Projektnotat

Mulig lokalplan for Ringparken, Nordre Ringvej i Ryomgård

Lokalplanens baggrund/projektets vision

Syddjurs Kommune ønsker med lokalplanen at muliggøre en samlet udvikling af Ringparken i Ryomgård med etablering af 50 nye, tidssvarende plejeboliger, heraf 10 plejeboliger målrettet borgere fra socialområdet, med tilhørende servicearealer samt aktivitets- og fællesfunktioner.

Projektet tager afsæt i kommunens behov for fremtidig plejeboligkapacitet og i ønsket om at skabe værdige, trygge og funktionelle rammer for borgere med omfattende pleje-, omsorgs- og støttebehov.

Projektet vil samtidig understøtte udviklingen af Ringparken som et samlet område, hvor plejeboliger, servicearealer, aktivitetscenter, café, træning, sundheds- og omsorgsfunktioner, frivillige aktiviteter, udearealer og adgangsforhold tænkes sammen. Visionen er at skabe et trygt, hjemligt og levende sted, hvor beboere, pårørende, medarbejdere, frivillige og lokalsamfund kan indgå i meningsfulde fællesskaber, samtidig med at den enkelte beboers behov for ro, privathed og værdighed respekteres.

Lokalplanen skal skabe de planmæssige rammer for en løsning, hvor nødvendigt nybyggeri kombineres med en vurdering af eksisterende bygninger i forhold til bevaring, ombygning, transformation eller nedrivning. Projektet skal derfor balancere behovet for nye plejeboliger med hensynet til eksisterende funktioner, bæredygtighed, kloge kvadratmeter, økonomi, drift og en realistisk etapevis gennemførelse.

Stedsforankret projektudvikling

Projektområdet

Projektområdet ligger ved Nordre Ringvej i Ryomgård og omfatter matr.nr. 3co, 3dr og 3gk, Ryomgård Hgd., Marie Magdalene. Området består i dag af flere eksisterende bygninger, herunder det tidligere plejecenter Ringparken fra 1976, cafébygningen fra 1985, fire bygninger med i alt 16 almene ældreboliger fra 1990 – de såkaldte Pyramidehuse – samt det tidligere posthus fra 1980.



Området er i dag præget af en tæt, lav bebyggelsesstruktur i én etage, interne veje, stier og overfladeparkering. Der er i dag omkring 80 parkeringspladser, mens de grønne arealer er relativt begrænsede og hovedsageligt består af græsarealer. Kantzonerne mellem bygninger og uderum fremstår kun i begrænset omfang bearbejdede.

Ringparken rummer i dag en række funktioner med betydning for både brugere, medarbejdere og lokalsamfund. Det gælder bl.a. aktivitetscenter, borgercafé, træning, frivillige aktiviteter, borgerteams, sygeplejeklinik samt midlertidig anvendelse til beboelse for ukrainske flygtninge i dele af den eksisterende bygningsmasse.

De gennemførte forundersøgelser viser, at især det tidligere plejecenter fra 1976 har en meget begrænset restlevetid og indeholder miljøskadelige stoffer, der skal håndteres ved gennemgribende renovering, sanering eller nedrivning. De øvrige bygninger vurderes generelt at have større genanvendelsesværdi, men også her er der bygningsdele med kortere restlevetid og højere fremtidige vedligeholdelsesomkostninger end ved nybyggeri.

Projektet tager afsæt i Ringparkens eksisterende rolle som et lokalt samlingspunkt for ældre borgere, brugere af aktivitets- og træningstilbud, medarbejdere, frivillige og øvrige borgere i Ryomgård. I stedet for at betragte projektområdet som et isoleret byggefelt for nye plejeboliger arbejdes der med en samlet udvikling af området, hvor eksisterende funktioner, bebyggelser, ankomstforhold, udearealer og fremtidig drift indgår i én helhed.

Det anbefalede hovedspor bygger på en kombinationsløsning, hvor nye plejeboliger og servicearealer etableres som nybyggeri, mens udvalgte eksisterende bygninger undersøges med henblik på ombygning og anvendelse til aktivitets- og fællesfunktioner. Dermed indgår Posthuset, cafébygningen og eventuelt Pyramidehusene som mulige ressourcer i den videre projektudvikling. For Pyramidehusene forudsætter en eventuel fremtidig anvendelse dog yderligere juridisk, funktionel, økonomisk og politisk afklaring, herunder håndtering af nuværende lejeforhold.

Projektet arbejder således med en selektiv tilgang til bevaring og transformation. Eksisterende bygninger og materialer, der har et reelt teknisk, funktionelt og økonomisk potentiale, skal så vidt muligt indgå i den videre vurdering, mens bygninger med væsentlige miljømæssige, tekniske eller totaløkonomiske udfordringer kan håndteres gennem sanering og kontrolleret nedrivning.

Denne tilgang understøtter Syddjurs Kommunes princip om "kloge m^2", idet projektet søger at reducere unødvendige arealer, fremme fleksibel anvendelse, genbruge egnede bygningsressourcer og samtidig skabe en mere driftseffektiv og fremtidssikret disponering af området.

Projektområdets omgivelser

Projektområdet ligger centralt i Ryomgård og indgår i et eksisterende byområde med boliger, institutioner, kommunale funktioner og lokale forbindelser. Området afgrænses af Nordre Ringvej og ligger i nærheden af eksisterende boligområder og Ringvejens Børnehus. Ringparken har i dag en lokal betydning som sted for pleje-, aktivitets-, café-, trænings- og sundhedsfunktioner.

Projektet indskriver sig derfor ikke alene i en bygningsmæssig sammenhæng, men også i en social og lokal funktionel sammenhæng. Området bruges i dag af borgere, medarbejdere, frivillige, foreninger, beboere, dagpleje og andre lokale aktører. Udviklingen af Ringparken vil derfor ske med opmærksomhed på både nuværende brugere, fremtidige beboere, naboer, adgangsforhold, trafik, parkering og sammenhæng til lokalområdet.

Projektet vil blive udviklet med respekt for, at Ringparken allerede i dag er en del af et lokalt hverdagsmiljø. Der vil der derfor blive arbejdet med tydelige og trygge adgangsforhold, hensigtsmæssig trafikafvikling, gode forbindelser for gående og cyklende samt en disponering, der begrænser fremmed trafik og skaber mest mulig ro omkring de fremtidige plejeboliger.

Der vil i den videre programmering og projektering være fokus på at skabe klare overgange mellem private, halvprivate og offentligt tilgængelige områder. Plejeboligerne skal opleves som beboernes hjem og må ikke få karakter af gennemgangsarealer eller offentlige rum. Samtidig skal Ringparken fortsat kunne fungere som et åbent og inviterende sted for pårørende, frivillige, brugere af aktivitetsfunktioner og lokalsamfundet.

Projektet vil desuden tage hensyn til eksisterende aktiviteter og brugere i området. Nuværende funktioner skal ikke flyttes uden dialog og varsel, og projektet skal tilrettelægges, så genhusning og flytning så vidt muligt kan ske etapevis og med mindst mulig gene for daglig drift. I kombinationsløsningen vurderes genhusning i vidt omfang at kunne ske internt i området, hvilket reducerer behovet for eksterne pavillonløsninger.

Trafik, parkering, adgangsforhold, udearealer og forbindelser til nærområdet vil blive kvalificeret i den videre programmering og projektering. De vil lægges vægt på en disponering, der både understøtter drift og logistik og samtidig skaber et trygt og brugbart miljø for beboere, brugere, medarbejdere og naboer.

Byliv og mødesteder

Ringparken vil blive udviklet som et åbent, trygt og levende sted, hvor plejeboliger, aktivitets- og fællesfunktioner, café, træning, udearealer og lokale tilbud kan understøtte hverdagsliv og fællesskab. Projektet vil skabe mulighed for møder mellem beboere, pårørende, medarbejdere, frivillige og brugere fra lokalområdet, uden at beboernes private boligmiljø mister sin rolige og hjemlige karakter.

Der vil blive arbejdet med at skabe mødesteder i flere skalaer: nære opholdsarealer i tilknytning til de enkelte bogrupper, fællesarealer og caféfunktioner, aktivitets- og træningsfaciliteter samt grønne uderum og stiforbindelser, der inviterer til ophold, bevægelse og sansning. På den måde kan projektet understøtte både det lille hverdagsfællesskab og det større lokale fællesskab.

Disponeringen vil understøtte tydelige ankomstsituationer, overskuelige forbindelser og trygge mødesteder, hvor beboere kan vælge fællesskabet til og fra efter behov, dagsform og funktionsniveau. Der skal samtidig arbejdes bevidst med at afgrænse boligdelen, så fælles og offentligt orienterede funktioner ikke skaber uønsket gennemgang eller uro i beboernes nære boligmiljø.

Beskrivelse af projektet

Projektets vision

Projektets vision er at udvikle Ringparken som et samlet pleje-, aktivitets- og fællesskabsområde i Ryomgård, hvor nye plejeboliger, servicearealer, medarbejderfaciliteter, aktivitets- og fællesfunktioner samt udearealer danner ramme om et trygt, hjemligt og værdigt hverdagsliv.

De 50 plejeboliger vil indrettes, så de understøtter både almindelige plejebehov og mere sammensatte pleje-, omsorgs- og støttebehov. Boligerne skal opleves som beboernes egne hjem med mulighed for privatliv, ro og tryghed, samtidig med at beboerne har adgang til nære fællesskaber, større fælles aktiviteter, udearealer og relevante funktioner i Ringparken.

Visionen udmøntes konkret ved at arbejde med mindre bogrupper, fleksible boliger, fællesarealer i flere skalaer, tydelige overgange mellem private og fælles områder samt en samlet disponering, hvor plejeboliger, servicearealer og aktivitetsfunktioner understøtter både beboernes hverdagsliv og medarbejdernes arbejdsgange.

Disponering, indhold og omfang

Projektet omfatter etablering af 50 nye plejeboliger, heraf 10 plejeboliger målrettet borgere fra socialområdet. Boligerne forventes etableret som nybyggeri med et samlet boligareal på ca. 3.750 m^2. Hertil kommer nybyggede servicearealer på ca. 1.000 m^2 til personale- og driftsfunktioner knyttet til plejeboligerne.

Derudover omfatter projektet aktivitets- og fællesfunktioner på ca. 1.800 m^2. Disse funktioner forventes i det anbefalede hovedspor placeret i ombyggede eller tilpassede eksisterende bygninger, herunder Posthuset, cafébygningen og eventuelt Pyramidehusene eller dele heraf. De fremtidige aktivitets- og fællesfunktioner forventes bl.a. at omfatte træning og aktivitet, produktionskøkken og café, borgerteams samt sygeplejeklinik.

Projektet forudsætter, at den eksisterende almene boligafdeling på Nordre Ringvej 9A-D nedlægges, og at de nuværende lejeforhold håndteres. Dette er nødvendigt for at kunne disponere området hensigtsmæssigt og skabe plads til nybyggeri, udearealer, adgangsforhold og en samlet udvikling af Ringparken.

Bebyggelse og anlæg

Nybyggeriet forventes opført i 1-3 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Dette skal skabe mulighed for en effektiv drift, god intern logistik og gode uderum. Bebyggelsen vil blive disponeret, så der sikres nærhed mellem boliger, fællesarealer og servicefunktioner, samtidig med at boligdelen fremstår privat, overskuelig og tryg.

De 50 boliger forventes udformet som fleksible 2-rums plejeboliger på ca. 75 m^2 brutto pr. bolig. Boligerne vil kunne rumme nødvendig personlig pleje, hjælpemidler og forflytning med lift i soveværelse og badeværelse. Boligen disponeres med entré/køkken, opholdsstue, soveværelse, bad og depotløsninger, og der arbejdes med fleksible rumdelinger, så boligen kan tilpasses forskellige beboerbehov.

Boligerne organiseres i mindre bogrupper på ca. 10-14 boliger med tilhørende fælles boligarealer. Hver gruppe får adgang til fælles køkken, opholdsrum og mindre opholdszoner. Der kan desuden etableres nicher i gangforløb, hvor beboere kan opholde sig semiprivat og følge med i livet i huset uden nødvendigvis at deltage aktivt.

Servicearealerne skal understøtte en effektiv og hensigtsmæssig drift med omklædnings- og badefaciliteter, mødefaciliteter, kontorer, depoter og øvrige personalefunktioner. En del af servicearealet placeres tæt på de enkelte bogrupper, mens øvrige servicefunktioner kan placeres mere centralt og eventuelt skabe synergi med aktivitets- og fællesfunktionerne.

Veje, stier og parkering

Projektområdet vejbetjenes i dag fra Nordre Ringvej og rummer interne veje, stier og ca. 80 overfladeparkeringspladser. Ved den fremtidige disponering skal trafik, parkering, adgangsforhold og forbindelser bearbejdes nærmere, så de understøtter både den daglige drift, tilgængelighed for brugere og besøgende samt hensynet til beboernes ro og tryghed.

Der bør arbejdes med en entydig og logisk trafikafvikling, hvor fremmed trafik begrænses mest muligt omkring de nære boligmiljøer. Samtidig skal området fortsat kunne fungere som en del af Ryomgårds lokale hverdagsstruktur, hvor gående og cyklende kan bevæge sig trygt gennem eller omkring området.

Trafikale forhold, parkering og tilgængelighed skal kvalificeres i den videre projektering. Det gælder bl.a. adgang for beboere, pårørende, medarbejdere, hjemmepleje, vareleverancer, renovation, redningskøretøjer og brugere af aktivitets- og fællesfunktioner.

Bevaring

Projektet arbejder med en selektiv bevarings- og transformationsstrategi. Det betyder, at eksisterende bygninger ikke bevares ukritisk, men vurderes ud fra teknisk stand, miljøforhold, funktionalitet, økonomi, totaløkonomi og potentiale for fremtidig anvendelse.

Det tidligere plejecenter fra 1976 vurderes at have meget begrænset restlevetid og en høj grad af miljøskadelige stoffer. På det foreliggende grundlag vurderes nedrivning af hele eller hovedparten af denne bygning derfor som mere hensigtsmæssigt end gennemgribende ombygning.

Posthuset, cafébygningen og eventuelt Pyramidehusene vurderes derimod som mulige ressourcer i den videre projektudvikling. Disse bygninger kan undersøges nærmere med henblik på ombygning og anvendelse til aktivitets- og fællesfunktioner. For Pyramidehusene kræves dog yderligere afklaring af juridiske, økonomiske, funktionelle og politiske forhold, herunder håndtering af eksisterende lejeforhold. Fra det tidligere plejecenter forventer man kun at kunne genanvende enkelte partier af facademurstenene.

Grønne områder, landskab, terræn og beplantning

Ringparken er i dag præget af tæt bebyggelse, overfladeparkering og interne færdselsarealer, mens de grønne arealer er relativt begrænsede og primært består af græs. Projektet giver derfor mulighed for at styrke områdets grønne kvaliteter og skabe mere anvendelige, sanselige og trygge uderum.

Udearealerne skal understøtte ophold, bevægelse, sansning, fællesskab og rolige tilbagetrækningsmuligheder for beboere, brugere, pårørende, medarbejdere og frivillige. Der vil blive arbejdet med grønne opholdsrum i flere skalaer, herunder nære uderum ved bogrupperne, fælles haver eller terrasser samt stiforbindelser og opholdsarealer, der kan anvendes af både beboere og øvrige brugere af Ringparken.

Beboerne tænkes primært at kunne benytte fælles terrasser og haver. Hvor det er muligt, kan dette suppleres med individuelle altaner eller terrasser og mindre stiforløb til korte gåture. Uderummene bør indrettes, så de understøtter både aktivitet og ro, overskuelighed, tilgængelighed og tryghed.

Der vil samtidigt blive arbejdet med beplantning, biodiversitet og grønne kantzoner, så overgangen mellem bygninger og uderum bliver mere bearbejdet end i dag. Grønne arealer kan samtidig indgå i klimatilpasning, ophold, sansning og rekreative forbindelser i området.

Vandhåndtering og klimatilpasning

Der foreligger endnu ikke en detaljeret beskrivelse af projektets fremtidige vandhåndtering, strømningsveje eller eventuelle bluespots. Dette bør derfor kvalificeres i den videre projektering, herunder gennem terrænanalyse, vurdering af eksisterende afløbsforhold og dialog med relevante forsyningsselskaber.

Projektområdet er i dag bebygget og forsynet med eksisterende stikledninger til bl.a. fjernvarme, vand, el og spildevand. Afhængigt af den valgte disponering skal ledninger helt eller delvist fjernes, omlægges eller nyetableres. Der skal derfor tidligt ske afklaring af forsyningsmæssige forhold, tilslutningsbidrag og tekniske bindinger.

I den videre projektudvikling vil der blive arbejdet med klimatilpasning som en integreret del af disponeringen af veje, stier, grønne arealer og opholdsrum. Regnvandshåndtering kan fx tænkes sammen med grønne friarealer, beplantning, forsinkelse, nedsivning hvor muligt og rekreative lavninger, forudsat at dette kan ske teknisk, driftsmæssigt og myndighedsmæssigt forsvarligt.

Projektets klimatilpasning vil samtidig understøtte Syddjurs Kommunes bæredygtighedsprincipper ved at kombinere robuste tekniske løsninger med grønne kvaliteter, biodiversitet, ophold og tilgængelige uderum.

Volumenstudier, planer, snit og opstalter

Projektet udbydes i en arkitektkonkurrence primo 2027. I forbindelse med denne konkurrence vil der fremkomme et tegningsmateriale. På nuværende tidspunkt er der ikke udarbejdet detaljerede volumenstudier, plantegninger eller snit. Nedenstående situation viser alene hvilken del der forventes nedrevet og hvor der efterfølgende bygges 50 nye boliger med serviceareal.

