

Plejehjemmet Ørbygård

Energioptimering og
renovering af plejehjem

BYGHERRE

Rødovre Kommune

BYGHERRERÅDGIVER

Topdahl ingeniører & Arkitekter ApS

ENTREPRISEFORM

Hovedentreprise

ENTREPRENØR

Casadana A/S

ENTREPRISESUM

20 MIO DKK

BYGGEPERIODE

Udførelse: April 2023 - Marts 2025

PROJEKT

Energioptimering og -renovering af plejehjem, herunder asbest- og miljøsanering

OMFANG

Dagcenteret modtager ca. 130 hjemmeboende borgere om ugen udover de borgere som bor på de i alt 82 boliger.

LOKALITET

Medelbyvej 6, 2610 Rødovre

Energioptimering og renovering af facader og vinduer

Topdahl står for projekt, projektering, byggestyring og Arbejdsmiljøkoordinering af sagen. Byggesagen omhandler udskiftning af facader og vinduer samt efterisolering af tag. Derudover skal der etableres et nyt energioptimeret ventilationsanlæg og udskiftes et varmeanlæg jf. Rødovre Kommunes ønske. Det gennemgående tema for renoveringen er korrekt håndtering af miljøfarligt affald samt sikre færrest mulige gener for ejendommens brugere. Ydermere er der et stort fokus på håndværksmæssig kvalitet og sikre byggetekniske fremtidssikrede løsninger.

Undervejs i processen blev det klart, at arbejderne på byggesagen var én ting. Hurtigt stødte der udfordringer til, da bygningerne ikke var opført som på tegningerne. Det har betydet, at vi undervejs måtte ændre i projektet i takt med, at vi erfarede, hvordan ejendommen i virkeligheden var opført.

En konsekvens heraf blev, at vi lavede løbende delaflevering, så diverse lokaler i etaperne løbende kunne ibrugtages og på den måde sikre, at udfordringerne ikke blev for omfattende for de daglige brugere.

Topdahl som totalrådgiver

Som rådgiver holder vi holder styr på byggesagen og står for de ugentlige byggemøder, tilsyn samt afleveringsforretning. Topdahl har været bygherrerådgiver for Rødovre Kommune fra idéfase til byggeprojektets færdiggørelse. Vi står for koordinering på byggeprojektet, herunder kontakten mellem håndværkere og bygherre samt at sikre afholdelse af byggemøder med bygherre både før og under den kommende byggeproces.

Byggeprocessen samt tidsstyring

Projektet indeholder håndtering af miljøfarligt affald, herunder asbest som er fundet i tag og facader. Dette har krævet et større fokus på økonomi og tidsstyring, da tidsplanen oprindelig var fastlagt ud fra brugernes behov. Det kræver ligeledes et stort fokus på arbejdsmiljøet, som løbende er drøftet og tilpasset i forhold til projektets stadie og de opgaver, der skal udføres. Arbejdet udføres fra overdækket stillads, som tilpasses ejendommens udformning.

Ændringerne i den oprindelige opgave medførte også ændringer i selve tidsprocessen for arbejderne – og vi overgik til delafleveringer, så brugerne kunne tage de renoverede lokaler i brug efterhånden, som de blev færdigrenoverede.

Orientering forud for og under byggeprocessen

Vi har i Topdahl altid et stort fokus på beboerhåndtering, og i forbindelse med renoveringen af Ørbygård er det vigtigt, at både beboere og brugere af dagcenteret føler sig velinformerede og behandlet med respekt. Det er vigtigt at sikre, at beboernes daglige rutiner ikke berøres unødigt.

Samarbejde er nøglen frem

Samarbejdet mellem rådgiver og hovedentreprenøren er essentielt for en god, effektiv og kvalitetsmæssig udførelse af alle byggeprojekter. På denne byggesag vil der være flere underleverandører, hvilket kræver en stærk koordinering fra vores side, så alle involverede parter bliver hørt, og vi sammen kan sikre en effektiv og kvalitetsmæssig god renoveringsproces og ikke mindst med fokus på at skabe trygge forhold for de mange beboere og brugere af Ørbygård Plejehjem. Løbende dialog på byggemøder og åbenhed omkring byggesagens udfordringer virkede rigtig godt. Samt en god og åben dialog med brugerne af ejendommen og specielt den tekniske chef for plejehjemmet. Ydermere gav det ro til arbejdet, at Rødovre Kommune var en yderst professionel bygherre med forståelse for diverse udfordringer i byggeri.



Beboerkommunikation

Dagcentret anvendes til hverdag til kaffestue, gymnastik- og aktivitetsrum samt afslapningsmulighed. Festsalen anvendes til optrædener, spise og festarrangementer, musikspil og bruges ofte som stemmested under valg. Dermed er de to områder vigtige omdrejningspunkter for beboere, brugere og ansatte ved plejehjemmet. Udover, at vi som rådgiver arbejder fokuseret med kommunikation i forhold til de involverede parter gennem hele byggeperioden, vil den daglige leder varetage den primære brugerhåndtering. Det vil opleves mest trygt i forhold til de mange plejehjemsbeboere fra andre plejehjem, som benytter Ørbygård Plejehjems aktivitetscenter. Vi kører derfor et tæt parløb med den daglige leder og sikrer, at renoveringen vil skabe så få gener som muligt. Vi har derfor valgt under udførelsen at renovere dagcenteret i to etaper for at kunne færdiggøre den ene etape inden opstart i den anden del, så vi hele tiden bevarer så meget som muligt brugsareal tilgængeligt. Renovering af festsalen bliver den sidste del, og her lukkes festsalen, mens renoveringen pågik.

DEN GODE BYGGESAG

Hos Topdahl håndterer vi alle projektets faser, lige fra idé til aflevering.



IDÉ & PLANLÆGNING



BESLUTNING & GODKENDELSE



PROJEKTERING



EKSEKVERING



RESULTAT & AFLEVERING