Antal værelser	Lejlighedstype	Tegnings m2	BBR m2
F	Hybenvej 2 (fælleshus)	-	-		164 m2
1	Hybenvej 4	2	c		60 m2
1	Hybenvej 6	2	c		60 m2
1	Hybenvej 8	2	c		60 m2
1	Hybenvej 10	2	c		60 m2
1	Hybenvej 12	2	c		60 m2
1	Hybenvej 12A	2	c		60 m2
1	Hybenvej 12B	2	c		60 m2
1	Hybenvej 12C	2	c		60 m2
1	Hybenvej 12D	2	c		60 m2
1	Hybenvej 12E	2	c		60 m2
1	Hybenvej 12F	2	c		60 m2
1	Hybenvej 14	2	c		60 m2
1	Hybenvej 16	2	c		60 m2
1	Hybenvej 18	2	c		60 m2
1	Hybenvej 20	2	c		60 m2
1	Hybenvej 22	2	c		60 m2
1	Hybenvej 24	2	c		60 m2
1	Hybenvej 26	2	c		60 m2

Ses i oversigt

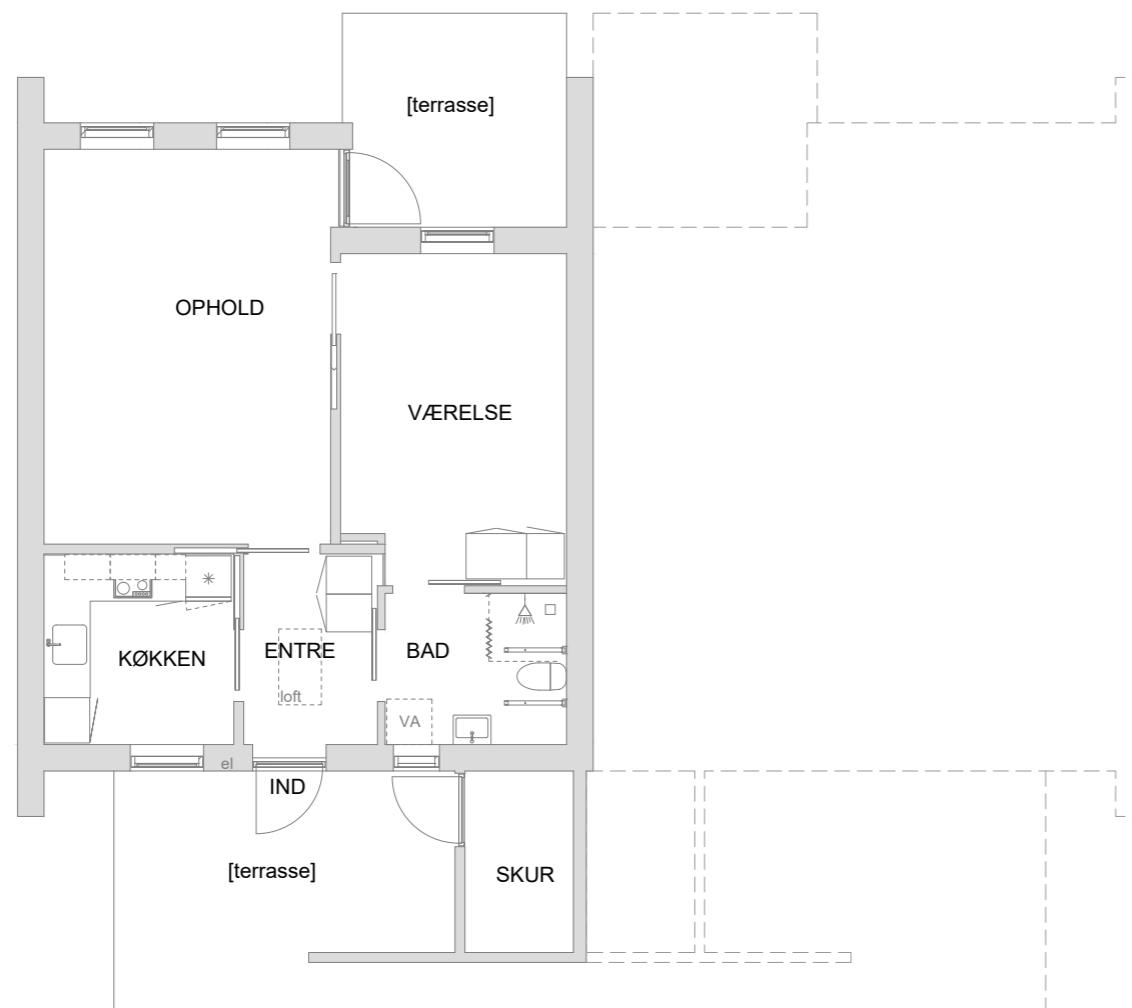
Boligtpe	Adresse	Antal værelser	Lejlighedstype	Tegnings m2	BBR m2	Antal boliger
F	Hybenvej 2 (fælleshus)	-	-		164 m2	1
1	Hybenvej 4-26	2	c		60 m2	18
Total antal boliger for adresse + 1 fælleshus						18



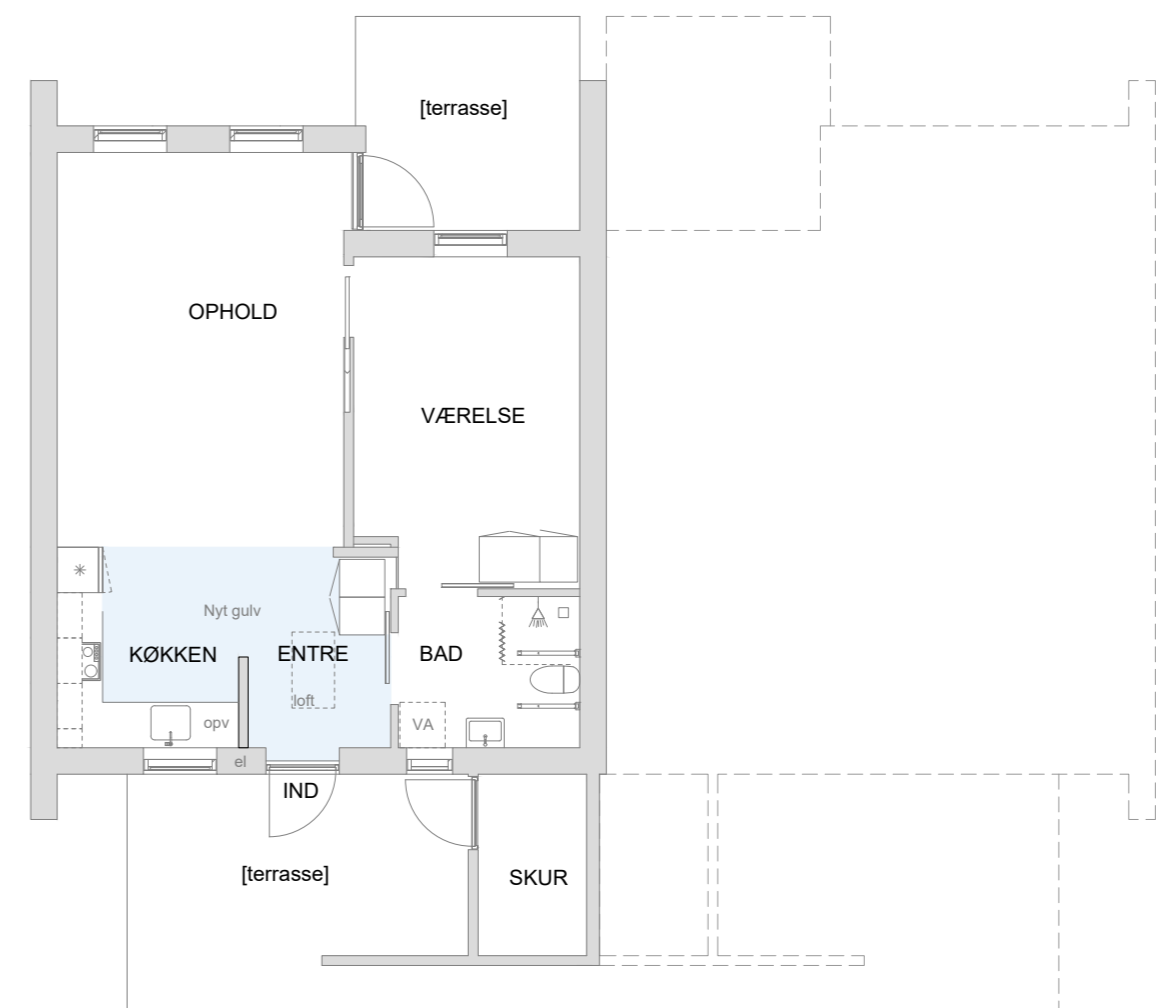
bebyggelsesplan 1:500

Boligtype 1 - Let ombyggede boliger

Hybenvej 12A-B, 22-26 | afd. 3253



Eksisterende forhold 1:100



Fremtidige forhold 1:100

- Væg imellem stue og køkken nedbrydes
- Nyt vægstykke imellem entré og køkken etableres
- Nyt køkken monteres
- Nyt vinylgulv i entré og køkken

Indretning af fælles udearealer Hybenvej 2 -26 | afd. 3253

For at styrke den sociale sammenhængskraft i området ønskes det at opgradere de fælles udearealer.

Nedenstående er et forslag der skal videreudvikles:

- Der etableres ny betonstensbelægning, 33m²
- Der etableres petanquebane, 27,5m²
- Der plantes 4 træer, evt. sort der findes i området idag
- Der indkøbes 2 stk bord/bænkesæt (bænke med ryglæn)
- Der indkøbes 1 stk tyveri- og vandalsikret kassegrill med rist og låg
- Der etableres en pergola (uden tagflade) der overdækker den nordlige del af belægningen. Den er åben imod syd og nord og lukket med rionet imod øst og vest. Rionettet beplantes med klatre-/slyngplanter (måske blåregn, Efeu, Clematis, vinplanter og Kaprifolie)

Samme opgradering af udeareal planlægges også på Gl. Landevej og Åvangen.



Fremtidige forhold 1:100

Boligoversigt

Gl Landevej 64A-F, 65H-K | afd. 3253

Bebyggelsen er opført 1996 og beliggende i den nord-østlige del af Lindved. Bygningerne er opført som tæt-lav bebyggelse med tre boligstrengene i et plan.

Boligerne har behov for en opgradering ift. at fremtidssikre bebyggelsen. Her sammenlægges 3 boliger til 2 større ældreboliger, som giver bedre muligheder, f.eks. for at et ældre ægtepar kan bo sammen, mens det også bliver muligt for Hedensted Kommune at anvise boligerne til familier med et handicappet barn eller lignende.

Gavle udbedres, facader renoveres, vinduer og døre skiftes.

Boligtype	Adresse	Antal værelser	Lejlighedstype	Tegnings m2	BBR m2
1	Gl Landevej 64A	2	d		63 m2
1	Gl Landevej 64B	2	d		63 m2
1	Gl Landevej 64C	2	d		63 m2
1	Gl Landevej 64D	2	d		63 m2
1	Gl Landevej 64E	2	d		63 m2
1	Gl Landevej 64F	2	d		63 m2
3	Gl Landevej 64H	2	-		69 m2
3	Gl Landevej 64I	2	-		69 m2
3	Gl Landevej 64J	2	-		69 m2
3	Gl Landevej 64K	2	-		69 m2

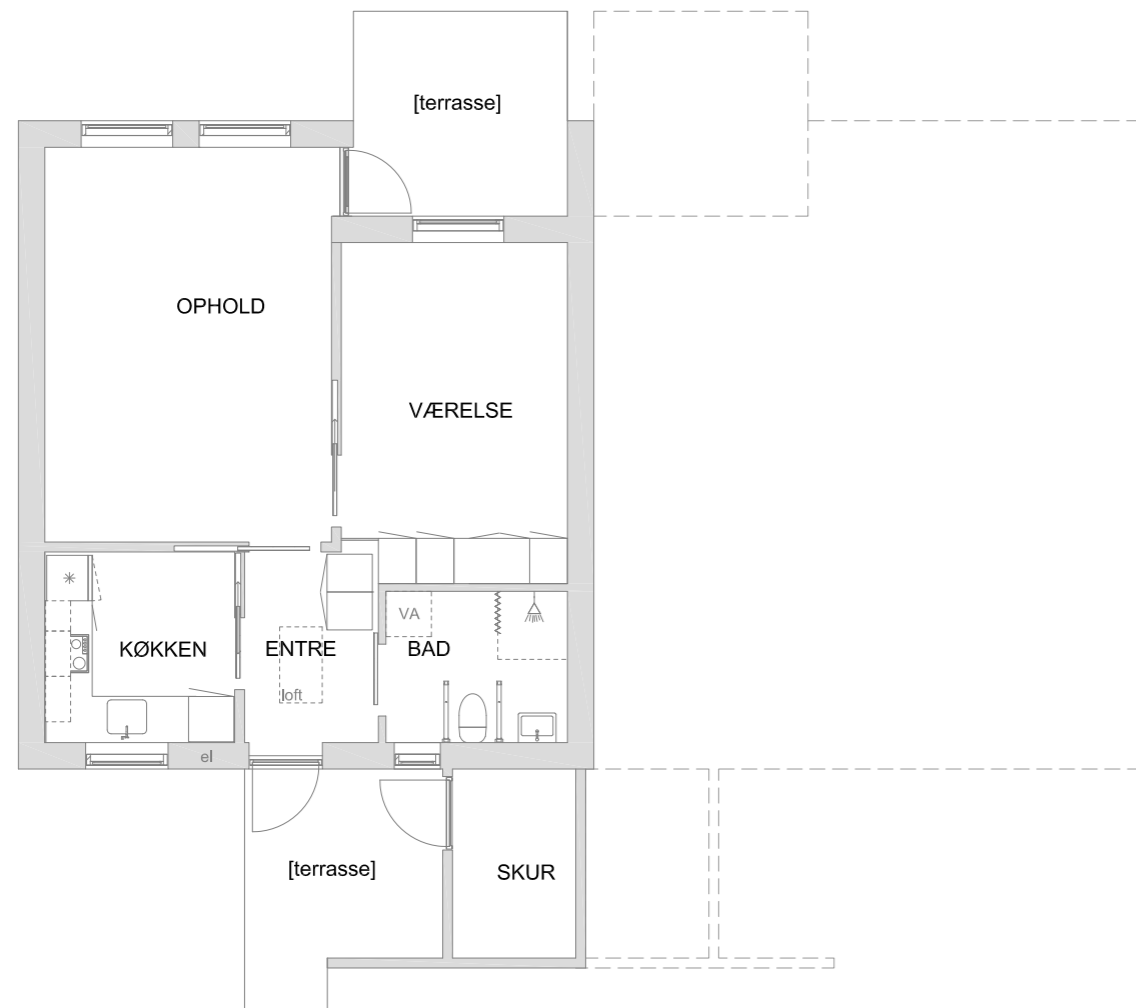
Ses i oversigt

Boligtype	Adresse	Antal værelser	Lejlighedstype	Tegnings m2	BBR m2	Antal boliger
1	Gl Landevej 64A-F	2	d		63 m2	6
3	Gl Landevej 64H-K	2	-		69 m2	4
Total antal boliger for adresse						10



bebyggelsesplan 1:500

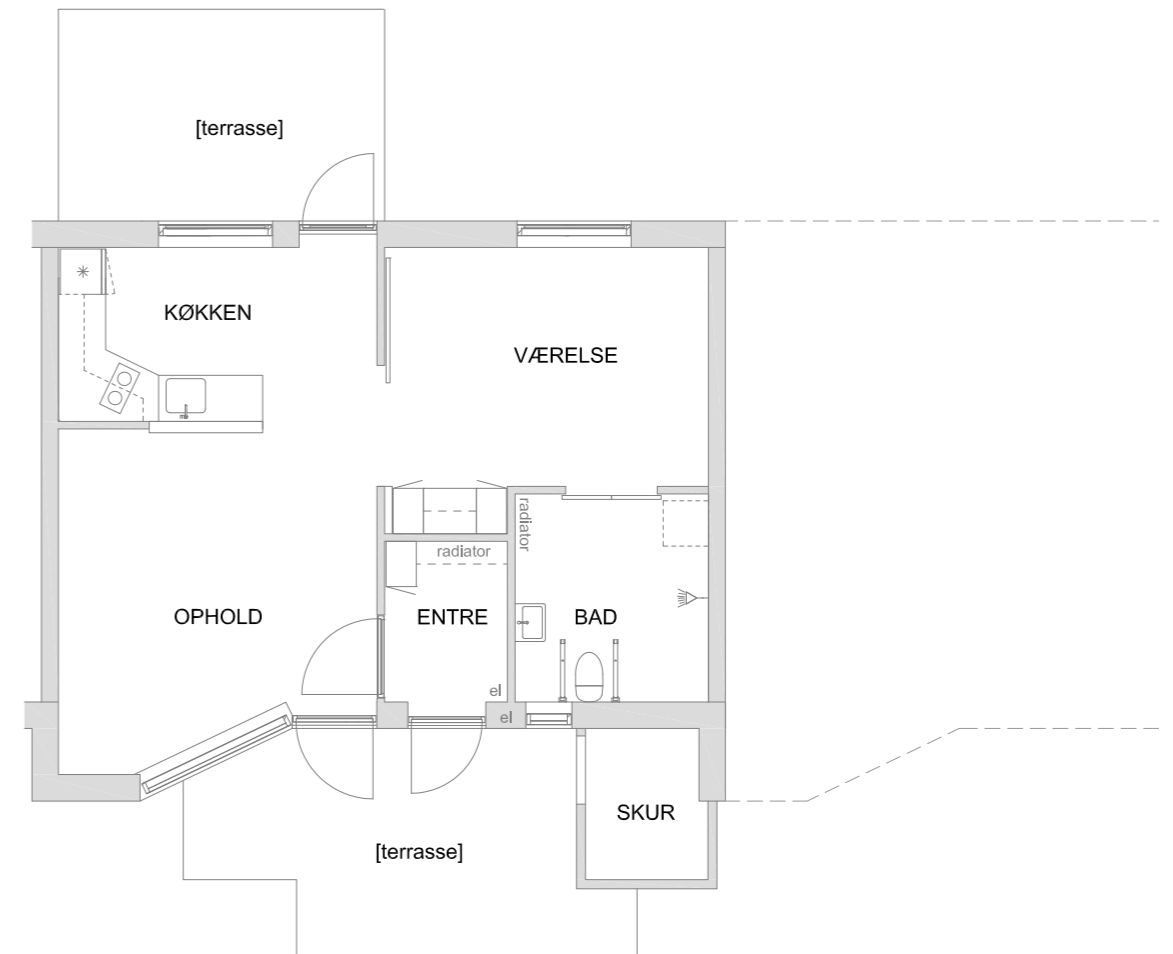
Boligtype 1 - Renovering klimaskærm
GI Landevej 64A-C | afd. 3253



Eksisterende forhold 1:100

- Ingen ændringer af indvendige forhold
- Der foretages alene renovering af klimaskærm

Boligtype 3 - renovering klimaskærm
GI Landevej 65H-K | afd. 3253



Eksisterende forhold 1:100

- Ingen ændringer af indvendige forhold
- Der foretages alene renovering af klimaskærm

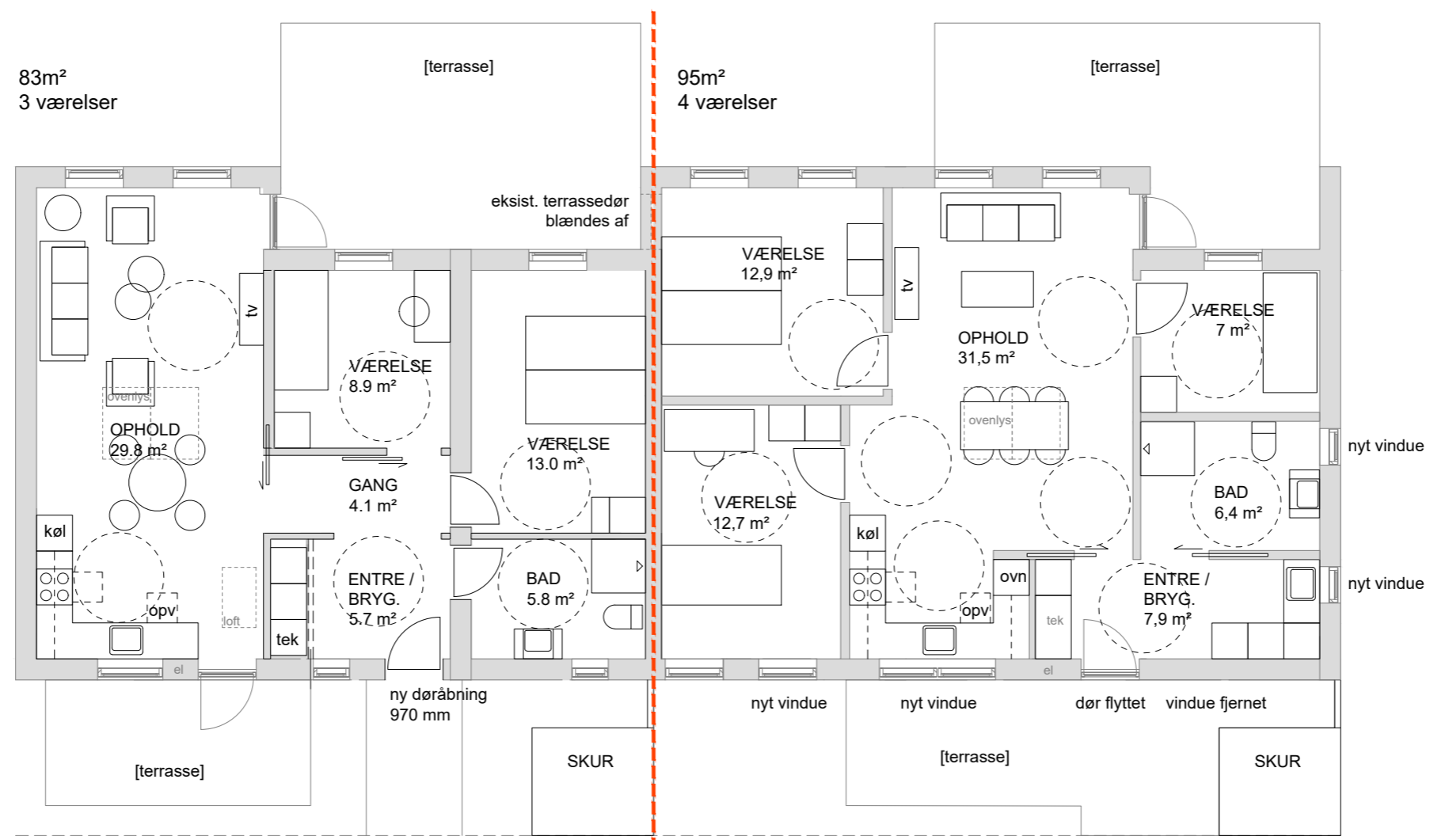
Boligtype 1 - Sammenlægning
 GI Landevej 64D-F | afd. 3253



Eksisterende forhold 1:100

Boligtype 1 - Sammenlægning

GI Landevej 64D-F | afd. 3253



Fremtidige forhold 1:100

- Tre boliger bygges sammen til to større boliger med højt tilgængelighedsniveau
- Indretning kan tilpasses, så arbejdstilsynets anbefalinger til plejepersonale imødekommes
- Bygning totalrenoveres

Boligoversigt Jasminvej 18-28 (lige nr.) | afd. 3253

Bebyggelsen er beliggende centralt i Rask Mølle og opført i 1989 som tæt-lav byggeri i forbindelse med Møllebo Plejecenter. Bebyggelsen består af 6 ældreboliger som er forbundet til plejecentret via overdækket og delvis lukket gangsystem.

I dag er 5 ud af 6 boliger tomme, hvilket har været billedet de sidste 10 år med store tomgangsudgifter til følge. Derfor foreslås det at nedrive bygningerne og grunden ønskes efterfølgende solgt til Hedensted Kommune.

Boligtype	Adresse	Antal værelser	Lejlighedstype	Tegnings m2	BBR m2
4	Jasminvej 18	2	-		50 m2
4	Jasminvej 20	2	-		50 m2
4	Jasminvej 22	2	-		50 m2
4	Jasminvej 24	2	-		50 m2
4	Jasminvej 26	2	-		50 m2
4	Jasminvej 28	2	-		50 m2

Ses i oversigt

Boligtype	Adresse	Antal værelser	Lejlighedstype	Tegnings m2	BBR m2	Antal boliger
4	Jasminvej 18-28 (lige nr)	2	-		50 m2	6
Total antal boliger for adresse						6



bebyggelsesplan 1:500