



Modelplejecenter Sølund

KONKURRENCEPROGRAM

SAB, KAB & Københavns Kommune

3. April 2012



Program udarbejdet af:
SAB
KAB
Københavns Kommune
Grøntmij
Force4

Indbydelse

Det er med stor glæde, at vi indbyder jer til at deltage i projektkonkurrencen om opførelse af et nyt velfærdsteknologisk modelplejecenter Sølund i København.

Jeres team er udvalgt til at give et visionært bud på fremtidens plejecenter. Sammen med fire andre totalrådgiverteams er I udvalgt fordi vi mener, at netop jeres team har den rette sammensætning af kompetencer til at besvare denne komplekse og udfordrende opgave på et højt fagligt niveau.

Vi har brugt mange kræfter på at formulere dette konkurrenceprogram, som udover at rumme store erfaringer med plejebyggeri og daglig drift, også indeholder visioner og ønsker til fremtidens hjem for vores ældre.

Vores prioritering og styring af de mange visioner, ønsker, erfaringer, funktioner m.m. er i konkurrenceprogrammet gennemsyret af følgende prioriteret grundsyn:

Beboerne - Medarbejderne - Boligerne - Bygningerne

Et plejecenter er udover at være et hjem, også en arbejdsplads, og så er det et betydende element i det bykvarter hvori det indgår.

Vi ønsker at opføre et modelplejecenter hvor samarbejdet med jer, arkitektur og indpasning i byrummet går op i en højere enhed og skaber et fyrtårnsprojekt for Københavns Kommune. Et plejecenter som kan tjene som model for fremtidige byggerier og moderniseringer i Københavns Kommune - og som kan inspirerer landets øvrige kommuner.

God arbejdslyst

John B. Sørensen
Formand
SAB
(Bygherre)

Per Christensen
Leder af Boligsekretariatet
Økonomistaben
Sundheds- og
Omsorgsforvaltningen
Københavns Kommune
(Lejer)

Rolf Anderson
Byggedirektør
KAB
(Driftsherre)

INDHOLDSFORTEGNELSE

Kapitel 1

Introduktion til opgaven _____ 6

- 1.1 Vision
- 1.2 Introduktion til konkurrenceprogrammet

Kapitel 2

Proces _____ 10

- 2.1 Frem til konkurrencen
- 2.2 Konkurrenceforløbet
- 2.3 Den videre proces

Kapitel 3

Forudsætninger _____ 16

- 3.1 Bygherreforudsætninger
- 3.2 Tekniske forudsætninger
- 3.3 Brugergrundlag

Kapitel 4

Dogmerne _____ 32

Beboerne

- #1 Et værdigt liv med høj grad af aktiv inddragelse, tryghed og trivsel
- #2 Inviterende og interagerende med omverdenen
- #3 Velfærdsteknologiske løsninger

Medarbejderne

- #4 Arbejde i høj faglig kvalitet
- #5 Optimeret drift

Boligen og bygningen

- #6 Rumme fremtidens behov
- #7 Plejecenter med et "living lab"
- #8 Miljø og energimæssig bæredygtighed

Kapitel 5

Funktionelle krav til bygningen _____ 52

- 5.1 Generelt
- 5.2 Disponering af boligarealer
- 5.3 Disponering af fællesarealer i afdelingerne
- 5.4 Disponering af servicearealer i afdelingerne
- 5.5 Disponering af servicearealer i centerfunktionen
- 5.6 Øvrige funktioner

Kapitel 6

Bæredygtigt Byggeri _____ 90

- 6.1 Overordnede mål for bæredygtigt byggeri
- 6.2 Miljørigtig projektering
- 6.3 Energibesparende foranstaltninger
- 6.4 Indeklima
- 6.5 Drift- og vedligehold
- 6.6 Affald
- 6.7 Analyse af energi- og indeklima

Kapitel 7

Bygningsfysik og tekniske krav _____ 96

- 7.1 Generelt
- 7.2 Bygningsbasis
- 7.3 Primære bygningsdele
- 7.4 Kompletterende bygningsdele
- 7.5 Overflader
- 7.6 Velfærdsteknologi
- 7.6 Ventilation og VVS
- 7.7 El og mekaniske anlæg
- 7.8 Inventar

Kapitel 8

Udearealer og parkering _____ 108

- 8.1 Generelt
- 8.2 Belægninger
- 8.3 Haveanlæg
- 8.4 Cykelpakering, skure m.v.
- 8.5 Tilkørselsforhold
- 8.6 Parkering

Kapitel 9

Udbuds- og konkurrencetekniske betingelser _____ 114

- 9.1. Konkurrenceudskriver og –form
- 9.2. Deltagere
- 9.3. Konkurrencens sekretær
- 9.4. Konkurrencemateriale
- 9.5. Orienterings- og besigtigelsesmøde
- 9.6. Forespørgsler
- 9.7. Konkurrenceforslagets omfang
- 9.8. Forslagets udførelse
- 9.9. Indlevering
- 9.10. Dommerkomité
- 9.11. Bedømmelseskriterier
- 9.12. Vederlag og præmiering
- 9.13. Offentliggørelse af resultatet

Bilagsliste _____

124

- 1. Projektmateriale
- 2. Publikationer
- 3. Inspiration

Kapitel 1

Introduktion



Kap. 1

Introduktion til opgaven.

1.1 Vision.

Med opførelsen af et nyt velfærdsteknologisk modelplejecenter i topklasse ønsker Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i Københavns Kommune, SAB og KAB, at sætte nye høje standarder for plejeboligbyggerier - først og fremmest til gavn for kommunens ældre medborgere - men også til gavn for pårørende, ansatte og øvrige aktører i sektoren, herunder forskningsinstitutioner og private teknologiudviklere.

Med opførelsen af et moderne og fremtidssikret plejecenter, der i videst muligt omfang integrerer nye velfærdsteknologiske- og lavenergimæssige løsninger samt udfordrer såvel det traditionelle arkitektoniske formsprog som vante indretningsmæssige principper, er det visionen, at København sikres et internationalt flagskib inden for plejesektoren. Det er vigtigt at der både skabes et banebrydende projekt, samtidig med kerneværdier som f.eks. hjemlighed, bolig- og livskvalitet samt arbejdsmiljø prioriteres højt.

En model for fremtidige byggerier.

Med afsæt i det konkrete byggeprojekt, som forener erfaringer fra såvel SAB KAB, Københavns Kommune, andre kommuner, forskningsinstitutioner, private udviklere og producenter af teknologiske og lavenergimæssige løsninger m.v. udvikles en skabelon, som kan anvendes ved fremtidige ny- og ombygninger af plejecentre i Københavns Kommune.

Målgruppe.

Beboere på et plejecenter er typisk ældre borgere der ikke kan klare sig selv i eget hjem. Beboergruppen er dog præget af stor diversitet og den individuelle aldringsproces udfolder sig på tværs af etnicitet, religion og social-kulturel baggrund. Beboeren har dog alle behov for omfattende fysisk omsorg og pleje.

Den konkrete opgave.

På grunden beliggende mellem Søerne og Ryesgade på indre Nørrebro, skal bygges ca. 384 nye plejeboliger i varierende størrelse. Boligerne skal organiseres i et antal afdelinger af ca. 48 boliger. Udover boligerne skal der også bygges tilhørende servicearealer på grunden. Servicearealer skal udgøre ca. 20-25 % af det samlede byggeri. Det

er lagt op til konkurrencedeltagerne selv at give bud på det eksakte antal boliger og deraf afledte bolig- og servicearealer. Til plejecentret skal der også etableres sanselige og oplevelsesrige udearealer. Tillige skal der etableres et antal parkeringspladser, hvoraf størstedelen skal placeres i parkeringskælder, med tilkørsel fra Ryesgade.

Udover de plejerelaterede funktioner, skal der også etableres en børnehave og et mindre erhvervsareal på grunden.

Økonomi.

Byggeriet skal kunne opføres indenfor maksimumbeløbet for etablering af ældreboliger med serviceareal (plejeboliger) tillagt energitilskud. Konkurrencedeltagerne skal redegøre for hvorledes økonomien hænger sammen med det tilbudte konkurrenceforslag.

1.2 Introduktion til konkurrenceprogrammet

Formål med konkurrencen.

Formålet med konkurrencen er at finde det projekt, der bedst opfylder bygherrens/Københavns Kommunes ønsker og drømme til fremtidens velfærdsteknologiske modelplejecenter, som kan realiseres indenfor den økonomiske ramme.

Bygherren/Københavns Kommune ønsker at få det absolut bedste bud på fremtidens velfærdsteknologiske plejecenter, derfor rummer konkurrenceprogrammet en stor åbenhed, både i antal boliger og servicearealer samt udformning af selve byggeriet. Bygherren/Københavns Kommune ønsker at konkurrencedeltagerne udforsker den traditionelle måde at bygge plejeboliger på og at åbenheden i konkurrenceprogrammet frembringer nyskabende og innovative forslag.

For at fastlægge programmet for opgaven har bygherreorganisationen været igennem en proces med, at afklare ønsker og behov for det nye modelplejecenter. Denne proces samt processen efter konkurrencens afgørelse er beskrevet i kapitel 2.

Bygherre- og myndighedsforudsætninger beskrives i kapitel 3.

I konkurrenceprogrammets kapitel 4 beskrives og uddybes 8 dogmer, der fungerer som inspiration til at skabe et innovativt og nytænkende plejecenter. Dette kapitel er blevet til i et samarbejde mellem nuværende brugere og medarbejdere på de københavnske plejecentre, Københavns Kommune og KAB. I kapitlet oplistes en lang række visioner og ønsker til det nye plejecenter, nogle kan fremstå modstridende og andre vil være meget dyre at realisere. Dette kapitel skal af konkurrencedeltagerne læses som et inspirationskatalog til hvad bygherren drømmer om og derud fra sammensætte sit bud på et koncept for fremtidens velfærdsteknologiske modelplejecenter.

I kapitel 5 oplistes de funktioner der skal være med i konkurrenceforslagene. Bortset fra boligerne er der ikke sat eksakte størrelser på de forskellige funktioner og det er derfor optimalt konkurrencedeltagerne at vurdere dels hvor store de forskellige funktioner skal være, dels hvordan man disponerer og prioriterer de forskellige funktioner indenfor det samlede kvadratmeter antal jf. antallet af boliger og fordelingen af bolig/serviceareal. Dog ønsker bygherren at servicearealerne udgør ca. 20-25 % af det samlede byggeri. Af rumskemaerne kan man læse hvilke arealer der skal indregnes i denne fordeling.

Bygherre/Københavns Kommune ønsker et bæredygtigt hus. Visioner og drømme om bæredygtighed er beskrevet i kapitel 6.

I kapitel 7 oplistes funktionskravene som bygherren/Københavns Kommune har, udover hvad et normalt fungerende plejecenter typisk er udstyret med. Det er derfor op til konkurrencedeltagerne at prissætte projekterne ud fra hvad et typisk plejecenter minimum vil være udstyret med og dertil lægge eventuelle ekstraomkostninger til hvordan deres konkurrenceforslag opfylder bygherrens/Københavns Kommune ønsker til fremtidens velfærdsteknologiske plejecenter. Det understreges at den samlede økonomi skal holdes indenfor den økonomiske ramme.

I kapitel 8 beskrives udearealer og parkering.

Kapitel 9 beskriver de udbudstekniske betingelser, herunder bedømmelseskriterierne.

Udover dette konkurrenceprogram, er der også vedlagt en række bilag. Opmærksomheden henledes særligt på følgende dokumenter, som konkurrencedeltagerne skal efterleve i deres konkurrenceforslag:

- Vejledning: Indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl.
- 17 principper – et godt grundlag for trivsel i de nye plejeboliger. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Københavns Kommune 2005
- Tjekliste – for planlægning, projektering og indretning af plejeboliger. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Københavns Kommune April 2012
- Trivsel & plejeboligens udformning, Servicestyrelsen 2008
- Miljø i byggeri og anlæg 2010, Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune
- Arkitekturby København, Københavns Kommunes arkitekturpolitik 2010
- Københavns Kommunes Affaldsplan 2012

Bygherren/Københavns Kommune er både ambitiøs og samtidig modige nok til at lave et åbent konkurrenceprogram, der giver konkurrencedeltagerne de største udfoldelsesmuligheder. Derfor er der også store forventninger til at konkurrenceforslagene lever op til bygherrens/Københavns Kommunes mange visioner og forventninger om et nyt velfærdsteknologisk modelplejecenter placeret centralt i København.

Kapitel 2

Proces





Kap.2

Proces

2.1. Proces – frem til konkurrenceprogram

Københavns Kommune har i december 2011 besluttet at udvikle og opføre et modelplejehjem, der skal fungere som foregangseksempel for kommunens øvrige kommende plejehjemsbyggerier.

Modelplejehjemmet skal etableres inden for rammerne af almenboliglovens bestemmelser og Københavns Kommune har derfor indgået en partnerskabsaftale med KAB med henblik på opførelse af det nye modelplejehjem Sølund. I fællesskab har de to partnere formuleret en række visioner for modelplejehjemmet.

Der er fra starten af det konkrete projekt nedsat en styregruppe og en projektgruppe, der begge er bemandet med repræsentanter fra Københavns Kommune, bygherre SAB, og byggeforretningsfører KAB, samt bygherrerådgiver.

Det har været en arbejdende projektgruppe, der i et konstruktivt samarbejde har gennemført en værdifase, en fase hvor inspiration og vidensindsamling har været i højsædet. Sideløbende hermed er fakta om, det nuværende Sølund blevet indsamlet og vurderet.

Denne proces er gennemført i tæt samarbejde med styrgruppen.

Konkurrenceprogrammet er blevet til i efteråret og vinteren 2011 -12.

Gennem en fast møderække har projektgruppen arbejdet med ovennævnte visioner på forskellig vis. Der har bl.a. været nedsat arbejdsgrupper, som har bearbejdet og indhentet inspiration fra eksterne eksperter.

Der har endvidere i forløbet været arrangeret inspirationsdage for både projekt og styrgruppen, samt afholdt studieture i København og Holland (materiale herom findes i bilagsdelen for inspiration). Den omfattende vidensindsamling er løbende blevet bearbejdet gennem dialog og refleksion i projektgruppen, og arbejdet har resulteret i et værdibaseret program, bestående af 8 bærende dogmer, se kap. 4.

Formålet med udarbejdelse af det værdibaserede program med de 8 dogmer, har været at supplere

det funktionsbestemte og tekniske byggeprogram på en måde, hvor værdierne kan komme til udtryk og deltagerne får mulighed for, at indarbejde så stor en del af værdierne som muligt i det fremtidige Sølund. Ideelt set skabes der et tæt sammenhæng mellem værdierne og det fysiske udtryk. Værdiprogrammet og dets dogmer skal være med til at skabe identitet i byggeriet, bl.a. ved at tage højde for de værdier, ønsker og behov, som de fremtidige beboere har, samt skabe de rammer, som medarbejdere på Sølund skal have, i deres daglige virke på plejecenteret.

2.2. Hvorfor skal Sølund opbygges på ny

Ambitionerne om et nyt velfærdsteknologisk plejecenter med nye høje standarder for plejeboliger, til gavn for kommunens ældre medborger vil ikke kunne imødekommes fuldt ud i Sølunds nuværende rammer.

En analyse af flere mulige scenarie for gennemførelse af en gennemgribende modernisering af det nuværende Sølund, har vist at de eksisterende fysiske rammer herunder bygningens udformning langt hen ad vejen vil være bestemmende for, hvordan et moderniseret Sølund vil se ud. Bygningernes konstruktive system er meget ufleksibelt i forhold til gennemgribende forandringer, hvorfor indretningen af de enkelte etager vil være tæt forbundet til den nuværende bygningsstruktur og opdeling, hvor størrelsen og antal boliger pr. etager er givet, og de lange gange, som løber på langs af afdelingerne vil være svære at bryde op, i nye og inspirerende miljøer med dagslys, og nye spændende sammenhæng afdelingerne i mellem. På samme måde giver den lave etagehøjde bindinger i forhold til, at integrere et tidssvarende velfærdsteknologisk og installations mæssigt niveau, som skal være grundlaget for et velfungerende plejecenter med høje standarder for et bomiljø og komfort. Et ombygget Sølund vil ikke kunne disponeres således der opnås de indretningsmæssige synergier og den fleksibilitet der skal være i fremtiden til forandringer, såvel i forhold til beboer, som til hele driften af Sølund.

At skabe et mere hjemligt og ikke institutionelt Sølund der matche den udvikling, der vil

være i plejesektoren nu og fremover, kræver gennemtænkte bygninger med en meget veldisponeret indretning og flow, samt en fleksibel bygningsmasse, hvorfor det er besluttet, at der i projektkonkurrencen skal medtages, at hele det nuværende Sølund skal nedrives for at gøre plads for et nyt Sølund. Hvilket betyder der skal tages højde for, såvel logistisk som økonomisk, at det nuværende Sølund rives ned.

2.3. Den videre proces

Der afholdes projektkonkurrence med 5 konkurrerende totalrådgiver teams, der afsluttes ved at dommerkomiteen udvælger ét vinderprojekt.

Forhandling

Så snart dommerbetænkningen er udfærdiget, og der er offentliggjort et vinderprojekt/team, indkalder bygherren / Københavns Kommune totalrådgiveren til en forhandlingsrunde, hvor projektet og dets indhold gennemgås for opnåelse af fælles forståelse af indholdet i vinderprojektet, samt den kommende proces, organisationen, samt de kontraktlige forhold. Efter endte forhandlinger udfærdiges et notat, der indgår i den endelige totalrådgiveraftale.

Lokalplan.

Der skal straks efter vinderprojektet er kendt sættes et lokalplansforløb i gang, med vinderprojektet som udgangspunkt, Københavns kommune forestår dette arbejde i tæt samarbejde med bygherren / Københavns Kommune og dennes totalrådgiver. Der har været en del indledende møder med Københavns kommune omkring de fremtidige lokalplansforhold, de er nærmere specificeret i kap. 3. Der er en forventelig behandlings periode på 10 – 12 måneder.

Tilpasning af vinder projektet

Efter indgåelse af totalrådgiveraftalen, gennemføres en 3 måneder lang tilpasningsperiode, hvor det vindende projekt skal konkretiseres og tilpasses i dialog med bygherren / Københavns Kommune og dennes projektgruppe, samt udvalgte repræsentanter for bruger og medarbejder mv.

Det er et krav at rådgiveren i denne fase afsætter tid til at deltage i en dialogbaseret projektering og tilpasning af projektet i forhold til de krav,

ønsker og behov, der måtte komme i dette forløb. Der forventes en intensiv periode, hvor der skal leveres diverse skitseringer, redegørelser og konsekvensøkonomi.

Projekt skal ved periodens afslutning være transformeret fra værende et konkurrenceforslag til et dispositionsforslag i henhold til ydelsesbeskrivelsen. Dispositionsforslag skal godkendes af bygherren / Københavns Kommune.

Projektering

Med udgangspunkt i dispositionsforslaget fra tilpasningsperioden skal der gennemføres en projektering i faser i iht. ydelsesbeskrivelsen med projektforslag, forprojekt (myndighedsprojekt) og hovedprojekt. Hver fase skal afleveres og godkendes samlet af bygherren.

Bygherren / Københavns Kommune og den tilknyttede projektgruppe vil i hele forløbet være aktivt med og deltage i dialogen omkring projektet og de valg der projektmæssigt skal tages, og på samme måde i forbindelse med licitationsresultatet og den efterfølgende byggefase. Projektering skal gennemføres digitalt i 3D format.

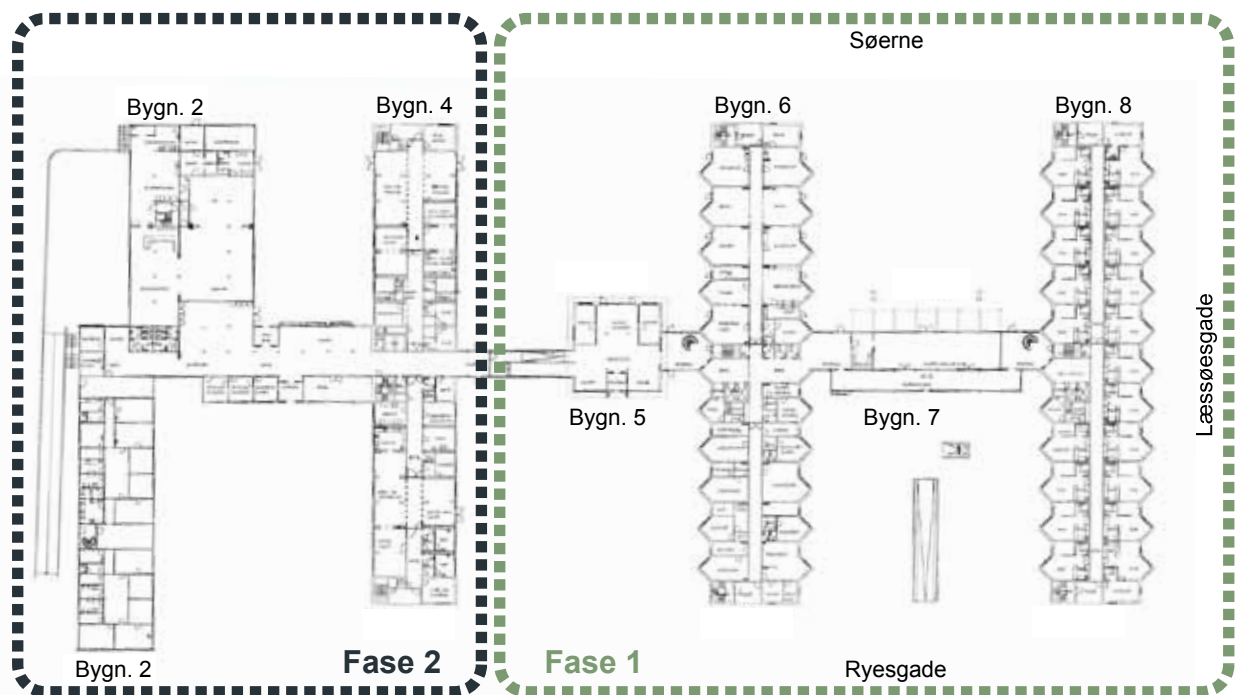
Projektet skal udbydes og gennemføres i en hovedentreprise

Byggefaser

Projekteringen og planlægningen af byggeriet skal udføres i overensstemmelse med de 2 faser, som byggeriet skal gennemføres i, se nærværende diagram.

Nedrivningen i fase 1 og 2 er en del af såvel rådgivningsydelse som anlægsøkonomien, hvorfor alle udgifter til nedrivning, midlertidige foranstaltninger, herunder den planlagte 2 måneders "Stress-testes" / ibrugtagningsperiode mellem etape 1 og 2, hvor der ikke kan være byggeaktiviteter, skal inkluderes. Hver fase afleveres og idriftsættes hver for sig.

Der skal planlægges efter, at Sølund er i drift og bebos i hele perioden, først i fase 2 området og efterfølgende i den nye bygning i fase 1 området. Dette kræver at bygningerne er fuldt funktionsdygtige i hele perioden, eksempelvis, at der er de eksisterende forsyninger til bygningen – adgangsveje, udearealer, parkering,



Fasediagram for nedrivning og byggeri

affaldshåndtering og køkkendrift mv., samt at der tages videst muligt hensyn til Sølund's beboere og medarbejdere, der i byggeperioden er meget tætte naboer til en byggeplads.

Børnehaven.

I dag er der en børnehave i Sølund bebyggelsen, børnehaven huser 5 børnegrupper og udgør et areal på ca. 600 m² i stueplan, fysisk er den placeret i fase 2 området. Til børnehaven knytter sig et friareal / funktionsareal på anslået 800 m² og tilkørsel / parkeringsforhold deles med plejecenteret Sølund. Det er besluttet, at der i fase 1 byggeriet skal inkluderes en ny børnehave, som indrettes til 7 børnegrupper og udgør ca. 1.140 m² med tilhørende udearealer. Tanken er at den nye børnehave skal placeres og indrettes således, at der kan skabes størst mulig synergi mellem børnehaven og plejecenteret til glæde for alle. Den eksisterende børnehave indgår i den beskrevne nedrivning af Sølund fase 2, og skal inden da overflyttes til den nye børnehave i fase 1 området. Byggeriet skal organiseres således, at den eksisterende børnehaven er fuld funktionsduelig i hele byggeperioden, gældende for såvel inde-

som udearealer. Der skal tages særdeles godt vare på sikkerhed både i og omkring børnehaven men også i forhold til aflevering og afhentning af børn.

Parkeringskælderen med plads til minimum 80 personbiler.

I forbindelse med det nye Sølund er der krav til etablering af 80 offentlige parkeringspladser, placeret med til- og frakørsel fra Ryesgade. Parkeringskælder skal etableres med betalingsystem.

P - kælder skal være forberedt for tung trafik på overliggende terræn og / eller opførelse af en bygning henover, afhængige af konkurrence forslaget. P kælder kan placeres frit i fase 1 eller 2 eller både og, så længe der kan sikres en fasedeling med aflevering af faserne hver for sig. Der ønskes et sammenhæng mellem parkeringskælderen og Sølund's øvrige kælder, således der skabes en naturlig adgang til Sølund via p kælder. Øvrige parkerings forhold og antal fremgår af kap. 3 og 8.

Erhvervs arealer.

Det nye Sølund bliver en stor bebyggelse og derfor er det vigtigt at der tages hensyn til bykvarteret. Bebyggelsen vil kunne understøtte ønsket om mere byliv og åbenhed omkring Sølund.

Der ønskes etableret 3 mindre erhvervslejemål, som kan være med til at give byliv og oplevelser til Sølunds beboere og til lokalområdet. Det giver mulighed for nogle sjove og skæve butikker, der kan understøtte en sammenhæng med den eksisterende butiksstruktur i Ryesgade og føre bylivet naturligt hen til og ind i Sølund.

De 100 m² opdeles i 3 lejemål af brutto ca. 33 m² pr stk. Det bør være selvstændige enheder der vender ud mod Ryesgade og har adgang direkte udefra.

An aerial photograph of a city, likely Copenhagen, showing a mix of old and new architecture. In the foreground, there's a large, modern, curved building with a glass facade. To its right, a tall, modern building with a glass facade stands out. The rest of the city is filled with older, multi-story buildings with red brick facades and dark roofs. A highway with multiple lanes is visible at the top of the image. The text 'Kapitel 3' is written in large, white, bold letters across the top, and 'Forudsætninger' is written in smaller, white, bold letters below it.

Kapitel 3

Forudsætninger



Kap.3

Forudsætninger

3.1 Bygherreforudsætninger

3.1.1 Lovgrundlag

"Lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv.", lovbekendtgørelse nr. 106 af 21.02.2005.

Herudover gældende lovgivning, bekendtgørelser, normer, vejledninger, forskrifter mv. vedrørende almene plejeboliger.

3.1.2 Tids- og etapeplan

Tidsplanen forudsætter at udflytningen fra Sølund kan ske etapevis, således at beboerne i bygning 6 og 8 flytter medio 2013, hvorefter disse to bygninger rives ned og etape 1 af det nye Sølund opføres. Når etape 1 er klar til indflytning, flyttes beboerne fra bygning 4 over i etape 1, hvorefter resten af det gamle Sølund rives ned og etape 2 af det nye Sølund kan opføres.

Der skal opføres en ny børnehave i etape 1, således at børnene fra den eksisterende børnehavne kan flyttes når etape 1 er klar.

3.1.3 Økonomisk ramme

Byggeriet skal kunne opføres indenfor den samlede ramme, som udgøres af de forskellige arealers rammebeløb lagt sammen samt energitillæg. Se kapitel 9 for eksakte beløb afsat til håndværkerudgifter.

Parkeringskælderens skal kunne opføres indenfor den samlede ramme.

Den samlede ramme er afhængig af det samlede antal kvadratmeter og det er derfor op til de konkurrerende teams at redegøre for den samlede økonomiske ramme samt arealer.

3.2 Tekniske forudsætninger

3.2.1 Beliggenhed

Sølund er beliggende på Ryesgade 20, DK-2200 København N.

Matr. nr. 5969 Udenbys Klædebo Kvarter

Underlagt kommuneplan 2011.

3.2.2 Arealforhold

Matriklen udgør et areal svarende til 20.484 m² se bilag 1.

Eksisterende etageareal udgør ca. 39.000 m²

heraf udgør kælder ca. 8.825 m²

3.2.3 Myndighed / planforhold

Der er ikke udarbejdet lokalplan for området, og det er derfor kommuneplan 2011, der er gældende. Området er omfattet af en B5-ramme. Når vinderforslaget foreligger, vil dette ligge til grund for udarbejdelse af en ny lokalplan for området. Kommunen er indstillet på, at der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan også udarbejdes tillæg til kommuneplanen, så området bliver omfattet af en B6-ramme, så bebyggelsesprocenten hæves fra 150 til 185 %. I det følgende refereres til B6-rammen.

Følgende er gældende vedrørende omfang og placering:

- Bebyggelsesprocent max. 185 %.
- Bygningshøjde max 24 m alt inklusiv – elevatortårne og evt. arkitektoniske elementer må dog være højere.
- Søbyggelinjen skal respekteres.
- Der er en vejbyggelinje mod Ryesgade 10 m fra vejmidte (i forbindelse med den ny lokalplan kan vejbyggelinjen ophæves, så bebyggelsen kan udføres i facadeflugt med den øvrige del af sydsiden i Ryesgade).
- Der må bygges i skel mod Læssøesgade.

Herudover bør bebyggelsen mod nord ikke opføres tættere på Ryesgade 30 og Sortedams Dossering 41 end ca. 20 m og gade/byrummet ved tilkørselsvejen kan eventuelt udformes som en lommepark der giver adgang mellem Ryesgade og Sortedams Dosseringen.

Byggefelt og matrikel kan ses af kortmaterialet bilag 1.

3.2.4 Egenart og arkitektur

Den eksisterende omgivende bebyggelse består af karreer i varierende størrelse og nogenlunde samme bygningshøjde. Karreerne markerer sig som en væg langs søfronten og er opdelt af de omgivende gader med ens facadeflugt. Facaderne er karakteriseret ved regelmæssigt placerede vinduer og døre. Ved udformningen og placeringen af den nye bebyggelse bør dette videreføres, udvikles og nytænkes.

Kvarteret er karakteriseret ved aktive/åbne stueetager særligt mod Sortedams Dossering og Ryesgade – butiksvinduer, store glaspartier, indgangspartier, terrassedøre, porte mv. Den nye bebyggelse bør udformes, så den bidrager til at gøre Læsøgade og Ryesgade til indbydende, trygge gaderum med en aktiv kantzone, hvor åbne inviterende stueetager skaber liv og spiller sammen med den eksisterende bebyggelse. Stueetager kan gives anden udformning end øvrige etager - åbne og med større loftshøjde med henblik på indretning af udadvendte aktiviteter samt evt. serviceerhverv og butikker.

Bebyggelsen nord for Ryesgade består af et symmetrisk anlæg og bygningen er trukket lidt tilbage fra vejen. Her er der evt. basis for at etablere pladسدannelse sammen med denne, ligesom det kan overvejes at føre akse gennem den nye bebyggelse til Sortedams Dossering, så man herfra kan få et kig til det markante byggeri bag Sølund.

Sølund udgør i dag en enklave for sig selv, og der er ingen passager gennem området. Den nye bebyggelse bør i højere grad deltage i kvarteret og bidrage med nye kvaliteter, udvikling og fornyelse af dette. Et bidrag kan være at tilføje en passage gennem området nordøst/sydvest.

Kvarteret og de enkelte karréer, særligt søfronten, er karakteriseret ved forholdsvis korte facadepartier, som nok har mange fælles træk, men som også rummer en rig variation af udsmykninger. Dette skaber variation og identitet i området. Den nye bebyggelse bør tage dette tema op og bidrage til at skabe variation ved blandt andet at opdele facaderne i mindre enheder, ligesom der bør arbejdes med lodrette markeringer i facaderne.

Området er karakteriseret ved muret byggeri enten pudset eller som blank mur. Tagene er sadeltage eller københavertage i tegl og skifer. Mange bygninger er udsmykket med gesimser, indfatninger mv. Der er også tale om et farverigt område med huse i alle nuancer inden for rød, brun, gul, hvid og grå – ofte flere farver på samme hus. Den nye bebyggelse bør udformes med referencer gerne i en nyfortolkning eller udvikling af temaerne. Som facadematerialer bør anvendes en kombination af tunge og lette materialer i

farver, der lægger sig op ad områdets farver. Bebyggelsen bør have en tyngde, der modsvarer eksisterende bebyggelse.

3.2.5 Landskab

Søfronten er grøn med en bagvæg af homogene bygninger. Arealet mellem søbyggelinje og matrikelskel er overvejende grønt og åbent med træer og lave hække. Hele arealet langs søerne har stor rekreativ værdi for københavnere og er en vigtig del af byens identitet. Dette bør videreføres i forbindelse med forarealet til den nye bebyggelse.

Kvarteret byder på mange kig fra søfronten ad de gader der støder til. På samme måde bør det nye Sølund byde på kig gennem bebyggelsen fra Sortedams Dossering til Ryesgade og omvendt.

Internt i bebyggelsen bør arbejdes med grønne rum, som gerne må nå ud til områdets afgrænsninger

Bevaringsværdige træer bør søges respekteret.

Lokalplanlægning varetages af:

Københavns Kommune, Center for Bydesign.

Behandling af byggesag og bygningsmyndighed er:

Københavns Kommune, Center for Byggeri.

3.2.6 Parkering

Der skal minimum placeres 80 parkeringspladser i parkeringskælder og max 15 på terræn.

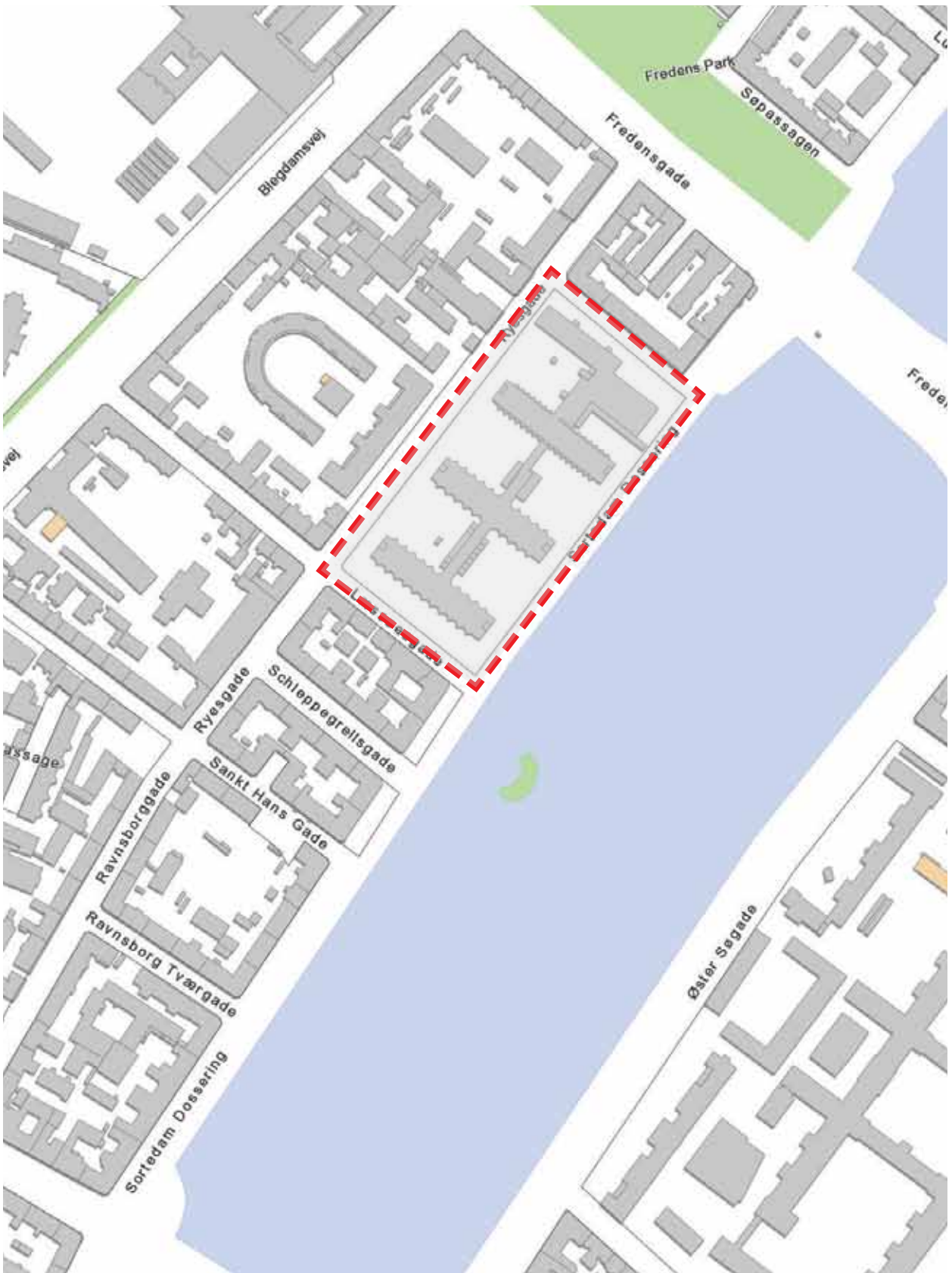
Af de 15 parkeringspladser på terræn skal 5 skal være handicapparkeringspladser og mindst én parkeringsplads til Sølunds minibus.

Parkeringskælderens med plads til minimum 80 personbiler.

P - kælder skal have en til- og frakørsel fra Ryesgade. P - kælderen placeres under jord, og forberedes for tung trafik på overliggende terræn og / eller opførelse af en bygning herover, samt frihøjde på minimum 2,3m.

3.2.7 Nedrivning

Eksisterende Plejecenter Sølund skal nedrives og dette skal forestås af det vindende totalrådgiver team hvorfor dette også skal medtages i anlægsbudget og honoraroverslag



Der udføres totalnedrivning af bygninger og kælder inkl. fundamenter, installationer i jord samt mindre bygninger på grunden, og der skal foretages opfyldning af huller efter nedrivning i fornødent omfang.

Grundet etapedelingen for hhv. nedrivning og nybyggeriet skal jord under og omkring fundamenter hvor bygninger bevares berøres mindst muligt i forbindelse med nedrivningen.

Nedrivningsarbejdet skal udføres i henhold til Københavns Kommunes anvisninger og affald skal sorteres iht. Københavns Kommunes Affaldsregulativ.

Arbejdet skal udføres, så områdets brugere ikke udsættes for unødige og uacceptable gener herunder støv, støj og vibrationer og byggepladsen skal være fuld afskærmet.

Orienterende undersøgelse af PCB- og asbest forekomst i det eksisterende byggeri er vedlagt udbudsmaterialet som bilag.

I forbindelse med forsyninger til ejendommen skal disse afproppes forsvarligt og der skal udføres en afpropningsplan for vand varme el, fjernvarme, bredbånd/lysleder og telefon mv..

Nedrivningen skal udføres som selektiv nedrivning som angivet i brancheaftale om selektiv nedrivning (NMK96) indgået mellem Miljøministeren og Entreprenørforeningens Nedbrydningssektion og således, at kvaliteten ved nedrivning lever op til kravene foreskrevet i kvalitetssikring for nedbrydere KSN 1996 - Entreprenørforeningens Nedbrydningssektion december 1996.

Nedrivningen skal foregå i minimum 2 etaper jf. etapeplan. Den del af det eksisterende hus, der ikke rives ned i etape 1 skal fungere både under nedrivning og opførelse af etape 1 og indtil flytning af beboere er gennemført. Man regner med at der til det tidspunkt vil være ca. 70-100 beboere der skal flyttes.

Der skal være fuld forsyning af de bygninger der er tilbage, hvorfor der skal afsættes anlægsøkonomi til midlertidige eller permanente (evt. børnehaven) foranstaltninger i perioden hvor hhv. etape 1 og 2 nedrives udføres.

3.2.5 Forsyningsmæssige forhold

Evt. nye bidrag til tilslutning af forsyning med varme, vand, el, kloak, antenne afholdes som bygherreudgift (KAB) og skal derfor ikke medtages i bygningdelsoverslaget.

3.2.8 Grundforhold

3.2.8.1 Servitutoplysninger

Der er tinglyst en servitut på matriklen, men den bedes de konkurrerende teams se bort fra i projektkonkurrencen.

3.2.8.2 Funderingsforhold

Orienterende geoteknisk undersøgelse er vedlagt udbudsmaterialet som bilag. Udførelse af evt. supplerende undersøgelser skal være omfattet af økonomioverslaget.

3.2.8.3 Miljø/Forurening

Orienterende miljøteknisk undersøgelse er vedlagt udbudsmaterialet som bilag. Udførelse af evt. supplerende undersøgelser skal være omfattet af økonomioverslaget.

3.2.8.4 Oplysninger om eksisterende forhold

For oplysninger om eksisterende forhold henvises til bilag vedlagt udbudsmaterialet.

3.2.8.5 Trafikale forhold og vejforhold

Sølund er beliggende på indre Nørrebro i området mellem søerne og Ryesgade. Området er præget af boligbebyggelse, kreativt erhverv, mindre butikker og caféer.

Tilkørsel til området kan enten ske fra Fredensgade, Nørrebrogade eller Blegdamsvej. Bemærk at Ryesgade er en mindre trafikeret gade og der skal tages hensyn til beboere og bløde trafikanter under hele nedrivnings- og byggeperioden.

3.2.8.6 Nabohensyn i byggeperioden

Det skal tages mest mulig hensyn til naboer i byggeperioden. Arbejdet må kun foregå i normal arbejdstid. Der må ikke parkeres lastbiler eller opmagasineres på gaderne omkring byggegrunden. Der skal etableres støj og støv afskærmning, med transparente kighuller, mod naboejendommene samt Sortedams dossering.





3.3 Brugergrundlag

Vejledende oversigt over beboere, personale, frivillige og pårørende

3.3.1 brugergrundlag - beboere/boliger

Boligkategori (bruttoareal inkl. fælles adgangsveje og opholdsarealer.)

	Antal boliger	
Plejeboliger type 1	boliger á ca. 65 m ²	ca. 48
Plejeboliger type 2	boliger á ca. 65 m ²	ca. 307
Plejeboliger type 3	boliger á ca. 75 m ² (4%)	ca. 14
Plejeboliger type 4	boliger á ca. 85 m ²	ca. 15

Antal brugere / boliger i alt - det samlede antal boliger skal være ca. 384

3.3.2 Brugergrundlag - aktiviteter i multisal/café

Brugere	Antal
Beboere	ca. 384
Personale	ca. 50
Gæster/pårørende	ca. 100
Multisal, bordopstilling til:	ca. 175
Restaurant/café, spiseplads til :	ca. 150
Antal siddende personer i alt når multisal og restaurant/café er lagt sammen:	ca. 325



3.3.3 Persongrundlag – Personale

Det kan forventes, at personalet fordeler sig med ca. 80 % kvinder og ca. 20 % mænd. Med tillæg af afløsere i ferie mv. skal der forudsættes garderobeskabe til i alt minimum 400.

Kategori		Antal
Ledere		2
Administration		5
Konsulenter/vejledere		5-8
Plejepersonale	Afdelingsledere	ca. 7-16
	Dagvagt	ca. 110
	Aftenvagt	ca. 60
	Nattevagt	ca. 24-36
	Elever /studerende	ca. 50-70
	Afløsere	ca. 100
Terapi		15
Rengøring		20 1 leder
Produktionskøkken		20-25 1 leder

3.3.4 Persongrundlag – Frivillige og pårørende

Frivillige	Dagtimer	20
	Aftentimer	15
Pårørende	Dagtimer	50
	Aftentimer	50



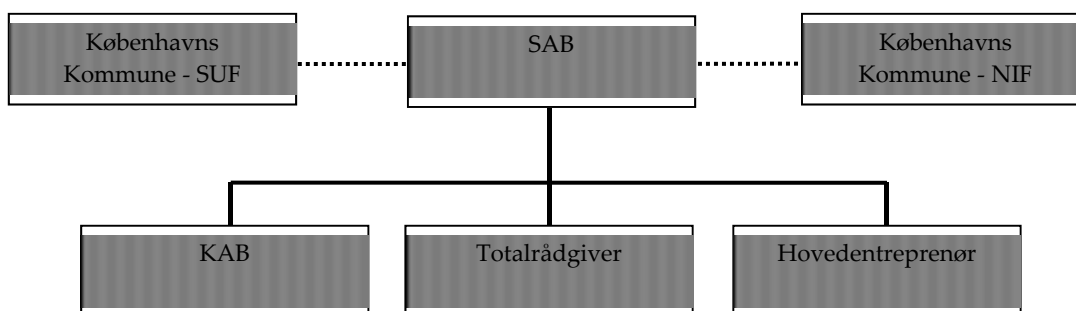
3.4 Byggesagens organisation og ansvarsfordeling

Etablering / udbud / Skema A og B / udførelse / idriftsættelse

Nedenstående organisationsplan angiver samtidig kommunikationskæden. Den skal læses på følgende måde: Styregruppen kommunikerer ikke med totalrådgiveren uden, at KAB er en del heraf. KAB kommunikerer ikke med hovedentreprenøren uden totalrådgiveren er involveret. Projektgruppen kommunikerer ikke med totalrådgiveren uden at KAB deltager. På den måde kan de enkelte involveredes ansvar i de enkelte processer fastholdes.

Oversigt over kontraktlige relationer

Nedenstående figur viser de formelle juridiske relationer mellem sagens parter.



Uanset hvilke fora der etableres i byggesagen, er den kontraktlige relation styrende for beslutninger i byggeriet. KAB rådgiver og indstiller til bygherren om kontrahering.

Arbejdsgrupper A1-A4

Gruppernes formål er at indgå i samarbejde med rådgiverne i optimeringsfasen, projekteringsfasen og i nødvendigt omfang, under udførelsesfasen, for at sikre de bedst mulige løsninger i det kommende plejecenter. Grupperne referer til projektlederen.

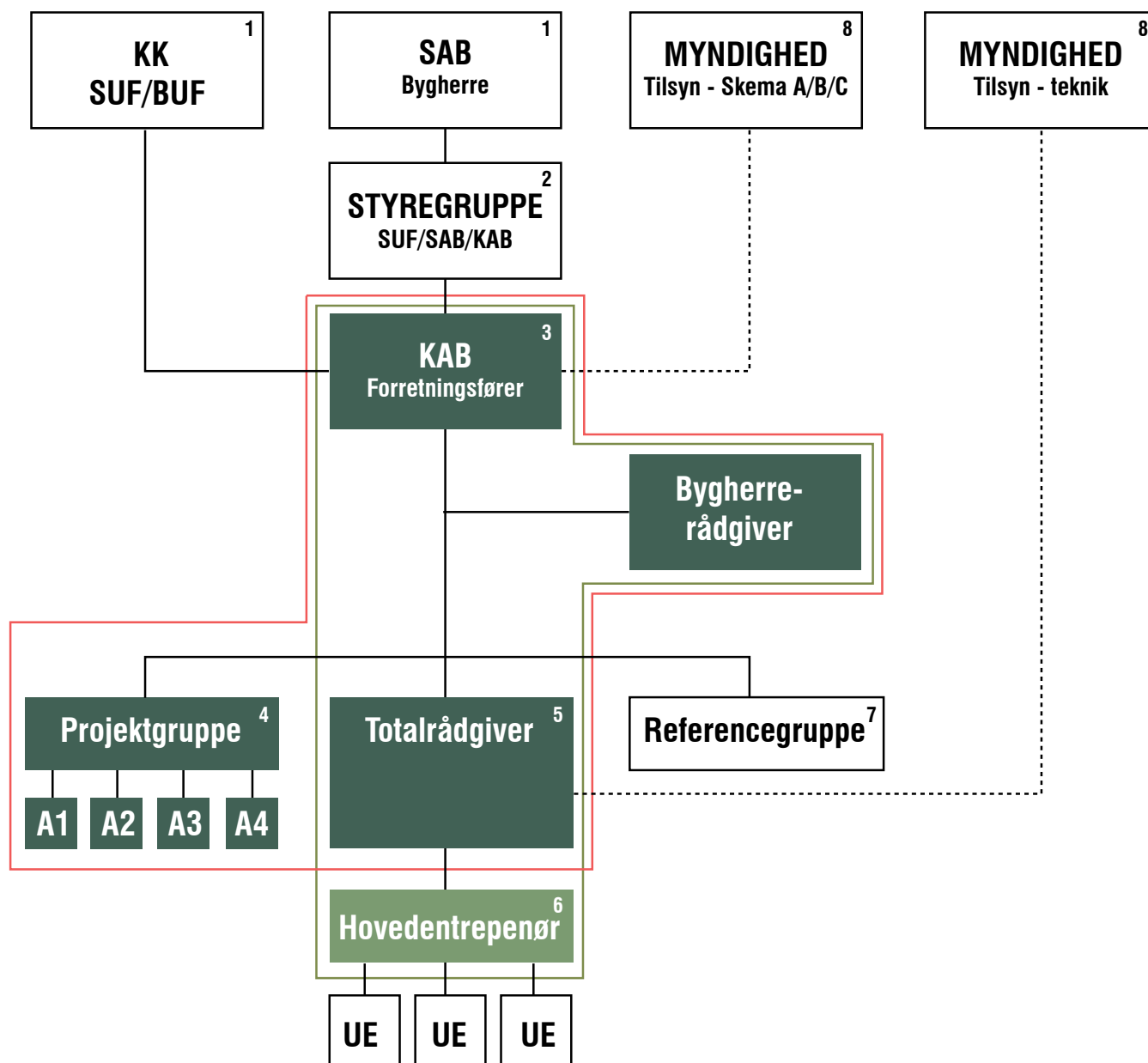
Gruppe A1: Installationer / energibesparende, miljøvenlig og velfærdsteknologiske løsninger.

Gruppe A2: Indretning og funktion / Ældrepleje tiltag og velfærdsteknologiske løsninger.

Gruppe A3: Byggeteknik / Velfungerende plejecenterbebyggelse og velfærdsteknologiske løsninger

Gruppe A4: Landskabs- og planforhold

Organisationsdiagram



Samarbejde:

- Optimering/hovedprojekt/udbud

- Udførelse

1 SAB – Samvirkende Boligselskaber

Deltagere

Samvirkende Boligselskaber er bygherre, driftsherre og bygningsejer.

Ansvarsområde

Bygherren er den overordnede beslutningstager på alle forhold som bygherre. Bygherren skal med baggrund i oplæg fra KAB bl.a. tage stilling til den overordnede strategi for nybyggeriet, godkende det overordnede budget, finansiering, husleje m.m. og igen overordnet godkende projektet og tidsplanen.

Bygherren indgår alle bindende aftaler på vegne af brugerne.

For at sikre en operativ proces har boligselskabet udpeget 3 repræsentanter som indgår i styregruppen, som hurtigt kan mødes med brugerne og forretningsføre, og dermed medvirke til at sikre en beslutningskraft og fremdrift. samt godkende økonomiske ansvar for byggeriet - det samlede anlægsbudget, husleje samt sikre en professionel driftsorganisation.

Københavns Kommune – SUF og BUF

Deltagere

Københavns kommune – afdeling SUF og BUF er den endelige slutbruger i byggeriet, derfor er de den daglige samarbejdspartner for KAB.

Ansvarsområde

Kommunen bibringer viden og erfaringer for hver deres fagområde, opstiller krav, forventninger og ønsker til det kommende byggeri, og vurderer på baggrund af indstilling fra KAB bl.a. indretning i forhold til bruger krav, indretning i forhold til arbejdstilsynet, arbejdsmiljøforhold og sikkerhed, samt programkrav til fællesarealer, udearealer samt krav til servicearealers funktion og udformning.

Kommunen er den direkte sparringspartner for KAB undervejs i byggeriet ved projektjusteringer m.v.

2 Styregruppe - SUF / SAB / KAB

Deltagere

Styregruppen består af ledelsesrepræsentanter fra Københavns Kommune og KAB samt

repræsentanter fra Samvirkende Boligselskaber.

Ansvarsområde

Styregruppen har det overordnede ansvar for projektets leverancer, tidsplan og økonomi.

Styregruppen sikre ressourcer til arbejdet i projektet, og følger op på fremdriften.

Styregruppen træffer overordnede beslutninger om projektet og ændringer.

Styregruppen bidrager med koordinering og forandring på tværs af organisationer.

Styregruppen skal godkende forslag til økonomiske dispositioner og leverancer samt træffe beslutninger i tvivlsspørgsmål og tvister.

3 KAB – Byggeforsretningsfører og projektsekretariat

Deltagere

Projektlederen varetager byggeforsretningsførelsen i samarbejde med en medarbejdergruppe i KAB med ekspertise i byggeforsretningsførelsens mange arbejdsopgaver. Projektlederen har det overordnede ansvar for, at projektet gennemføres inden for den aftalte tid, økonomi samt til den aftalte kvalitet.

Projektleder:

Vibeke Gravlund, KAB

Ansvarsområde

Har ansvaret for at leverancer og succeskriterier realiseres

Leder projektet gennem alle faser og sikrer overdragelse til drift.

Har den løbende kontakt med styregruppen og rapportere til denne.

Håndtere øvrige interessenter, synliggør projektet og taler projektets sag.

Indkalder til møderne og sørger for udarbejdelse af dagsordener og referater. Møderne afholdes hos KAB.

Bygherrerådgiver - deltagere

Bygherrerådgiveren vil være en person med stor viden indenfor tekniske installationer, energi, velfærdsteknologiske løsninger og

andre ingeniørmæssige kompetancer.

Ansvarsområde

Bygherrerådgiverne skal i samarbejde med projektlederen planlægge processen og gennemførelse af alle indsatsområder i hele projekteringsfasen, udførelsesfasen og overgang til drift

Projektsekretariatet - deltagere:

Projektlederen, en konsulent i KAB og bygherrerådgivere indgår i projektsekretariatet.

Ansvarsområde:

Udarbejder dagsorden og referater, øvrige praktiske arbejder med at koordinere møder, workshop, studieture, m.m.

4 Projektgruppe

Deltagere:

Projektgruppen består af repræsentanter for Københavns Kommunes administration samt repræsentanter for bygherrer/byggeforretningsfører/KAB

Ansvarsområde

Projektgruppen har overfor styregruppen det daglige ansvar for projektet, orienterer styregruppen om sagens forløb og udarbejder indstillinger til styregruppen vedrørende økonomi, tidsplan og projektmæssige forhold.

Projektgruppen skal indstille forslag til leverancer og økonomiske dispositioner til styregruppen. I den forbindelse skal projektgruppen tilsikre, at projektets høje ambitioner understøttes ved at prioriteringer og beslutninger kan foretages på fyldestgørende grundlag – herunder f.eks. ved at tilvejebringe nyeste viden, dokumentation og gode eksempler på løsninger.

I forbindelse med optimeringen og projekteringen af projektforslag og hovedprojektet udpeger projektgruppen deltagere fra brugers, bygherrers og myndigheders side med ekspertise indenfor de beskrevne fagområder til deltagelse i arbejdsgrupper med totalrådgiveren, se diagram vedr. arbejdsgrupper.

Erfaringerne viser, at der under udførelsen også er behov for at de nedsatte arbejdsgrupper fortsætter samarbejdet, men denne gang udvides kredsen af deltagere med hovedentreprenøren. Der skal drøftes oplæg til projektjusteringen, der skal træffes valg om materialer, farver, disponeringer, installationer m.m. og gruppen skal udarbejde beslutningsoplæg til behandling i projektgruppen og såfremt projektjusteringen har betydning for omfang og økonomi skal beslutningen behandles i styregruppen.

5 Totalrådgivning

Deltagere

Det totalrådgiverteam som vinder projektkonkurrencen i samarbejde med de konsulenter / eksperter totalrådgiveren har teamet op med samt eventuelle andre eksperter med viden inden for plejesektoren.

Ansvarsområde

Totalrådgivning i henhold til udbudsmaterialet, samt sikre et konstruktivt samarbejde med god dialog. Samarbejde med arbejdsgrupper og projektgruppe samt deltage i styregruppemøder.

6 Hovedentreprenør

Deltagere

Hovedentreprenør og underentreprenører

Ansvarsområde

Hovedentreprenøren skal planlægge og udføre byggeriet, således at byggeriet opføres indenfor den aftalte økonomi, tid og kvalitet.

Hovedentreprenøren skal ligeledes indgå i samarbejdet med arbejdsgrupperne under udførelsen.

7 Referencegruppen

Deltagere

Gruppens repræsentanter har en stor viden indenfor opførelse, pleje af beboerne, ansatte og det at drive et plejecenter - Ældrerådet Nørrebro, SUF's ældrestab, Boligorganisationen m.fl.

Ansvarsområde

Reference gruppen skal høres om de løsninger og idéer der påtænkes gennemført i plejecenteret.

8 Myndighed – tilsyn / teknik og skema A, B og C

Deltagere

Københavns kommune – afdeling TMF m.fl,

Ansvars område

Kommunen er tilsynsmyndighed og skal overordnet forholde sig til projektets indhold og udformning, størrelse og indretning af servicearealer, finansiering samt garantier, udstille byggetilladelse, godkende skema A, B og C, vedtægtsforhold, udlejningsbudgetter m.v. Kommunen er en vigtig part, som godkendende myndighed og visitorator.

Kommunen inddrages i et tætsamarbejde og indgår i projektgruppen.

Hovedtidsplan	2012				2013			
	Kvt1	Kvt2	Kvt3	Kvt4	Kvt1	Kvt2	Kvt3	Kvt4
Projektkonkurrence		■						
Tilbudsvurdering og bedømmelse		■						
Projektoptimering og konkretiseringsfase			■					
Lokalplan 1 års udarbejdelse			■	■				
Projektering og EU udbud Hovedentreprise			■	■	■	■	■	■
Byggeandragende + Byggetilladelse						■		
Udførelse 1. Etape								■
Udførelse 2. Etape								
Idriftssættelse 1. Etape								
Idriftssættelse 2. Etape								

Kapitel 4

Dogmerne





Kap.4

Vision

De 8 bærende dogmer for udformning af modelplejecentret

Værdibaseret program

Indledning til kapitlet...

Dogmerne er udarbejdet af Københavns Kommune og KAB og er blevet bearbejdet af 4 grupper sammensat af eksperter indenfor forskellige områder af plejesektoren fra KAB og Københavns Kommune. Resultatet af dette arbejde kan ses i dette kaitel. Materialet skal tjene til inspiration for konkurrence deltagerne og det er bygherrens ønske, at flest mulige af de ideer og principper der ligger i dogmerne bliver integreret i de konkrete projekter og at konkurrencedeltagerne skaber synergier mellem dogmerne og arkitektoniske løsninger.

Der er flere emner der går på tværs af alle dogmerne. Beboernes trivsel og plejehjemmets daglige funktion vægtes højest og indtænkes som primær forudsætning i alle dogmer. Desuden er det et ønske at projekterne i opfordrer til høj grad af selvhjulpenhed for beboerne samt at projekterne letter og understøtter arbejdsgange og logistik for medarbejderne.

Københavns Kommune og KAB ønsker derfor at skabe et nyt profileret modelplejehjem, der udmærker sig ved at være bygget på følgende bærende dogmer:

Beboerne

#1 Et værdigt liv med høj grad af aktiv inddragelse, tryghed og trivsel

#2 Inviterende og interagerende med omverdenen

#3 Velfærdsteknologiske løsninger

Medarbejderne

#4 Arbejde i høj faglig kvalitet

#5 Optimeret drift

Boligen og bygningen

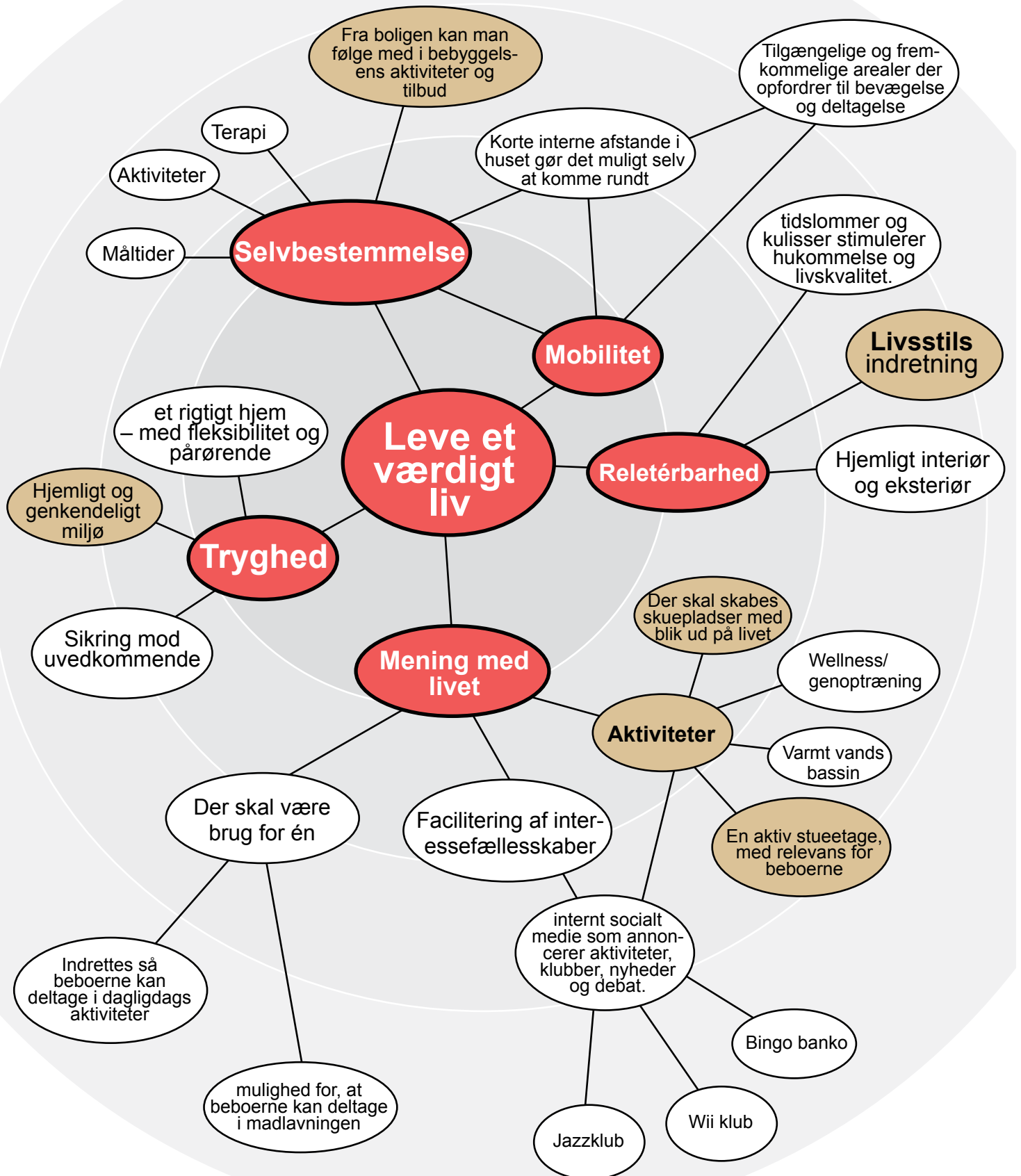
#6 Rumme fremtidens behov

#7 Plejecenter med et "living lab"

#8 Miljø og energimæssig bæredygtighed

Dogme # 1

Plejecentrets fysiske indretning skal understøtte, at beboerne kan leve et værdigt liv med høj grad af tryghed, trivsel og deltagelse i hverdagslivets gøremål. At flytte på plejehjem er for nogen forbundet med angsten for at ende i social isolation eller at miste selvbestemmelsesretten og omgivelsernes respekt for den person man er og har været.



Beboeren skal ikke føle sig som indflytter på en stor og fremmedgørende institution, men skal opleve en personlig stolthed ved sit nye hjem. Beboerne på Sølund skal være ambassadører for deres hjem.

Beboerne

Mobilitet for beboerne

En stor del af et godt ældre liv består i at have et solidt netværk af familie og venner, og have mulighed for at leve et aktivt liv på plejecentret og i lokalområdet. At være mobil og kunne færdes mere eller mindre problemfrit, har derfor stor betydning og værdi for ældre plejehjemsbeboere. De fysiske rammer understøtter, at beboerne har let adgang til fællesfaciliteter og til at komme ud i det fri. Bolig-, gang- og fællesareal skal give mulighed for fysisk aktivitet.

Selvbestemmelse

Boligen skal understøtte beboernes autonomi og selvbestemmelse f.eks. i forhold til at bestille mad, aktiviteter og udflugter.

Der skabes liv og fællesskaber ved, at beboerne fra boligen har mulighed for at følge med i bebyggelsens igangværende og planlagte aktiviteter og tilbud. Selvhjulpethed: Alt fast inventar skal være fleksibelt (højde- og sidejusterbart). De faste installationer skal i videst muligt omfang kunne styres af beboerne.

Ansatte

Et af formålene med at lave et nyt modelplejecenter er, at optimere de ansattes tid således de får mere tid til beboerne.

Boligen

Intelligente boliger

Det intelligente plejecenter understøtter beboernes integritet og værdighed fordi beboeren selv kan betjene sig på områder, hvor den ældre i dag er afhængig af personalets hjælp. Samtidig understøttes oplevelsen af tryghed og omsorg hvor den ældre beboer gennem sensorteknologi og telemedicinske løsninger sikres bedre.

Det er vigtigt at der er god akustik og lyddæmpning mellem boliger og fællesarealer da der kan forekomme situationer med larm, hvilket særligt om natten kan være til gene for beboerne.

Lysets betydning (farve) skal tænkes ind. Både i

boliger og fællesarealer.

Der skal være mulighed for opbevaring af større hjælpemidler så de ikke hæmmer den personlige indretning af boligen.

Hjemlighed og tryghed

Genkendelighed ved boligen. Hjemligt interiør og eksteriør. Godt indeklima, minus træk.

Boligen skal være så bar som muligt og kunne indrettes individuelt. Fleksibel bolig – fra 1-rum til 2-rums bolig. I enkelte bomiljøer ønskes en variation i forholdet mellem boligstørrelse og fællesarealer.

Tryghed vigtigt. Hjemligt og genkendeligt miljø. Mindske utrygheden for tyveri.

Anvendelse af beboernes ressource – der skal være brug for én

Fællesarealerne skal så vidt muligt indrettes så beboerne kan deltage i dagligdags aktiviteter.

Bygninger/udearealer

Der skabes et miljø, hvor beboerne i videst muligt omfang kan fortsætte deres liv med adgang til indkøbsmuligheder, læge og lokalområdets aktiviteter.

Forskellige stilarter i de enkelte boenheder kan medvirke til, at hver enkelt plejehjemsansøger kan finde en bolig i omgivelser, der opleves hjemlige og genkendelige. Desuden kan forskelligheden mindske institutionspræget.

Facilitering af interessefællesskaber.

Plejecentret understøtter at beboerne etablerer fællesskaber på tværs af afdelinger, fordi de deler interesser og ideer - Lokale og centrale medierum med adgang til internt socialt medie som annoncerer aktiviteter, klubber, nyheder og debat. Jazzklub, bridge, legeplads, genbrugsbutik, etc.

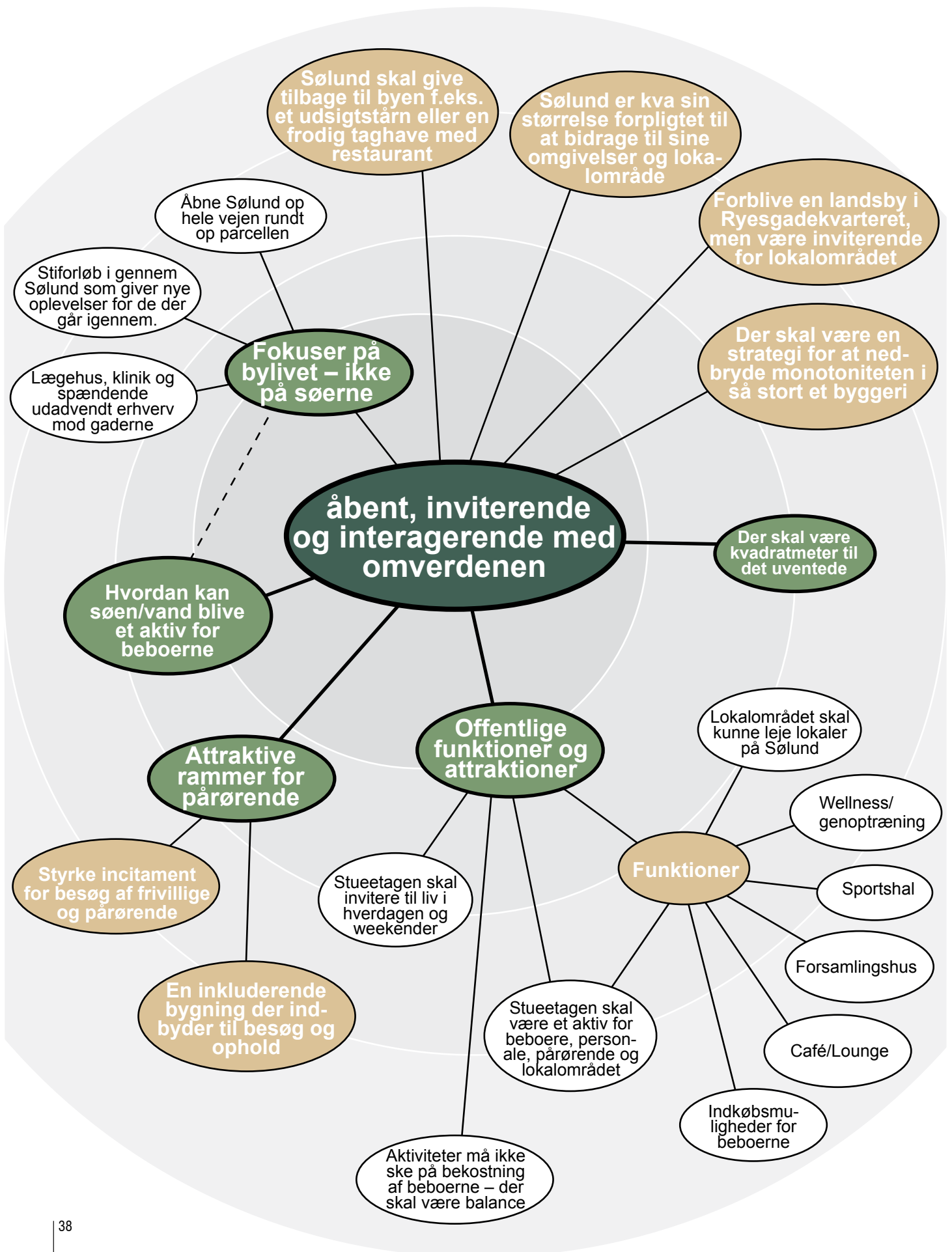
Aktiviteter og wellness

En aktiv stueetage, med relevans for beboerne. Centralt aktivitetscenter, som det nuværende midtpunkt. Indtænkning af Wellness område. Massage, Snoezelrum, Photon-shower - Lysterapi.

Indtænkning af sauna, varmtvandsbassin, opvarmet af overskudsvarme for huset. Der skal være lokaler til vedligeholdende træning og genoptræning. Kan kombineres med træningsfaciliteter for personalet.

Dogme # 2

Plejecentret er åbent, **inviterende og interagerende med omverdenen** ligesom det positivt bidrager til og udfordrer sit lokalområde



Beboerne**Attraktive rammer for pårørende – styrke incitament for besøg af frivillige og pårørende**

Når ældre mennesker bliver svækkede, er der ofte stigende behov for god dialog og et godt samarbejde mellem familien, den ældre og personalet på plejecentret. Derfor understøtter plejecentret familiære relationer mellem beboere og pårørende ved at være en inkluderende bygning der indbyder til besøg og ophold. Der skal være mulighed for, at de pårørende/beboere/frivillige kan tilberede lettere måltider.

Aktiviteter må ikke ske på bekostning af beboernes privatsfære – der skal være balance mellem hvilke aktiviteter der kun er til Sølunds beboere og hvilke der også er åbne for udefra kommende.

Ansatte**Boligen**

Boligen udgør sammen med de nære fællesarealer rammen om beboerens daglige liv, og de nære fællesarealer hænger tæt sammen med den private bolig. En tydelig adskillelse men let adgang mellem den private bolig, de nære fællesarealer vil tilgodese beboernes ønsker om mulighed for både privathed og fællesskab. De nære fællesarealer skal være fleksible med mulighed for at opdele i mindre rum til brug for f.eks. familiebesøg eller aktiviteter/klubber, og de skal disponeres, så gennemgangstrafik minimeres.

Bygninger/udearealer**Et plejecenter i interaktion med omkringliggende samfund**

Sølund skal være et aktivt og levende hus i samspil med bebyggelsens naboer, institutioner, familieboliger, skoler m.v.

Integration med det omgivende lokalsamfund og den øvrige bebyggelse i lokalområdet

Offentlige funktioner og attraktioner på Sølund

Sølund er kva sin størrelse forpligtet til at bidrage til sine omgivelser og lokalområde.

Sølund skal invitere verden – et vartegn/attraktion.

Træningsfaciliteter – Behandlingstilbud – Mødelokaler – Bibliotek – Aktivitetssal - Café/Lounge - Studierum – Medierum - Butikker/Erhverv - Have/Park – Parkering – Sportshal -

Forsamlingshus

Der skal være kvadratmeter til det uventede på Sølund! F.eks. Lægehus, klinik og spændende udadvendt erhverv mod gaderne.

Lokalområdet bør kunne låne eller leje Sølunds lokaler og faciliteter til kursus, generalforsamling o.l.

Åben stueetage

Åbne Sølund op hele vejen rundt op parcellen. Stueetager skal indeholde funktioner der inviterer til at brug eller i hvert fald at kigge på når man går forbi – måske stopper man lidt op og kigger, og så kan der bliver kigget på én.

Stueetagen tænkes ind som integreret i lokalområdet og skal indeholde de udadvendte servicefunktioner og skal invitere til liv i hverdagen og weekender. Stueetagen skal også være for lokalområdet. Der skal være åben café. Der skal være indkøbsmuligheder for beboerne. Stueetagen skal være et aktiv for beboere, personale, pårørende og lokalområdet.

Byliv

Fokuser på bylivet i lokalområdet – ikke kun på søerne. Byliv, aktivitet og mennesker giver mere glæde for beboerne.

Sølunds skal forblive en landsby i Ryesgadekvarteret, men være inviterende for lokalområdet.

Søen skal være en integreret del af Sølund. Kan søen/vand blive et aktiv for beboerne. Vandkig for boliger rettet mod Ryesgade.

Sølund skal give tilbage til byen f.eks. et udsigtstårn, badebro eller en frodig taghave med restaurant.

Der skal være en høj grad af transparens i Landsbyen Sølund.

Indpasning i lokalområdet

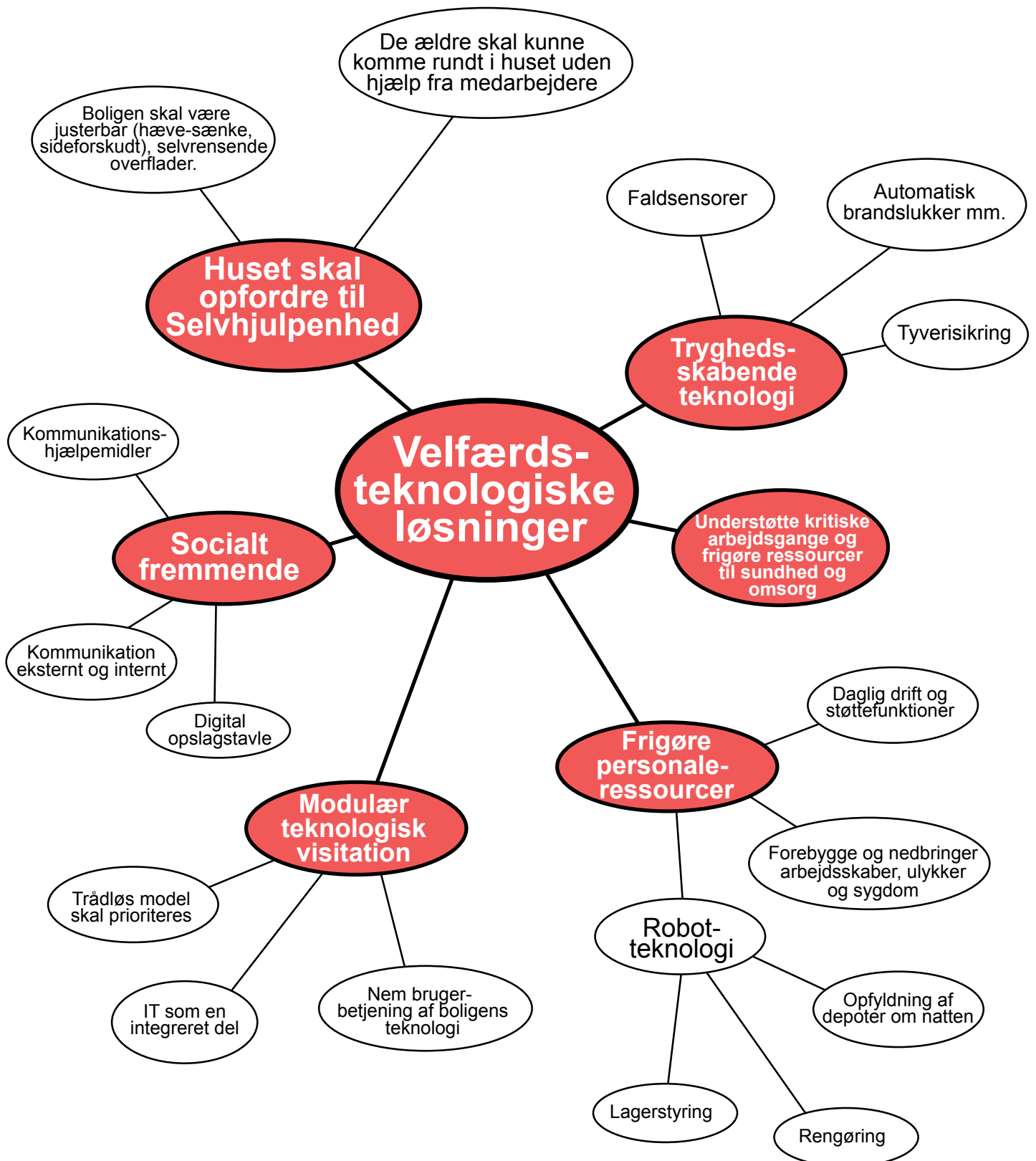
Der skal så vidt muligt være forbindelse mellem søerne og Ryesgade, ved stiforløb, vandmiljø eller åbninger gennem Sølund som giver nye oplevelser for de der færdes i området.

Sølund skal indpasse sig på en smuk og naturlig måde i lokalområdet og, der skal være en strategi for hvordan man nedbryder monotoniteten i så stort et byggeri.

Dogme # 3

Velfærdsteknologi vil i fremtiden kunne lette hverdagen for mange ældre. Teknologier vil kunne begrænse beboernes afhængighed, give større værdighed og lette adgangen til fællesskaber.

Velfærdsteknologi skal integreres i plejecentrets dagligdag til gavn for beboernes livskvalitet, personalets arbejdsmiljø og en bedre resurseudnyttelse.



Det nye plejehjemsbyggeri skal implementere nye løsninger, herunder velfærdsteknologier. IT og digitaliseringsløsninger, der fremmer den daglige trivsel på plejecentret.

Beboerne

Et hus der opfordrer til selvhjulpnehed

Huset skal være forberedt til velfærdsteknologi der kan hjælpe borgerne til at blive mere selvhjulpne og give et værdigt liv samt give plejepersonalet gode arbejdsforhold med fokus på omsorg / kontakt m.v.

Beboerne skal i videst muligt omfang selv kunne komme rundt i huset uden hjælp fra medarbejdere.

Beboerne skal i videst mulig omfang være selvhjulpne i den daglige styring af boligen f.eks. fjernbetjent eller stemmestyret dør- og vinduesautomatik eller igennem andet kommunikationsmedie. Installationer og inventar skal være justerbart (hæve-sænke, sideforskudt), selvrensende overflader. Skal kunne integreres indenfor boligens fysiske rammer.

Socialt fremmende

Kommunikationshjælpe midler skal gøre det lettere for beboerne at komme i kontakt med ligesindede f.eks. finde makkere til bridge el. lign. Men også kommunikation ud af huset til familie og pårørende.

Tryghedsskabende teknologi

De teknologiske hjælpemidler skal understøtte beboernes dagligdag og bidrage til større tryghed. I et stort hus vil teknologien kunne medvirke til en tryk og bedre trivsel samt mere sikker pleje og drift.

Det er vigtigt at gøre alt hvad man kan for at gøre oplevelsen af at bo på Sølund tryk. Det bliver et stort hus og der vil komme og gå mange mennesker i løbet af dagen. Man kan forestille sig mange forskellige teknologier f.eks. faldsensorer, telemedicin, follow-me kommunikation, mobile brandslukker, lager robotter, g og meget andet.

Ansatte

Frigøre personaleressourcer

Huset skal understøtte, at en lang række pleje- og driftsrelaterede opgaver vil kunne udføres ved hjælp af teknologier som dels forebygger og

nedbringer arbejdsskader, ulykker og sygdom dels vil kunne frigøre personaleressourcer så, der bliver mere tid til egentlig omsorg og pleje.

Plejehjemmets disponering og indretning skal understøtte brug af robotteknologi (f.eks. robotter til individuel funktionel støtte).

Boligen

Modulær teknologisk visitation

Principielt starter hver beboer med en bolig der er en standard model, hvor i teknologi og udstyr der er skræddersyet til den enkelte beboer installeres. Vigtigt at bygningen forberedes til at kunne optage nye teknologier.

Trådløs model skal prioriteres.

Boligens forskellige teknologier forventes på sigt at kunne erstattes af trådløs og kompatibel teknologi f.eks. bør dørerne, vinduerne og gardinerne kunne åbnes med én og samme fjernbetjening eller styres med stemmen eller øjenlågene.

Bygninger/udearealer

IT og velfærdsteknologi skal være en integreret del af bygningen.

Hus og teknologi skal sikre at den daglige drift og de støttefunktioner, der er en naturlig del af hverdags- og arbejdslivet, fungerer optimalt.

Dogme # 4

Plejecentrets fysiske indretning understøtter at **personalet kan udføre deres arbejde med høj faglig kvalitet** samtidig med at **trivslen er i top**



Beboerne

Samtidig med at plejecentrets indretning skal lette personalets arbejdsgange, skal indretningen også gøre det mere hjemligt, hyggeligt, værdigt og oplevelsesrigt at bo på Sølund. Huset skal optimeres logistisk, så der er kortest mulige gangafstande mellem boligen, opholdsarealerne og centerfunktioner mm.

Ansatte**Lette arbejdsgange**

For at fremme det gode arbejdsmiljø skal teknologi understøtte de rutineprægede, nedslidende opgaver.

Bygning og teknologi skal skabe mulighed for, at personalet kan udføre dokumentationsopgaver i boligen hos enkelte beboer.

Der skal tages højde for, at hjælpemidler og senge bliver større fremover. I bebyggelsen skal der tages højde for det stigende antal svært overvægtige.

Åbne arealer, så medarbejderne er synlige for beboerne, men de skal også have mulighed for at trække sig tilbage og få ro til at arbejde med faglighed.

Huset skal optimeres logistisk, så der er kortest muligt gangafstande mellem funktioner depoter mm.

Godt indeklima.

Sundt allergifrit indeklima.

God akustik, Støvsuger, opvaskemaskine osv. skal være støjsvage. Baggrundsstøj skal minimeres.

Gulvene skal være gode at gå på for både beboere og medarbejdere..

Boligen

I boligerne skal der være plads til at personalet kan udføre sit arbejde.

Alt fast inventar i boligen skal være justerbart for personalet.

Bygninger/udearealer**Personalefaciliteter af høj kvalitet**

Bygningen skal skabe mulighed for, at personalefaciliteter har en høj kvalitet. Håbet er, at høj arkitektonisk kvalitet der opfordrer

til tværfaglighed og vidensdeling på tværs af afdelingerne vil være befordrende for faglighed og fremme trivsel for personalet. Det skal være muligt at låne lokaler ud til f.eks. foreninger. Der skal være uformelle personalelounger til pauser og møder udenfor afdelingerne,

placeret attraktive steder i huset ligesom der skal være attraktive ramme for frivillige og pårørende.

Ledelseskontorer skal være lyd-mæssigt lukket med mulighed for, at det også kan blive visuelt lukket.

Der skal være separate medicinrum med vask og udsugning.

Arkitektur som attraktion

Arkitekturen skal skabe mere prestige omkring omsorgsjob - Attraktive omgivelser, arkitektur, design og indretning har stor betydning for arbejdsmiljø og trivsel – Bedre rammer for faglig udvikling og vidensdeling.

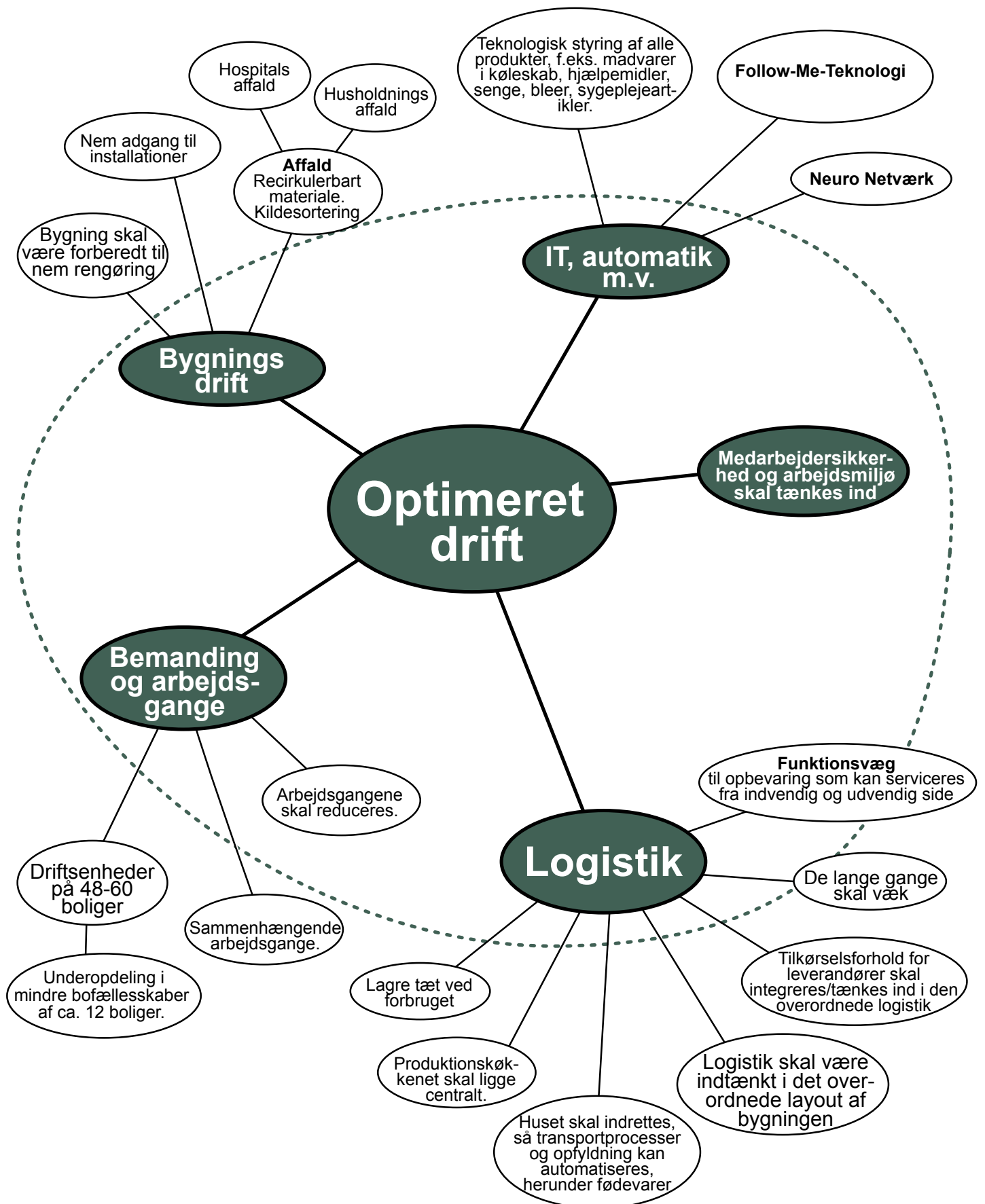
Huset skal tiltrække lokal og international opmærksomhed for naboer, beboere, personale, samarbejdsparter, besøgende og turister. Et unikt hus med høj arkitektonisk kvalitet der kan tiltrække positiv opmærksomhed. Byggeriet, de enkelte boliger, fælles- og servicearealerne skal indrettes med en høj grad af fleksibilitet og robusthed.

Teknologi

Personlig brugerrettet **Follow-me** teknologi: Genkender den enkeltes behov - Brugertilrettet design, software, betjening og montering.

Dogme # 5

Plejecentrets **fysiske indretning og brug af teknologier skaber rammerne for en optimeret drift** – så logistik og arbejds gange kan tænkes klogt og omkostninger til vedligehold minimeres.



Beboerne

Driften skal tilrettelægges således beboerne får mulighed for, at bidrage med hjælp til dagligdags aktiviteter og opgaver.

Ansatte**Bemanding og arbejdsgange**

Driftsafsnit på 48-60 boliger, med mulighed for underopdeling i mindre enheder af ca. 12-24 boliger.

Nattevagten er dimensionerende for størrelsen af afdelingerne.

Huset skal disponeres således der skabes sammenhængende arbejdsgange og at arbejdsgange derved kan slås sammen og det samlede antal arbejdsgange reduceres.

Rengøring

Gulvmaterialet skal være let at vedligeholde (linoleum udtørrer, istedet kan bruges gummi). Automatiserede rengøringsløsninger skal tænkes som helhedsløsninger og hænge sammen med materialevalg.

Vægge skal om muligt være selvrensende.

Boligen

Boligerne skal forberedes til at kunne rumme en personlig feel good teknologi, inkluderende, sjov og tilgængelig f.eks. i form af en integreret touch screen el. lign.

Boligen kan adskilles fra f.eks. gangarealet i servicedelen ved en funktionsvæg eller teknikrum der giver plads for opbevaring og som kan betjenes, serviceres eller vedligeholdes fra en indvendig og/eller udvendig side.

Bygninger/udearealer**Bygnings drift**

Der skal være nem og direkte adgang fra gangen til inspektion og rengøring af alle installationer i huset. Ved valg af tekniske løsninger, materialer mm. skal minimering af vedligehold / driftsudgifter prioriteres.

Det skal være muligt at opnå stordrifts fordele ved et plejehjem af denne størrelse – "Big is beautiful" ift. drift... Men med små overskuelige enheder indeni.

IT, automatik m.v.

Teknologisk styring af alle produkter, f.eks. madvarer i køleskab, hjælpemidler, senge, bleer, sygeplejeartikler.

Follow-Me-Teknologi: Bygningen skal være som et teknologisk redskab, man kan logge på efter behov og uafhængigt af opholdssted til registrering og dokumentation.

Logistik

Logistik skal være indtænkt i det overordnede layout af bygningen.

Produktionskøkkenet skal ligge centralt i bygningen med kortest mulig afstand til afdelingerne.

Tilkørselsforhold for leverandører skal integreres/ tænkes ind i den overordnede logistik.

Lagre skal placeres tæt ved forbruget.

De lange gangforløb skal nedbrydes og der skal tænkes i organiske former med kortest mulige interne afstande for personalet, så de interne arbejdsgange minimeres.

Huset skal indrettes, så transportprocesser og opfyldning kan automatiseres, herunder fødevarer.

Fællesarealer placeres, så de er synlige fra udgangen af de enkelte boliger.

Neuro Netværk – skjulte føringsveje

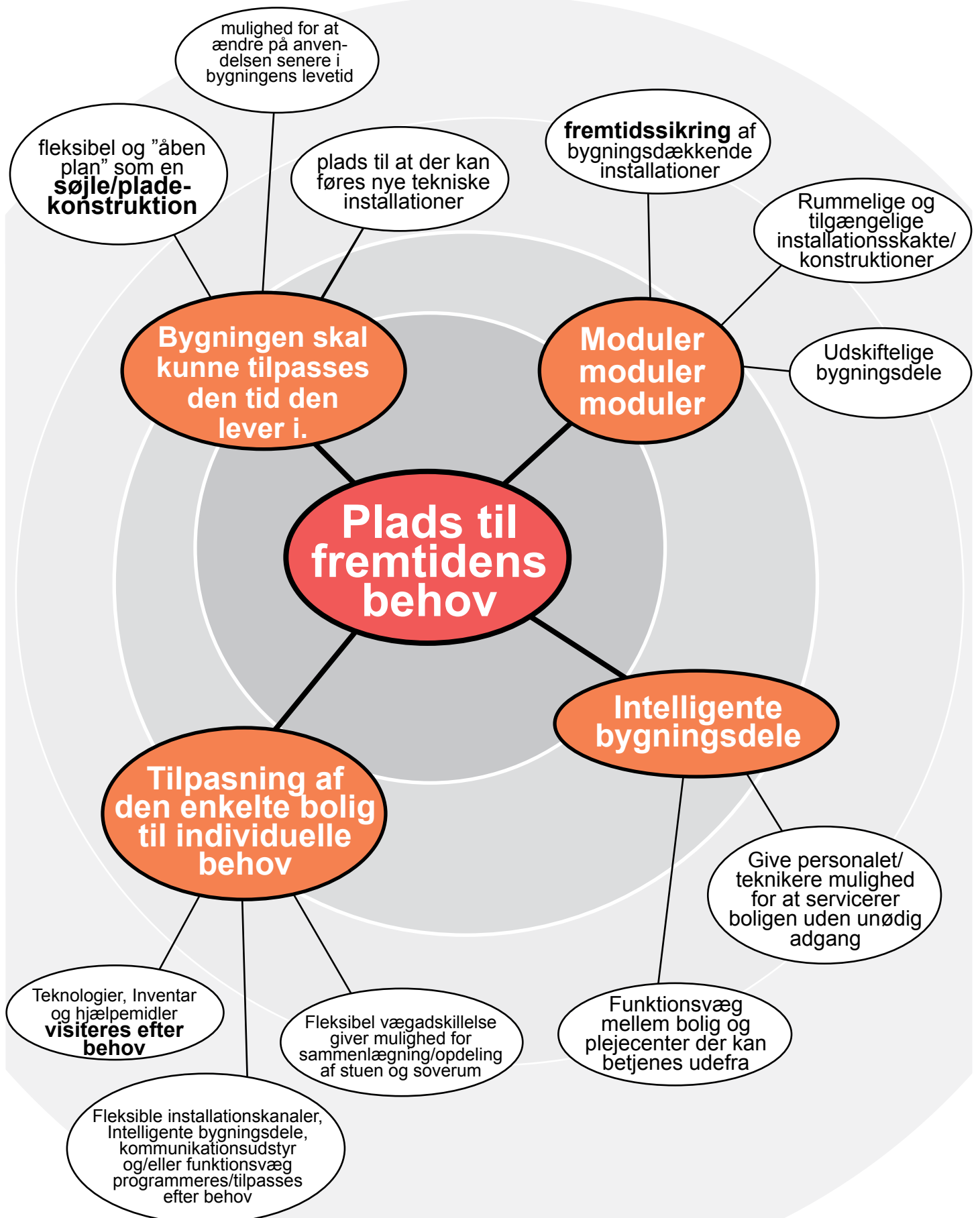
Huset kan f.eks. rumme et skjult netværk af super effektive føringsveje, der adskiller beboernes adgangsveje fra sekundære adgangsveje for vareflow og depotopfyldninger mm.

Affald

Bygningen skal tage højde, at der er recirkulerbart materiale og hospitalsaffald. Differentieret håndtering af affald fra bolig / borger, fællesareal / servicereal og produktionskøkken skal indtænkes. Der skal tages højde for kildesortering, hvor manuelt arbejde reduceres. Medarbejdersikkerhed og arbejdsmiljø skal tænkes ind.

Dogme # 6

Plejecentret integrerer **fleksible rammer og løsninger, der kan rumme fremtidens behov** – fx nye funktioner og nye teknologier.



Beboerne

Beboernes behov kan ændre sig over tid, derfor må bygningens bærende konstruktion ikke fastlåse en bestemt størrelse eller type boliger.

Ansatte**Boligen****Tilpasning af den enkelte bolig til individuelle behov**

Teknologier, Inventar og hjælpemidler visiteres efter behov - Flexibel vægdskillelse giver mulighed for sammenlægning/opdeling af stuen og soverum - Flexible installationskanaler, Intelligente bygningsdele, kommunikationsudstyr og/eller funktionsvæg programmeres/tilpasses efter behov. Det er vigtigt, at alt dette kan rummes indenfor boligens fysiske afgrænsning.

Bygninger/udearealer**Et fleksibelt plejecenter**

Bygningerne skal være fleksible og kunne tilgodese mulige nuværende og fremtidige behov

Indrettes så der er plads til / mulighed for alternative boformer og plejemiljøer

Fremtidssikring af indretning og brug

Plads til fremtiden

Et råhus der som udgangspunkt har en fleksibel og "åben plan" som en søjle/plade konstruktion. Det giver mulighed for at ændre på anvendelsen senere i bygningens levetid. Der er ligeledes gjort plads til at der kan føres tekniske installationer frem uden at forstyrre beboere i større omfang. Bygningen har plads til at tilpasse sig den tid den lever i.

Plads til fremtidens teknologier kan integreres i bygningsfysikken – f.eks. funktionsvæg mellem bolig og plejecenter der kan betjenes udefra - Giver personalet/teknikere mulighed for at servicere boligen uden unødigt adgang.

Moduler, moduler, moduler

Modulopbygget byggeri. Fremtidssikring af bygningsdækkende installationer - Intelligente bygningsdele der let kan serviceres og udskiftes efter behov - Flexible funktionsvægge

(funktionsvæggene er vel også installationsskakte og således ikke særligt flexible, men til gengæld rummelige og forberedt til at rumme fremtidens fremføringer. Det er vigtigt, at funktionsvæggene planlægges placeret strategisk rigtigt i byggeriet) - Rummelige og tilgængelige installationsskakte/konstruktioner

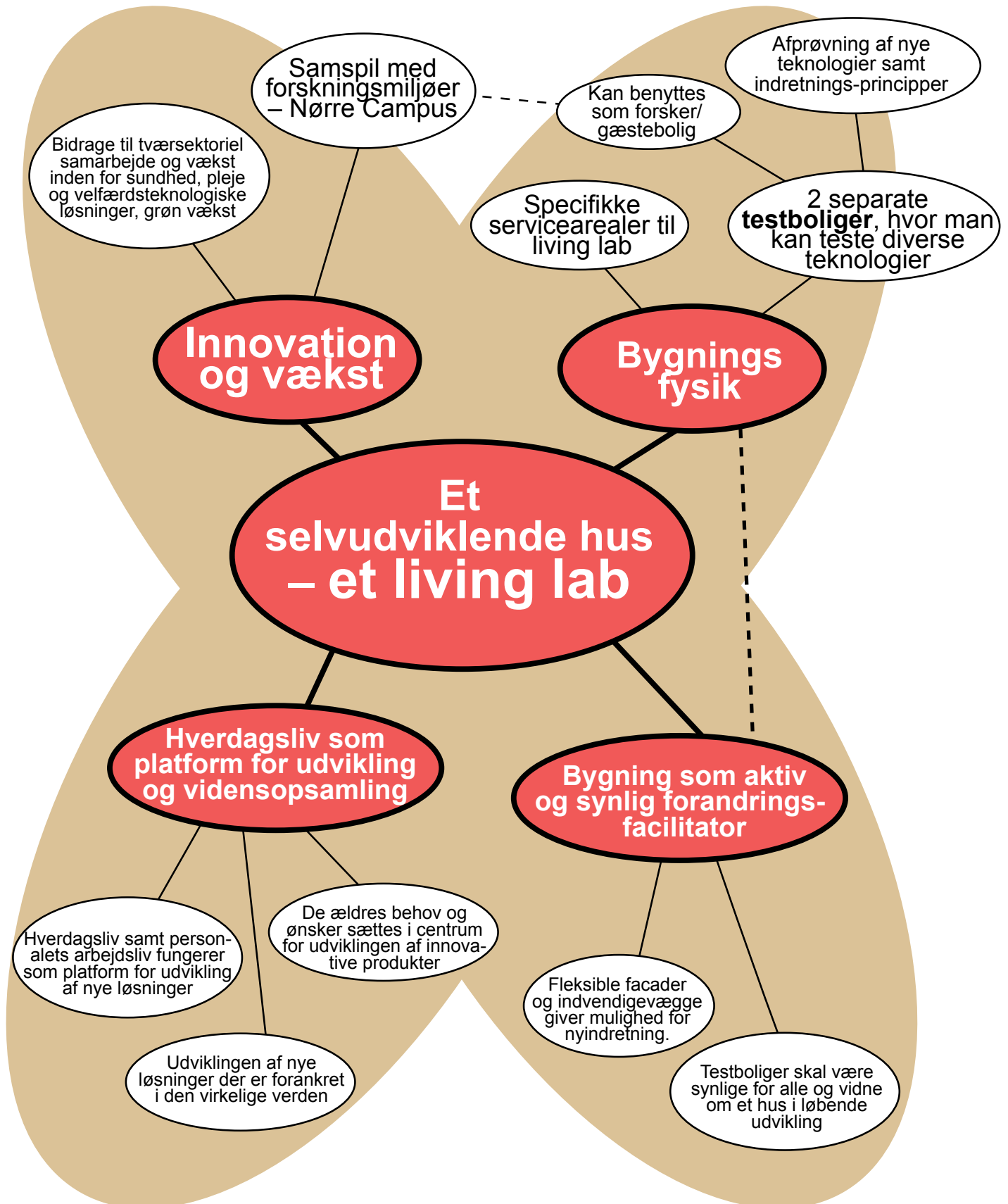
Andet

Café/Restaurant, der kan rumme op til 350 gæster, men som kan underopdeles med skyde- og foldevægge til mindre og mere overskuelige enheder.

Multirum der kan lægges sammen med caféen med mulighed for teater, biograf, virtuel kirkefunktion mm. (skal indsættes andetsteds)?.

Dogme # 7

Plejecentrets er **selvudviklende** ved i **samspil med forskningsinstitutioner og private udviklere og producenter** løbende, og som en integreret del af driften, at udvikle, afprøve og implementere nye løsninger – f.eks. i forhold til udfoldelsesmuligheder for beboerne, velfærdsteknologi, driftsoptimering samt pleje og omsorg - **et plejecenter med et "living lab"**.



Beboerne**Hverdagsliv som platform for udvikling og vidensopsamling.**

Beboernes hverdagsliv samt personalets arbejdsliv fungerer som platform for udvikling af nye løsninger og viden i samarbejde med virksomheder og forskningsinstitutioner. De ældres behov og ønsker sættes i centrum for udviklingen af innovative produkter og løsninger og involverer flere parter i udviklingen af nye løsninger der er forankret i den virkelige verden.

Ansatte**Innovation og vækst**

Der skal laves specifikke servicearealer til Living Lab f.eks. kontorer, møde- og undervisningslokaler. Bidrage til tværsektoriel samarbejde og vækst inden for sundhed, pleje og velfærdsteknologiske løsninger, grøn vækst.

Samspil med forskningsmiljøer – f.eks. Nørre Campus, Panum og Rigshospitalet.

Boligen**Testboliger som visitationsredskab – forskning og oplæring**

Der skal være afsat plads til to separate testboliger, hvor man kan teste diverse teknologier, hjælpemidler, arbejdsgange, indretningsprincipper, inventar og nye bygningsinstallationer. Udenfor testperioderne kan boligerne evt. indgå som aflastnings- eller gæsteboliger.

Bygninger/udearealer**Et selvudviklende hus – living lab:**

kontinuerlig udvikling og afprøvning af teknologier – som en integreret del af modelplejecenter

afprøves i samarbejde med forskningsmiljøer og private virksomheder

Living lab tilgodeser Sund vækst, Reformprogram, Sundhedspolitik (borgeren som ressource)

Samspil med forskningsverden, strategiske samarbejder med private virksomheder – bidrage med viden og ressourcer

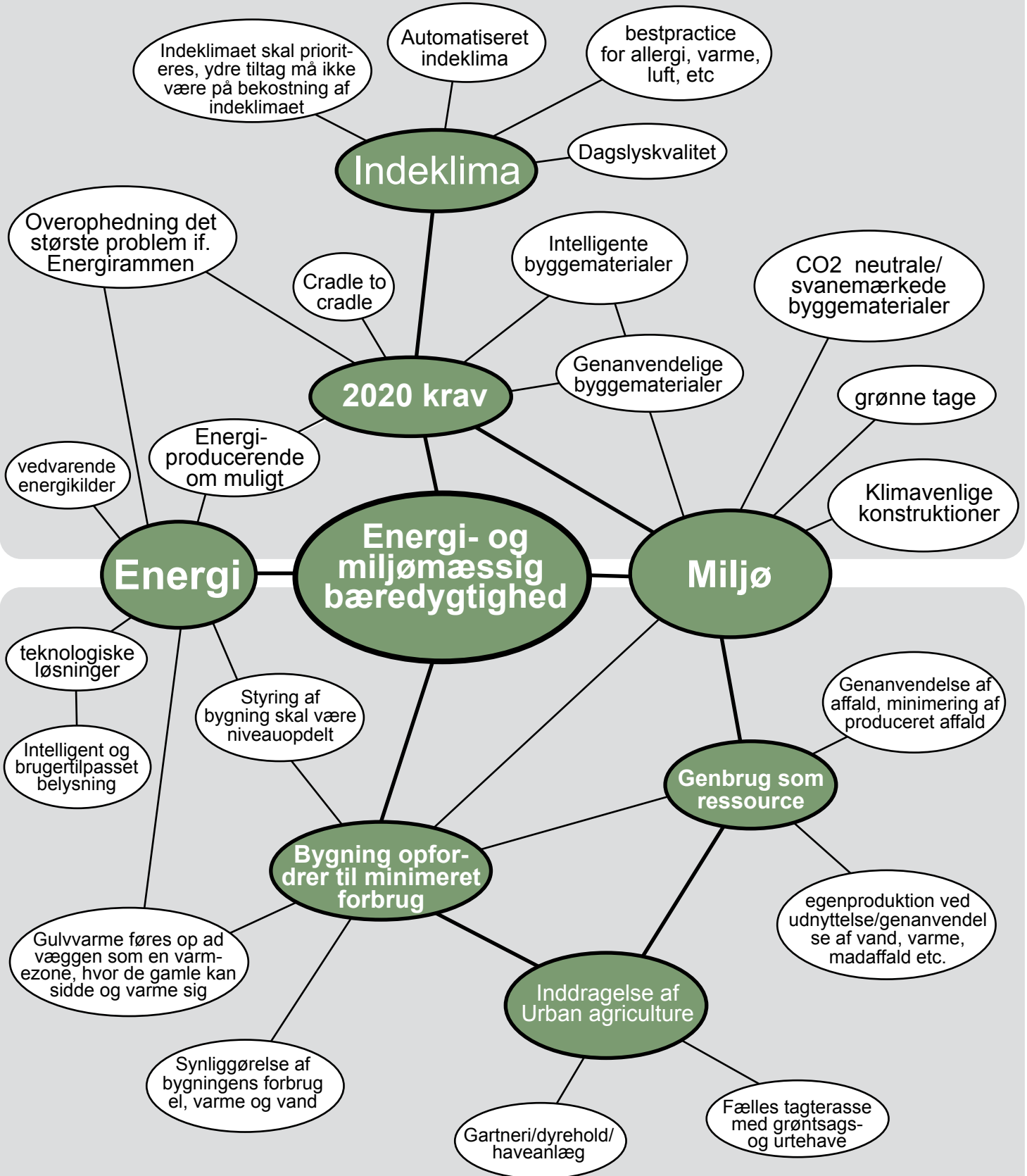
Bygning som aktiv og synlig forandrings-facilitator

Living Lab med testboliger, tilknyttet serviceareal eller centerfunktion hvor fleksible facader og indvendige vægge giver mulighed for nyindretning og afprøvning af nye bygningsmaterialer, installationer etc.

Dogme # 8

Plejecentret integrerer **miljøhensyn og energimæssig bæredygtighed** både i bygningskonstruktioner, forbrug og den måde hvorpå centret driftes.

Bygningsfysiske tiltag



Adfærdsregulerende tiltag

Beboerne**Energi og opvarmning**

Energioptimeret gulvvarme foretrækkes frem for andre opvarmningskilder. Gulvvarme føres op ad væggen som en varmezone, hvor de gamle kan sidde og varme sig.

Intelligente elmålere og tilbageføring af overskudsstrøm. Energien skal genanvendes, men det må ikke ske på bekostning af indeklimaet. Energiproducerende hus om muligt.

Klimasikring

Bygningen skal bære præg af Urban Farming gerne med grønne vægge og tage. Fra pynteareal med blomster til produktionsareal med grønt/frugt og andet.

Regnvand skal opsamles på grunden, dels for at minimere udledning i kloak og dels til brug for vanding og dekorativt indslag i haverne f.eks. kan regnvand risle ned igennem inde- og udearealer og forbedre indeklimaet samtidig med det vander køkkenhaverne.

Ansatte**Indeklima - bestpractice for allergi, varme, luft, etc.**

Arkitektur, design, installationer, teknologi og materialer skal tilsammen sikre at der i alle opholdsrum opleves et godt indeklima med god luft, lyd- og lyskvalitet. Anvendelsen af miljøvenlige bygningsmaterialer vil medvirke til at fremme sundhed og nedbringe sygefravær.

Indeklimaet skal prioriteres højt, arkitektoniske tiltag må ikke være på bekostning af indeklimaet.

Automatiseret indeklima med mulighed for manuel overstyring. Styring af bygning skal være niveauopdelt.

Boligen, Bygninger/udearealer**Miljøhensyn**

Tage udgangspunkt i 2020 krav, men samtidig lade sig inspirere af "Cradle to Cradle".

Vi er forpligtet af de ambitiøse målsætninger i Københavns Kommunes "Miljø i byggeri og anlæg 2010".

Anvendelsen af Intelligente bæredygtige byggematerialer løsninger i bygningernes udformning og indretning vil kunne bidrage til en væsentlig reduktion af bebyggelsens miljøpåvirkning og energiforbrug f.eks. klimavenlige konstruktioner.

Bygning opfordrer til mindre forbrug

Synlig registrering af energiopsparing på vedvarende energikilder, skal gøre ansatte og beboere opmærksomme på bygningens produktion/forbrug af el, varme og vand. Intelligent og brugertilpasset belysning skal være med til at nedsætte elforbruget.

Synliggøre gevinsten ved udnyttelse/genanvendelse af spildevand, varme, madaffald etc. til egenproduktion af f.eks. gartneri/dyrehold/haveanlæg.

Genbrug

Genanvendelse af affald, minimering af produceret affald - På fremtidens Sølund skal man hælde mindre i kloak og container, end man får leveret.

Rensning og genbrug af spildevand/regnvand i h.t. "Miljø i byggeri og anlæg 2010".

Genanvendelse af vand, varme og ventilation.

Kapitel 5

Funktionelle krav til bygningen



Kap.5

Funktionelle krav til bygningen

5.1 Generelt

Ved plejeboliger forstås almene boliger, hvortil der er knyttet pleje-, omsorgs- og servicefunktioner med tilhørende medarbejdere til betjening af beboernes særlige behov. Almene plejeboliger er med hensyn til udstyr og udformning særligt indrettet til brug for ældre med psykisk og fysisk handicap.

En hensigtsmæssig udformning af boligerne omfatter en god og praktisk bolig for den enkelte beboer, hvad enten beboeren har demens eller fysiske funktionsbegrænsninger og dermed behov for hjælpemidler og mere omfattende fysisk pleje.

Samtidig er det af stor betydning, at boligen er disponeret med plads til at medarbejderen kan udføre deres arbejde i hensigtsmæssige arbejdsstillinger samt at der er plads til fysiske- og velfærdsteknologiske hjælpemidler.

Der skal tages højde for, at der bliver flere og flere beboere hvis fysiske tilstand er mere pladskrævende. Det kræver bredere senge, kørestole, større døråbninger og mere manøvreplads for personalet.

Ca. 384 boliger skal fordeles på et antal afdelinger af 4 bogrupper med ca. 12 beboere og med et fælles boligareal i hver bogruppe (se diagram 1). Afdelingerne indrettes med hjemlige, genkendelige, lyse og rummelige fællesarealer med plads til forskellige dagligdags aktiviteter. En særlig afdeling indrettes med særlig fokus på beboere med behov og ønske om flere fælles opholds- og aktivitetsarealer. Afdelingerne kan organiseres 2 og 2 med visuel kontakt, således medarbejderne kan hjælpe hinanden f.eks. ved nattevagter o.l.

I de enkelte afdelinger skal der udover boligarealet, der består af selve boligerne og det fælles spise- og opholdsareal, der i det efterfølgende benævnes fællesarealer, etableres servicearealer til pleje, aktiviteter og administration samt øvrige driftsunderstøttende funktioner. Integration mellem kontor, administration og fællesarealer, skal på den ene side sikre at beboerne har visuel kontakt til personalet, men der skal samtidig skabes rum for mere afskærmede personalefaciliteter til dokumentation, pauser og møder. Udenfor

afdelinger omfatter Servicearealer endvidere en række centerfunktioner og aktivitetsrum herunder en multisal, der skal være fælles for alle boligerne. I tilknytning til afdelingerne skal der etableres centerdækkende medarbejderfaciliteter, kontorer og samtalerum, samt kontorer og medarbejderrum mv.. Livinglab, velvære-områder, klinikker, kiosk og produktionskøkkenet, restaurant/café er ligeledes en del af servicearealet. Udover servicearealerne, skal der indrettes erhverv som teknikrum faciliteter til boligorganisations driftspersonale der skal drifte bygningen.

Krav og ønsker til bebyggelsens ydre fremtræden, bygningsudformning og bygningshøjder fremgår af afsnit 3.2.3. "Myndighed/planforhold" samt Kommuneplan11 om Københavns Kommunes forventninger til bygningens fremtræden.

Tilgængelighed generelt

Bygningen skal indrettes, så der overalt tages hensyn til, at ældre med gangbesvær og handicappede skal kunne færdes i bygningen uden hjælpere. Bygningen skal i videst mulige omfang opfordre og understøtte brugernes mulighed for at klare sig selv. Der skabes korte indbyrdes afstande mellem afdelinger og centerfunktioner, således at beboerne på lettest mulig vis selv kan bevæge sig imellem de primære funktioner.

Døre i fælles adgangsveje, herunder vindfang, kræves udført som automatiske døre, f.eks. skydedøre. Der skal alle steder være niveaufri overgang, også mellem ude og inde.

Gange, trapper og ramper

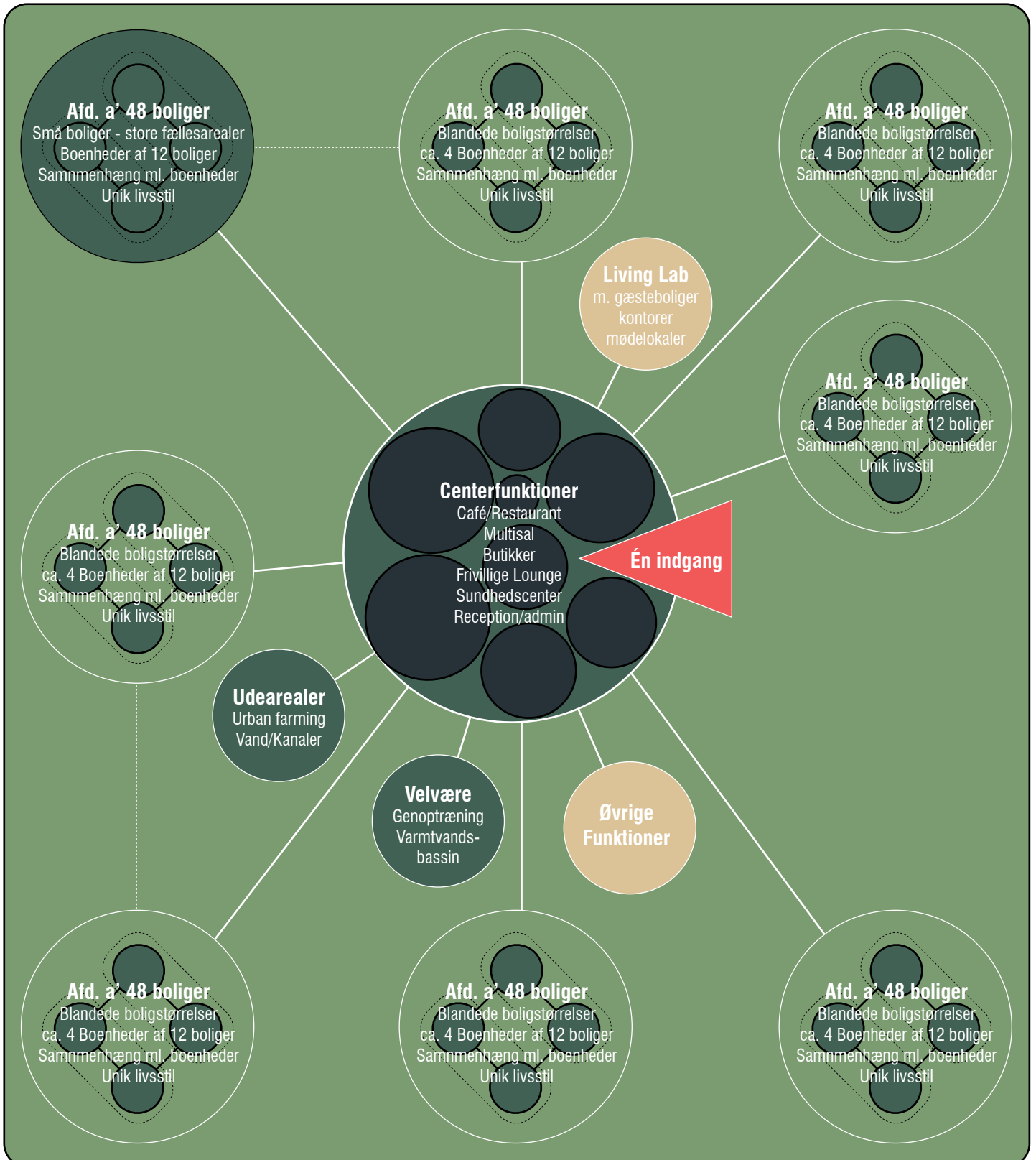
Gange, trapper, ramper og gangbroer skal indgå i et veldefineret way finding system. Gange, trapper, ramper og gangbroer skal være velbelyste og overskuelige samt udføres med håndlister i begge sider.

Trapper skal tydeligt mærkes med kontrastfarve/ LRV på trinforkant. Trapper skal være halvsvingstrapper med siddemulighed på reposen, og skal så vidt muligt placeres i nær tilknytning til medarbejdernes adgangsveje.

Lange, lige og ubrudte gange skal minimeres og der skal være kortest mulig afstand fra bolig til fællesarealer og centrale aktivitets- og centerfunktioner. Det er ønskeligt, at fællesarealerne

Hoveddisponering

Diagram 1



er synlige ved udgang fra boligerne. Gange der befærdes af beboere skal være min. 1,80 m fri brede, så der er mulighed for at to kørestole eller en kørestol og en stokkebruger kan passere hinanden. Dog skal der desuden være mulighed for at vende en plejeseng i gangarealerne ud for boligindgangsdøren og elevatorerne samt stedvis passagemulighed for 2 plejesenge i h.t. bestemmelserne i Eksempelsamling om brandsikring af byggeri.

Det er et ønske at gangarealer og trapper kan indgå i den fysiske træning af beboerne. Desuden ønskes siddemuligheder i gangarealerne. Gangarealer skal så vidt muligt integreres i fællesarealer, så der bliver så meget netto beboelsesareal som muligt

Vindfang

I forbindelse med "Torvet" etableres en hovedindgang med vindfang. Vindfang forsynes med dobbelte skydedøre. Vindfanget skal være dybt nok til at en bære og to plejere kan stå mellem dørene. Det er vigtigt at vindfangsfunktionen udføres så træk ikke forekommer.

Elevatore

Der ønskes som udgangspunkt at der etableres 1 vare- / sengelevatorer (indvendige mål min. 1,5 x 2,4 m) pr. afdeling og 1 personelevator (indvendige mål min. 1,7 x 1,7 m.) pr. 24 boliger. Evt. vendemulighed for kørestol i personelevatortol skal iagttages. Det bør nøje overvejes, hvorledes elevatorernes placering indpasses i stue- og kælderplanen i forhold til centerfunktionerne.

5.2 Disponering af boligarealer

Generelt

Sølund skal i fremtiden have en organisering der tager udgangspunkt i afdelinger med hver 4 bogrupper, der hver består af ca. 12 boliger med tilhørende fællesareal. Afdelingerne centrerer, således der skabes korte interne afstande, funktionsmæssigt omkring en række centerfunktioner, som til sammen danner rammerne for fremtidens Sølund. Se diagram nr. 1.

Boligarealerne skal udgøre ca. 75-80% af plejecenterets samlede areal og de resterende ca. 20-25% udgøres af servicearealerne ekskl. øvrige

ikke plejecenter relaterede funktioner.

En særlig afdeling med små boliger.

Der er et ønske om, at én afdeling skal være indrettet med ca. 4 bogrupper, der hver har ca. 12 boliger af typen model 1. Målet er, at der her skabes nogle bogrupper med større andel af fællesarealer, mod at der er mindre boligareal.

Nærværende afdeling skal have mulighed for, at der lejlighedsvis kan ske en opdeling af afdelingen i min. 2 sektionen med hver 2 bogrupper.

Model 1. Lille bolig: Én afdeling med 2 x ca. 24 små boliger og tilhørende større fællesareal.

Øvrige afdelinger.

Der er ønske om, at de resterende afdelinger skal være indrettet med hver ca. 4 bogrupper af ca. 12 boliger, og samlet set skal der være en fordeling med følgende boligtyper. Se diagram nr. 2.

Model 2. standard bolig: Der skal for hver 24 boliger være indeholdt ca. 22 standard boliger

Model 3. stor bolig: Der skal for hver 24 boliger være indeholdt ca. 1 store boliger

Model 4. Par bolig: Der skal for hver 24 boliger være indeholdt ca. 1 par bolig

Bygningen skal give nem adgang til fællesarealer af forskellig størrelse, som kan understøtte bogruppernes sociale liv.

Fælles for alle bogrupperne er, at de ønskes indrettet med fælles opholds- og spisearealer med tilhørende anretterkøkken, bryggersfunktion, gangearealer samt beboerdepot (beboerdepot kan placeres i kælder) , som tilsammen udgør boligarealet.

Hertil kommer, servicefunktionerne som medarbejderrum, samtalerum / kontor, Medicin – skyllerum – affald - rengøring og depoter mv.

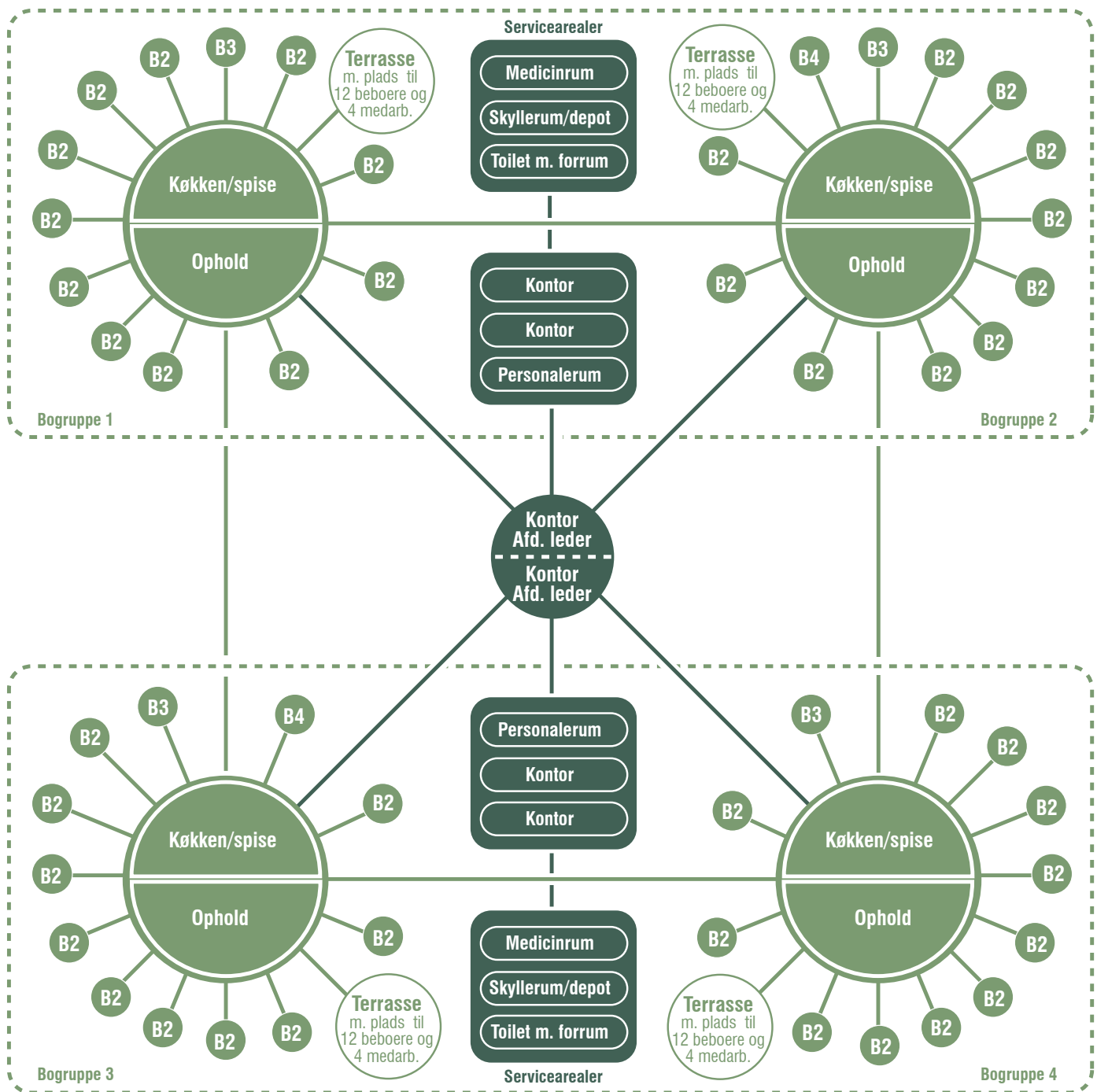
Der ønskes fleksibel adskilt opholdsstue og spiselokale således disse kan sammenlægges ved særlige arrangementer samt små nicher, udkigsposter, små grupper med få pladser der kan understøtte individuelle behov samt gruppernes sociale liv.

I tilknytning til spise- og opholdsrummene skal der

Afdelings disponering

Diagram 2

En typisk afdeling består af 4 bogrunder a' ca. 12 boliger



etableres adgang til en stor terrasse, eventuelt kan to bogrupper deles om en stor terrasse.

Personalerum, depoter, hc-toilet med forrum placeres i nær tilknytning til opholdsarealer.

Medarbejderrum, depoter mv. skal placeres i nær tilknytning til de fælles opholdsarealer.

I alle afdelinger er der desuden ønske om, at hver enkelt afdeling har et fælles ankomstråde med en administrativ del hvor afdelingsledelsen har kontor.

Rumoversigt for boliger

I de efterfølgende rumoversigter er angivet et ca. arealforhold for boligerne.

Rumoversigten er opdelt på 4 boligmodeller med et bruttoareal (inkl. fællesareal) på henholdsvis Model 1 og 2 på ca. 65 m², model 3 på ca. 75 m². og model 4 på ca. 85 m².

Ved model 1 skal det ekstra fællesareal der udledes af brutto / netto forholdet anvendes til ekstra fællesareal / funktioner for beboerne. Ved de store boliger skal det ekstra boligareal der udledes af brutto / netto forholdet, hovedsagelig tillægges boligens stue-, køkken- og soveværelsesfunktionen.

Alle boliger i bogrupperne skal afgive lige store arealer til fællesarealer, dvs. det areal de større boliger bliver større alene skal tilfalde boligdelen.

Alle boliger skal have et boligdepot på ca. 3 kvadratmeter. Kan placeres i kælder.

Følgende arealskema for de forskellige boligtyper er vejledende nettoarealer:

BOLIG, model 1 - Lille bolig.	Bruttoareal ca. 65 m²	Vejledende
Rumbetegnelse B.1	Ønsker / Krav	Netto areal
Minikøkken	Integreret i stue og / eller indgang	
Stue og sovefunktion	Mulighed for afskærmning af seng Loftlift til 150 kg. Trægulv m. gulvvarme Dør fri bredde 1,3m	
Altan / terrasse / fransk dør	Min. fransk altan	
Badeværelse	Skridsikre fliser m. gulvvarme. Væghængt toilet.	
		ca. 37 m ²

BOLIG, model 2 - Standard bolig.	Bruttoareal ca. 65 m2	Vejledende
Rumbetegnelse B.2	Ønsker / Krav	Netto areal
Stue	Trægulv m. gulvvarme. Dør fri bredde 1,3m.	
Minikøkken	Integreret i stue og / eller indgang	
Soveværelse	Afskærmet med demonterbar væg. Løftlift til 150 kg. Dør fri bredde 1,3m.	
Altan / terrasse / fransk dør	Min. fransk altan	
Badeværelse	Skridsikre fliser m. gulvvarme. Væghængt toilet.	
		ca. 45 m2

BOLIG, model 3 - Stor bolig.	Bruttoareal ca. 75 m2	Vejledende
Rumbetegnelse B.3	Ønsker / Krav	Netto areal
Stue	Trægulv m. gulvvarme. Dør fri bredde 1,3m. Løftlift til 375 kg.	
Minikøkken	Lidt større end model 1-2	
Soveværelse	Afskærmet med demonterbar væg. Trægulv m. gulvvarme. Dør fri bredde 1,3m. Løftlift til 375 kg.	
Altan / terrasse / fransk dør	Min. fransk altan	
Badeværelse	Skridsikre fliser m. gulvvarme. Dør fri bredde 1,3m. Løftlift til 375 kg.	
		ca. 55 m2

BOLIG, model 4 - Par bolig.		Bruttoareal ca. 85 m2	Vejledende
Rumbetegnelse B.4		Ønsker / Krav	Netto areal
Stue		Trægulv m. gulvvarme. Dør fri bredde 1,3m.	
Minikøkken		Lidt større end model 1-2 Ønskes forskærmet	
Soveværelse		Afskærmet m. demonterbar væg. Plads til 2 senge med arbejdsplads omkring. Trægulv m. gulvvarme. Dør fri bredde 1,3m. Løftlift til 150 kg.	
Altan / terrasse / fransk dør		Min. fransk altan	
Badeværelse		Skridsikre fliser m. gulvvarme. Væghængt toilet.	
			ca. 65 m2

Køkken med bryggersfunktion	
Rumbetegnelse B.5	
Antal:	1 pr. bogruppe
Funktionsbeskrivelse:	Køkken, bordplads og opvask. Leve- og bomiljø med begrænset tilvirkning
Vejl. netto areal:	Ca. 20 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Spiseplads	
Rumbetegnelse B.6	
Antal:	1 pr. bogruppe
Funktionsbeskrivelse:	
Vejl. netto areal:	Ca. 40 kvm.
Antal brugere:	Max. 16 personer (heraf 4 kørestole).
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Ophold	
Rumbetegnelse B.7	
Antal:	1 pr. bogruppe
Funktionsbeskrivelse:	Sofagruppe, gulvplads, Wee-spil, TV og reoler.
Vejl. netto areal:	Ca. 40 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Niche på gange for hjælpemidler	
Rumbetegnelse B.8	
Antal:	1 pr. bogruppe
Funktionsbeskrivelse:	Niche/aflukke for hjælpemidler adskilt fra gangen med f. eks. skydedør
Vejl. netto areal:	Ca. 5 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Klubrum / Aktivitetsrum for hele afdelingen	
Rumbetegnelse B.9	
Antal:	1 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	Fælles mødested / aktiviteter / stille fordybelse
Vejl. netto areal:	Ca. 35 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Fleksibilitet i boligen

For at fremtidssikre boligerne skal de være fleksible. Det ideelle udgangspunkt for indretningen af plejeboligerne er, at boligen i kraft af sin indretning kan bebos af personer med handicap uanset plejebestand.

Der er ønske om fleksible 2-rums boliger uden fast tung væg mellem stue og soveværelse, men en let demonterbar væg med skydedør. I den lille boligmodel 1 kan soveafdelingen være afskærmet med en let fleksibel skærm el. lign., hvis det er mere hensigtsmæssigt.

Der skal være et godt udsyn til udearealerne både for siddende og sengeliggende beboere – lav vinduesbrystning.

Boligerne skal indrettes således, at loftlift fuldt ud kan dække soveværelset. Loftskonstruktioner skal således være dimensioneret for opsætning af skinner til loftlift, også i badeværelset. Der skal generelt for alle boligmodeller være monteret loftlift / skinner i soveværelse og i bolig model 1 og 3 skal der være monteret loftlift/skinner dækkende både soveværelse og stue. I model 3 skal loftlifte og skinner være dimensioneret til min. 375 kg. Af æstetiske grunde skal det tilstræbes at skinnesystemet fremstår så usynligt som muligt evt. indbygges i loftssystemer.

Personlige hjælpemidler (f.eks. kørestol) skal kunne opbevares i/eller tæt på boligen og boligen skal generelt være forberedt til at kunne rumme velfærdsteknologiske hjælpemidler. Rumhøjden i boligerne må gerne være højere end 2½ m.

Adgang til boligen

Adgang til boligen skal ske fra fællesarealet. Indgangsdør skal min. være en fribredde på 1300 mm/todelt M14 dør. Ingen dørtrin ved hoveddør. Dør mellem stue og soveværelse skal have en fri bredde på min. 1300 mm. og udføres som skydedør.

Minikøkken

Der indrettes et minikøkken i hver bolig. Minikøkkenet. Der skal være emhætte integreret i overskab. Køkkenmodulet skal være med højdejusterbar bordplade, med integreret vask og armatur samt bør kunne demonteres ved behov. Køkkenenheder skal forberedes for opsætning af

dobbelte varmeplader (bygherreleverance), der om muligt placeres langs bordkant. I forbindelse med boligerne model 3 og 4 ønskes der et mere anvendeligt køkken,.

Stue

Der lægges vægt på gode kørestolsegne møbleringsmuligheder med min. 1 møbelgruppe samt reol og/eller skab. Plads til TV med siddegruppe/siddeplads foran. Der suppleres med en pc-plads eller touch screen til brug for velfærdsteknologiske løsninger (telemedicin mv.). Der skal være godt udsyn til omgivelserne fra stuen.

Soveværelse

Der skal være mulighed for at placere en plejeseng både langs væg samt vinkelret ud fra væg.

Der skal være plads til:

Sengebord

God plads til at manøvrere med kørestol omkring sengen

God plads til hjælper på begge sider af sengen.

Plejeseng:

Model 1: plads til 1 seng for plejekrævende

Model 2: plads til 1 seng for plejekrævende

Model 3: Plads til 2 senge hvoraf denne ene er plejekrævende

Model 4: Plads til 2 senge hvor begge kan være plejekrævende

Det skal etableres rumdækkende loftlift fra soveværelse til badeværelse.

Badeværelse

For badeværelser er udgangspunktet en størrelse på ca. 6 - 8 m².

Gulvet skal være med gulvvarme og være udført i skridsikkert og rengøringsvenligt materiale.

Badeværelserne dimensioneres til kørestolsbruger med venderadius på 200 cm. Dette giver størst mulig fleksibilitet for beboerne.

Gulvet skal være med gulvvarme og være udført i skridsikkert og rengøringsvenligt materiale. Toilet skal være forberedt til duchtoilette med ekstra varmtvandsforsyning og tomt rør for elføring med afblændet dæksel.

Dør til badeværelse udføres som letløbende skydedør forsynet med beslåning, der i

nødstilfælde skal kunne åbnes udefra. Det skal sikres, at der ikke er uhensigtsmæssige indkig til baderum.

Badeværelse i boligmodel 3, skal være ca. 8-10 m² samt dør med fri bredde på min. 1300 mm.

Skabe

Der skal etableres ca. 4 stk. højskabe i boligen. Skabe kan være mobile. Værdiskab og medicinskab (begge ca. 30 x 30 x 35 cm), aflåseligt indbygges i skab. Derudover skal der placeres 1-2 skabe i badeværelset. Der kan evt. etableres en funktionsvæg med indbygget skab og installationer i overgangen mellem bolig og fællesareal, der kan serviceres fra begge sider (brandkrav skal eftervises vis denne model vælges).

Altaner

Der skal fra alle boliger være direkte adgang til altan, terrasse eller minimum fransk altan, venderadius min. 750mm.

Boligdepoter.

Depotareal til hver bolig på ca. 3 m². Kan placeres i boligen, på gangareal i nærhed af boligen eller i kælders.

5.3 Disponering af fællesarealer i afdelingerne

Det er et ønske at afdelinger og bogrupper har relationer med let adgang til hinanden, at der er fleksibilitet og synergieffekt mellem afdelinger og i de enkelte bogrupper. Det er vigtigt at der skabes et byggeri der ikke fremstår med lange ubrudte gangforløb.

I bogrupperne indrettes fælles spise- og opholdsarealer med tilhørende køkken, bryggers/depot som udgør en del af boligarealet, det er vigtigt der skabes hjemlige og genkendelige fællesrum, der tilgodeser forskellige behov og aktiviteter samtidig. Det er vigtigt, at der til hver bogrupperes fællesarealer er nogle gode ude/inde relationer, med gode anvendelige udearealer/terrasser.

I hver bogruppe indrettes følgende:

Spiseareal indrettes med plads til ca. 12 spisende beboere, heraf ca. 4 kørestolsbrugere samt

yderligere ca. 4 medarbejdere. Der skal være plads til forskellige bordopstillinger, heriblandt et stort bord med plads til ca. 16 personer. For at give ro til måltiderne placeres spisearealet, så det ikke inviterer til gennemgang.

Opholdsareal indrettes med plads til forskellige typer ophold, hvor beboerne både har mulighed for at trække sig lidt tilbage og har mulighed for at følge med i hvad der sker på afdelingen. Der skal være plads til sofagrube med tv og reoler/opbevaringsplads. Det er f.eks. et ønske at en del af opholdsarealet placeres i forbindelse med ankomsten til bogruppen/afdelingen ifb. med elevator og trapper.

Der bør være mulighed for at to bogrupperes fælles opholds- og/eller spisearealer lejlighedsvis kan sammenlægges til større arrangementer.

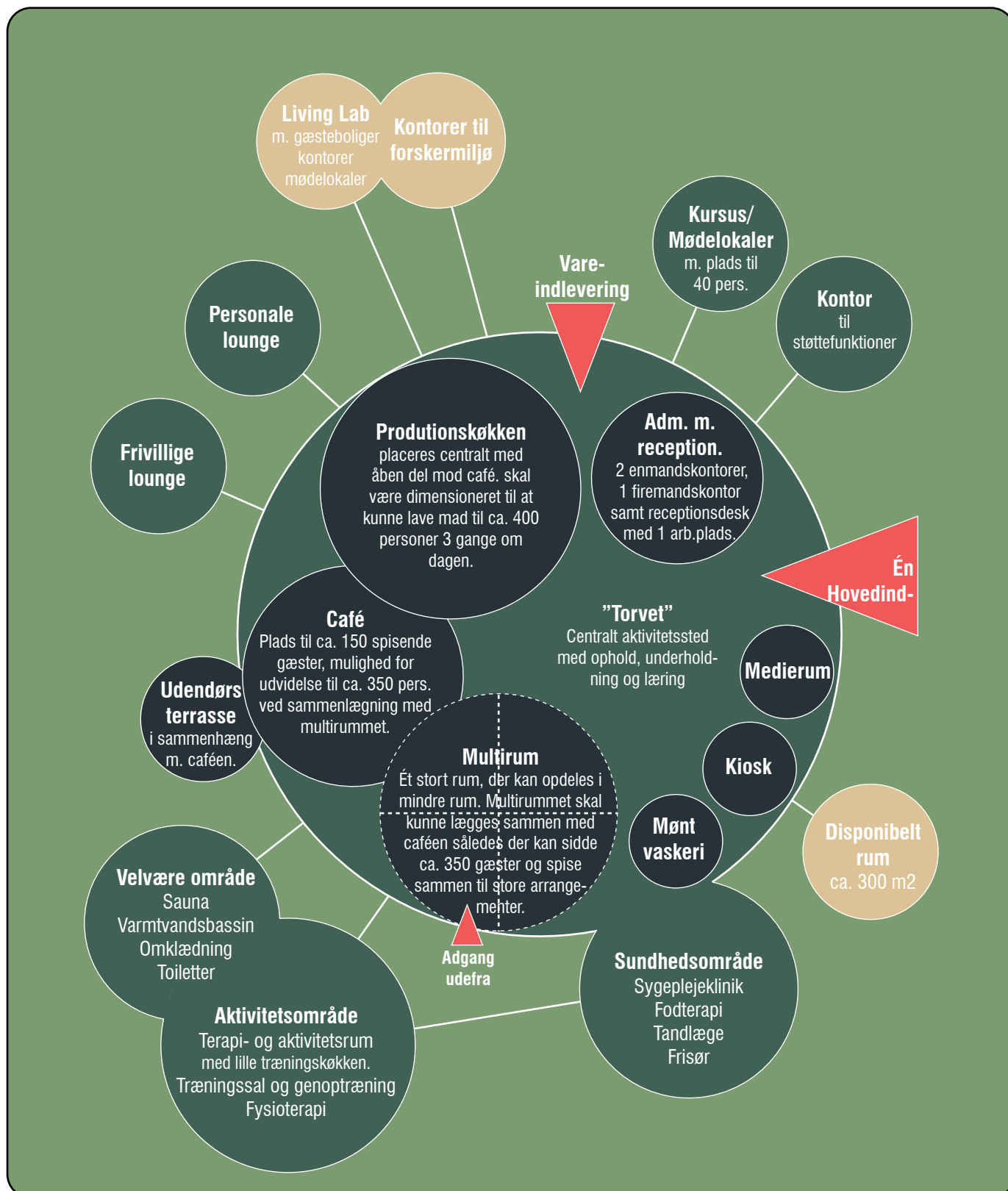
Fra spisearealerne skal der være direkte niveaufri adgang til en terrasse med spiseplads til størstedelen af bogrupperens beboere. To bogrupper må gerne dele én stor terrasse.

Køkken med bryggers og depot indrettes som tilberedningskøkken dimensioneret til bogrupperens størrelse. Der skal være god plads omkring køkkenet (hæve/sænkebord), således beboerne kan hjælpe med. Der skal være god kontakt mellem køkken og spiseareal. Køkkenet med bryggers skal samlet set indeholde: opvaskemaskine, ovn, mikrobølgeovn, komfur med emhætte, 1 håndvaske, 2 store køkkenvaske, køleskabe, fryser, svaleskab til frugt og grønt, skabsplads til køkkengrej, depot til kolonialvarer mm. plads til affaldssortering, bordplads til køkkenarbejde, kaffemaskine og kosteskab.

Der ønskes klubrum til særlige aktiviteter som f.eks. musik- eller maleklub i afdelingen med de små boliger.

Disponering af Centerfunktioner

Diagram 3



5.4 Disponering af servicearealer i afdelingerne

I afdelinger og bogrupper er der placeret en række servicearealer, som består af følgende faciliteter:

Afdelingslederkontor	
Rumbetegnelse SA.01	
Antal:	2 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	2 Mindre afdelingslederkontorer pr. afdeling De to kontorer skal kunne lægges sammen til et kontor og være placeret centralt i afdelingen.
Vejl. netto areal:	Ca. 16 kvm.
Antal brugere:	1 i hver
Inventar og udstyr:	Computerarbejdsplads, mødebord og reoler i hvert kontor.
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Medarbejderrum	
Rumbetegnelse SA.02	
Antal:	1 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	
Vejl. netto areal:	Ca. 30 kvm.
Antal brugere:	Ca. 15 medarbejdere
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Kontor	
Rumbetegnelse SA.03	
Antal:	1 pr. ca. 24 boliger
Funktionsbeskrivelse:	Kontor til dokumentation mm.
Vejl. netto areal:	Ca. 20 kvm.
Antal brugere:	3-4
Inventar og udstyr:	2-3 arbejdsstationer, reoler mm.
Overflader:	
Øvrige:	Der skal være visuel forbindelse for beboerne til kontoret.
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Kopi/printrum	
Rumbetegnelse SA.04	
Antal:	1 pr. ca. 24 boliger
Funktionsbeskrivelse:	Kopi og printerrum
Vejl. netto areal:	Ca. 7 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	Ventilation/udsugning. Og plads til opbevaring af kontorartikler.
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Samtalerum	
Rumbetegnelse SA.05	
Antal:	1 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	
Vejl. netto areal:	Ca. 12 kvm.
Antal brugere:	2-6
Inventar og udstyr:	Mødebord til ca. 4 personer og reoler
Overflader:	
Øvrige:	Skal være akustisk og visuelt afskærmet fra beboerne.
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Medicinrum	
Rumbetegnelse SA.06	
Antal:	2 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	Medicinrum til opbevaring og forberedelse af beboernes medicin.
Vejl. netto areal:	Ca. 9 kvm.
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	med vask, køleskab, bordplads og udsugning.
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Skyllerum/depot	
Rumbetegnelse SA.07	
Antal:	1 pr. ca. 24 boliger
Funktionsbeskrivelse:	
Vejl. netto areal:	Ca. 28 kvm.
Antal brugere:	2
Inventar og udstyr:	Inkl. affald og bækkenkoger mv.
Overflader:	Skridsikre fliser
Øvrige:	Ventilation/udsugning
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Rengøringsrum	
Rumbetegnelse SA.08	
Antal:	2. pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	
Vejl. netto areal:	Ca. 8 kvm.
Antal brugere:	2
Inventar og udstyr:	med plads til 1 rengøringsvogn samt sikker opbevaring af rengøringsmidler og artikler. 2 stk. affaldsskakte og 1 stk vasketøjsskakt. Plads til to affaldscontainere.
Overflader:	
Øvrige:	Udslagsvask
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Medarbejdertoilet	
Rumbetegnelse SA.09	
Antal:	1 pr. ca. 24 boliger
Funktionsbeskrivelse:	Medarbejdertoilet med forrum
Vejl. netto areal:	Ca. 10 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	Der skal være plads til ca. 12 taskeskabe i forrum.
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Handicaptollet	
Rumbetegnelse SA.10	
Antal:	1 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	Handicaptollet med forrum
Vejl. netto areal:	Ca. 10 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	Dusch toilet, berøringsfri armatur.
Overflader:	
Øvrige:	Placeres nærheden af fælles opholdsareal.
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

Back-stage areal	
Rumbetegnelse SA.11	
Antal:	1 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	en "back-stage" funktion i form af en intern gangforbindelse mellem nogle af afdelingens servicefunktioner med det formål at friholde beboerarealerne for dele af de ikke-beboerrelaterede arbejdsfunktioner.
Vejl. netto areal:	Ca. 15 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1/Fase 2

5.5 Disponering af servicearealer i centerfunktionen

Servicearealerne skal udgøre ca. 20% af plejecentrets samlede areal.

Centerfunktioner:

Følgende centerfunktioner skal placeres centralt i stueetagen. Fælles for disse funktioner er, at de skal være med til at generere liv og oplevelser for beboerne.

Torvet inkl. vindfang	
Rumbetegnelse SC.01	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Centralt aktivitetssted med ophold, underholdning og læring. Skal hænge direkte sammen med hovedindgangen. Der skal være plads til at beboerne kan opholde sig og følge med i livets gang. Torvet vil have mange besøgende sidst på eftermiddagen, da der kommer flest pårørende på dette tidspunkt. Kan være en del af spiseområde når Café og multisal slås sammen.
Vejl. netto areal:	Ca. 100 kvm.
Antal brugere:	Alle brugere af Sølund vil komme igennem Torvet
Inventar og udstyr:	Interaktiv infostander
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Rumhøjde min. 3,5 M.
Skal bygge i fase:	Fase 1

Administration med reception	
Rumbetegnelse SC.02	
Antal:	2 enmandskontorer med lille mødebord, 1 firemandskontor, 1 print/kopirum samt 1 åben receptionsdisk i forbindelse med indgangen med en arbejdsplads.
Funktionsbeskrivelse:	Receptionen skal kunne se hvem der kommer og går på Sølund. I forbindelse med receptionen etableres et sidde- og ankomstområde med infoskærm. Vi ønsker en inviterende ikke institutionsagtige velkomst til beboer og besøgende
Vejl. netto areal:	Ca. 120 kvm.
Antal brugere:	7
Inventar og udstyr:	
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Restaurant/café	
Rumbetegnelse SC.03	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	En åben og imødekommende Restaurant/café, hvor beboere og pårørende kan spise og opholde sig. Caféen og restauranten har typisk sine brugere om dagen. Det største pres forventes at ligge fra kl. 11.30 -20.30. Ca 50 % af beboerne har pårørende der er flittige gæster/ besøgende,
Vejl. netto areal:	Ca. 250 kvm.
Antal brugere:	ca. 150 spisende gæster
Inventar og udstyr:	Teleslynge
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Der skal være adgang til udendørs terrasse Restaurant/café. Mulighed for udvidelse til ca. 350 personer ved sammenlægning med multisalén.
Skal bygge i fase:	Fase 1

Multisal m. stoledepot	
Rumbetegnelse SC.04	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Multisalén er et samlingspunkt. Multisalén vil være det rum, der skal kunne rumme at alle samles til møder, underholdning og fest. Der er til de fleste højtider alle mulige former for fælles arrangementer. Det kan være alt fra Gudstjeneste (der skal i øvrigt være flere religioner repræsenteret – en væg med kristnes symboler og et stort tæppe foran), slå Katten af Tønden til Galla Middag med stort orkester. Multisalén skal bestå af ét stort rum, der kan opdeles til flere mindre rum med mulighed for biografopstilling, dansesal, teater, festlokale i tilknytning til restaurant/café mm.
Vejl. netto areal:	Ca. 350 kvm. plus ca. 15 kvm til stoledepot.
Antal brugere:	ca. 200
Inventar og udstyr:	Teleslynge
Overflader:	Fjedrende trægulv på strøer
Øvrige:	Multirummet skal kunne lægges sammen med restaurant/café således, der kan sidde op til ca. 350 gæster og spise sammen til store arrangementer. Der skal være adgang til det fri og mulighed for direkte indgang udefra uden at man skal igennem huset. I tilknytning til multisalén, skal der være depot til stole og borde.
Skal bygge i fase:	Fase 1

Produktionskøkken	
Rumbetegnelse SC.05	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	<p>Produktionskøkkenet skal placeres centralt i bygningen og være indrettet til produktion af sund, frisklavet økologisk mad skal være dimensioneret til at kunne lave mad til ca. 400 personer 3 gange om dagen.</p> <p>Skal indeholde faciliteter på stueetagen til:</p> <p>Varemodtagelse 20 m² Grøntmodtagelse 8 m² Grønt tilberedning 25 m² Modtagelse/tilberedning af fersk kød 14 m² inkl. køl Koldt køkken 25 m² Koldt/varm køkken diæter/special mad 45 m² Varmt køkken 25 m² Øvrige køkken 15 m² Bageri 35 m² Pakkerum m. plads til ca. 16 madvogne samtidig 50 m² Opvaskerum 35 m² Økonomakontor 14 m² Kontor til 3 medarbejdere 15 m² Pauserum 16 m² Udsalg 30 m² Nettoareal i stueetagen i alt 382 m²</p> <p>Skal indeholde faciliteter på kælderetagen til:</p> <p>2 stk. kølerum a' 35 m² Frostrum 20 m² 2 stk. Køkkendepot a' 25 m² Affaldsrum 14 m² Depot 15 m² Rengøringsrum 8 m² Toiletter 8 m² Omkklædning 8 m² Nettoareal i kælderetagen i alt 195 m²</p>
Vejl. netto areal:	Ca. 575 kvm.
Antal brugere:	ca. 10-20
Inventar og udstyr:	Alle relevante køkkenmaskine, ovne mm.
Overflader:	Skridsikre klinkegulve og klinker på vægge.
Øvrige:	En del af køkkenet skal være åbent med serveringsskanke mod restaurant/café.
Skal bygge i fase:	Fase 1

Kiosk	
Rumbetegnelse SC.06	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Kiosk der åbner sig mod Torvet. Skal kunne opleves som et minnimarked
Vejl. netto areal:	Ca. 50 kvm.
Antal brugere:	Alle brugere af Sølund vil komme igennem Torvet
Inventar og udstyr:	
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Medierum	
Rumbetegnelse SC.07	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	I forbindelse med Torvet placeres et lille område med ca. 4-5 computere, der kan bruges af beboerne. Skal også kunne bruges til undervisning af mindre beboerhold.
Vejl. netto areal:	Ca. 30 kvm.
Antal brugere:	5-10
Inventar og udstyr:	4-5 computerarbejdspladser
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Mønt vaskeri	
Rumbetegnelse SC.08	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	I forbindelse med Torvet placeres et lille møntvaskeri til beboere og pårørende.
Vejl. netto areal:	Ca. 20 kvm.
Antal brugere:	3-4
Inventar og udstyr:	Vaskeriet skal indeholde 2-3 vaskemaskiner og 2-3 tørretumblere. Håndvask.
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Frivillige lounge	
Rumbetegnelse SC.09	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Attraktiv lounge til frivillige.
Vejl. netto areal:	Ca. 30 kvm.
Antal brugere:	20
Inventar og udstyr:	Minikøkken
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Må gerne ligge i tilknytning til Torvet.
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Frisørsalon	
Rumbetegnelse SC.10	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Lille frisørsalon
Vejl. netto areal:	Ca. 20 kvm.
Antal brugere:	3-4
Inventar og udstyr:	Håndvask og frisør-vaske.
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Faser

Toiletter	
Rumbetegnelse SC.11	
Antal:	3 herre, 3 dame og 1 hcp m.pusleplads
Funktionsbeskrivelse:	Lille frisørsalon
Vejl. netto areal:	Ca. 25 kvm.
Antal brugere:	7
Inventar og udstyr:	
Overflader:	Klinker på gulve
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Følgende centerfunktioner behøves ikke at placeres i direkte tilknytning til ”Torvet”:

Medarbejder lounge	
Rumbetegnelse SC.12	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Attraktiv lounge til medarbejderne.
Vejl. netto areal:	Ca. 30 kvm.
Antal brugere:	20
Inventar og udstyr:	Minikøkken
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Kursus/mødelokale	
Rumbetegnelse SC.13	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Medarbejderne skal kunne samles til afdelingsmøder, kurser o.l.
Vejl. netto areal:	Ca. 80 kvm.
Antal brugere:	min. 40 personer der kan holde møde/blive undervist samtidigt
Inventar og udstyr:	
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Rummet skal kunne opdeles i to mindre rum.
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Sundhedsområde:

Skal både kunne nås direkte fra Ryesgade og fra Torvet.

Tandlægeklinik	
Rumbetegnelse SS.01	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Lille tandlægeklinik
Vejl. netto areal:	Ca. 20 kvm.
Antal brugere:	2-3
Inventar og udstyr:	Håndvask
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Må gerne ligge i tilknytning til Torvet.
Skal bygge i fase:	Fase 1

Sygeplejeklinik	
Rumbetegnelse SS.02	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	2 undersøgelsesrum med plads til briks med fuld arbejdsplads hele vejen rundt om briks, 1 venterum, 1 depot/vaskerum.
Vejl. netto areal:	Ca. 50 kvm.
Antal brugere:	2-3
Inventar og udstyr:	Håndvask
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Må gerne ligge i tilknytning til Torvet.
Skal bygge i fase:	Fase 1

Fodterapi	
Rumbetegnelse SS.03	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	1 undersøgelsesrum med plads til briks med fuld arbejdsplads hele vejen rundt om briks.
Vejl. netto areal:	Ca. 20 kvm.
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Må gerne ligge i tilknytning til Torvet.
Skal bygge i fase:	Fase 1

Velvære-område:

Varmtvandsbassin	
Rumbetegnelse SV.01	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Rum med varmtvandsbassin hvor beboerne kan få løsnet deres muskler op mm.
Vejl. netto areal:	Bassin ca. 15 kvm. Rum ca. 50 kvm.
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	Lift til at få svage beboere ned i bassin.
Overflader:	Skridsikre klinker.
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Sauna	
Rumbetegnelse SV.02	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	
Vejl. netto areal:	ca. 10 kvm.
Antal brugere:	5-10
Inventar og udstyr:	
Overflader:	Skridsikre klinker.
Øvrige:	Skal ligge i tilknytning til omklædning og gerne i tilknytning til varmtvandsbassin.
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Træningssal til genoptræning	
Rumbetegnelse SV.03	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Træningssal til genoptræning og fysioterapi. Der skal etableres depot til udstyr.
Vejl. netto areal:	ca. 30 kvm. Inkl. depot. FOR LIDT PLADS AFSAT
Antal brugere:	5-10
Inventar og udstyr:	
Overflader:	Fjedrende trægulv på strøer
Øvrige:	Skal ligge i tilknytning til fysioterapi.
Skal bygge i fase:	Fase 1

Beboeromklædning	
Rumbetegnelse SV.04	
Antal:	2 stk. Herre/dame
Funktionsbeskrivelse:	Beboeromklædning m. toilet og brus, plads til handicapomklædning.
Vejl. netto areal:	Ca. 28 kvm. pr. stk.
Antal brugere:	2 i hvert omklædningsrum.
Inventar og udstyr:	Ca. 20 Opbevaringsskabe i alt.
Overflader:	Skridsikre klinkegulve.
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Medarbejder omkl.	
Rumbetegnelse SV.05	
Antal:	1 stk. Herre/dame
Funktionsbeskrivelse:	Omklædning m. toilet og brus
Vejl. netto areal:	Ca. 8 kvm.
Antal brugere:	2
Inventar og udstyr:	Ca. 5 Opbevaringsskabe i alt.
Overflader:	Skridsikre klinkegulve.
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Fysioterapi	
Rumbetegnelse SV.06	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	
Vejl. netto areal:	ca. 20 kvm.
Antal brugere:	2-3
Inventar og udstyr:	
Overflader:	Fjedrende trægulv på strøer
Øvrige:	Skal ligge i tilknytning til træningssal.
Skal bygge i fase:	Fase 1

Aktivitetsrum med lille træningskøkken	
Rumbetegnelse SV.07	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Aktivitetsrum med lille træningskøkken.
Vejl. netto areal:	ca. 30 kvm.
Antal brugere:	8
Inventar og udstyr:	Køkkenfaciliteter og håndvask.
Overflader:	Rengøringsvenligt gulv
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Terapirum	
Rumbetegnelse SV.08	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	1 behandlerrum med plads til briks med fuld arbejdsplads hele vejen rundt om briks.
Vejl. netto areal:	Ca. 20 kvm.
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Snøezelrum	
Rumbetegnelse SV.09	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Et rum designet til at stimulere sanserne individuelt.
Vejl. netto areal:	Ca. 30 kvm.
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	Forberedes til AV udstyr
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Rengøringsrum	
Rumbetegnelse SV.10	
Antal:	2
Funktionsbeskrivelse:	Hylde og udslagsvask
Vejl. netto areal:	Ca. 6 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	Udslagsvask
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Medarbejderomklædning	
Rumbetegnelse SV.11	
Antal:	2 stk. Herre/dame
Funktionsbeskrivelse:	Medarbejderomklædning m. toilet og brus
Vejl. netto areal:	Ca. 30 kvm. pr. stk.
Antal brugere:	3-4 i hvert omklædningsrum.
Inventar og udstyr:	Ca. 20 Opbevaringsskabe i alt.
Overflader:	Skridsikre klinkegulve.
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Toiletter	
Rumbetegnelse SV.12	
Antal:	3-4 stk. Heraf min. 1 handicapvenligt.
Funktionsbeskrivelse:	Toiletter til Wellnessområdet.
Vejl. netto areal:	Ca. 15 kvm.
Antal brugere:	3-4
Inventar og udstyr:	Berøringsfri armaturer.
Overflader:	Skridsikre klinkegulve.
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Bifunktioner (serviceareal):

Omklædningsrum	
Rumbetegnelse SB.01	
Antal:	6-8 stk.
Funktionsbeskrivelse:	Omkledning til medarbejderne med brus og toiletter. Omklædning placeres hvor det er hensigtsmæssigt i forhold til det overordnede logistik koncept.
Vejl. netto areal:	Ca. 680 kvm.
Antal brugere:	Til ca. 300-350 medarbejdere
Inventar og udstyr:	Ca. 400 Skabe
Overflader:	Skridsikre klinkegulve.
Øvrige:	Skal nedbrydes i forskellige mindre enheder med plads til ca. 30 – 50 personer. Kan placeres i kælder.
Skal bygge i fase:	Fase 1 og 2

Skifterets depoter	
Rumbetegnelse SB.02	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Skifterets depoter, hvor indbo kan opbevares i op til 6 måneder.
Vejl. netto areal:	Ca. 130 kvm.
Antal brugere:	Til ca. 30-40 indbo .
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	Må gerne samles i et rum, men adskilt i aflåste trådburer.
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Rengøringsfaciliteter	
Rumbetegnelse SB.03	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Depot til materialer, maskiner inkl. opladerpositioner, vaske og tørremaskiner til mopper.
Vejl. netto areal:	Ca. 45 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Sygeplejedespot	
Rumbetegnelse SB.04	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Centralt placeret depot til sygeplejeartikler. Det skal være nemt for både leverandører og for medarbejdere at komme til.
Vejl. netto areal:	Ca. 12 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Hjælpemiddel- og senge depot	
Rumbetegnelse SB.05	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Med plads til ca. 20 senge og diverse hjælpemidler.
Vejl. netto areal:	Ca. 100 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	Vand installationer og afløb.
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Varemodtagelse	
Rumbetegnelse SB.06	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Varemodtagelse fra lastbiler. Der skal sikres nem adgang for leverandører.
Vejl. netto areal:	Ca. 50 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	Robuste overflader
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Depot til terapi mm.	
Rumbetegnelse SB.07	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	
Vejl. netto areal:	Ca. 25 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	Robuste overflader
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Affaldsdepoter	
Rumbetegnelse SB.08	
Antal:	ca. 6
Funktionsbeskrivelse:	
Vejl. netto areal:	Ca. 50 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1 og 2

Uniformsdepot	
Rumbetegnelse SB.09	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Depot placeres i tilknytning til vaskeri og med udleveringskranke til medarbejderne.
Vejl. netto areal:	Ca. 10 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	Reoler til opbevaring af uniformer.
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Vaskeri m. lille depot	
Rumbetegnelse SB.10	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Professionelt vaskeri. Sølund skal selv kunne vaske beboernes tøj samt linned, dyner etc.
Vejl. netto areal:	Ca. 36 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	Der skal være plads til ca. 4-6 professionelle vaskemaskiner, ca.4-6 professionelle tørretumblere, ca. 4 store arbejdsborde, ca. 6-7 transportburer samt et lille depot til vaskemiddel etc.
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Affaldsgård	
Rumbetegnelse SB.11	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Indhegnet/overdækket, kildeopdelt, med plads til husholdning- og køkkenaffald, pap, papir, glas, kemi, medicin, elektronik, storskrald m.m.xx. 800 L containere. Mulighed for skraldevogne kan køre direkte ind til affaldsgården og tømme containerne. Decentrale / afdelingsrelateret affaldsdepoter, som sorterer affaldet lokalt inden det bringes til affaldsgården.
Vejl. netto areal:	Ca. XX kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Living Lab	
Rumbetegnelse SB.12	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Der skal afsættes et areal svarende til 2 boliger, hvor der kan eksperimenteres med nye boligopstillinger/indretninger. Arealet skal have facadeareal og må gerne placeres synligt i bebyggelsen. I tilknytning til dette areal placeres 3 kontorer med min. 4 arbejdsstationer i hver, et mødelokale til min. 12 personer, et minikøkken samt et kopi/printrum. Derudover placeres et depot til materialer, værktøj og maskiner i direkte tilknytning til de to boligarealer.
Vejl. netto areal:	Ca. 175 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

5.6 Øvrige funktioner

Driftkontor til boligorganisations drift personale	
Rumbetegnelse OF.01	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Kontor til en driftsleder og 2 medarbejder med ansvar for drift og vedligeholde bygningen, samt varetage pasning af udearealer SAB med omklædning og badeforhold.
Vejl. netto areal:	Ca. 25 kvm.
Antal brugere:	3
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	Faciliteterne ønskes gerne i forbindelse med de på Sølund ansatte til administration og drift, og der kan anvendes fælles kantine og omklædning / badpersoner
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Værksted	
Rumbetegnelse OF.02	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Mindre værksted til småreparationer.
Vejl. netto areal:	Ca. 15 kvm.
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	Skal placeres i tilknytning til driftskontor.
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Parkeringskælder til min. 80 biler.	
Rumbetegnelse OF.03	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	
Vejl. netto areal:	Ca. 2.400 kvm.
Antal brugere:	80
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Garage / Værksted	
Rumbetegnelse OF.04	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Til traktor/fejmaskine, græsslåmaskiner og øvrige have maskiner/værktøj. Frihøjde min. 2,5m.
Vejl. netto areal:	Ca. 30 kvm.
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	Afskærmning mellem maskinner og værksted, således at der kan benyttes gnistgivende værktøj
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Cykelparkering	
Rumbetegnelse OF.05	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Hel eller delvis omdækket cykelparkering.
Vejl. netto areal:	Ca. 250 kvm.
Antal brugere:	200
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1/2

Lagerrum	
Rumbetegnelse OF.06	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Plads til lagervare, belysningskilder, vvs artikler mv.
Vejl. netto areal:	Ca. XX kvm.
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Opbevaringsrum til brændstof + saltdepot	
Rumbetegnelse OF.07	
Antal:	1 + 1
Funktionsbeskrivelse:	Tilgængelig med maskiner til drift. Placeres således at der kan påfyldes fra tankvogn. Saltdepot placeres i terrænniveau, salt leveres på paller
Vejl. netto areal:	Ca. XX kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Affald/kompost	
Rumbetegnelse OF.08	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Plads til affaldssortering og have affald.
Vejl. netto areal:	Ca. 20 kvm.
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Vaskeplads	
Rumbetegnelse OF.09	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Vaskeplads til maskiner
Vejl. netto areal:	Ca. XX kvm.
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	Olieudskillere og god belysning
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Børnehave	
Rumbetegnelse OF.10	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	<p>En 7 grupperes daginstitution indeholdende:</p> <p>Forrum 10 m² Børnegarderober 7*14 m² - 98 m² Grupperum 7*45 m² - 315 m² Børnetoilet med pusleplads 7*12 m² - 84 m² Nærdepot 7*3 m² - 21 m² Fællesrum 70 m² Fællesdepot 28 m² Køkken m. depot 45 m² Teknikrum 30 m² Vaskerum 12 m² Rengøringsrum 5 m² Kontorer og samtalerum 40 m² Personalerum m. garderobe og toiletter 60 m² I alt 1.140 m² brutto</p> <p>Øvrige udearealer:</p> <p>Liggehal 100 m² Redskabsrum 50m² Køkkengård/affald 15 m² Barnevognsrum 40 m² Cykelparkering 75 m² Parkeringspladser. 1 plads pr. 100 m² I alt 500 m² brutto.</p>
Vejl. netto areal:	Ca. 1140 m ² bruttoetageareal, 1140 m ² friareal og 500 m ² øvrige udearealer.
Antal brugere:	7 Grupper
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Fase 1

Disponibelt rum	
Rumbetegnelse OF.11	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Disponibelt rum med forberedt vandinstallationer til fremtidigt fleksibelt brug. Disponeres som ét stort rum der nemt kan underdeles i mindre enheder. Placeres mod gaden.
Vejl. netto areal:	Ca. 250 kvm.
Antal brugere:	
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Erhverv	
Rumbetegnelse OF.12	
Antal:	3
Funktionsbeskrivelse:	Mindre butiksarealer
Vejl. netto areal:	3x ca. 25 kvm.
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	
Overflader:	
Øvrige:	Placeres mod Ryegade
Skal bygge i fase:	Op til totalrådgiver

Kapitel 6

Bæredygtigt byggeri





Kap.6

Bæredygtigt Byggeri

København skal være en "tænkende storby", hvor udvikling og omtanke går hånd i hånd. Det betyder, at bæredygtighed og nytænkning bliver de bærende værdier i Københavns udvikling. Københavns Kommune har i denne forbindelse udviklet visionen Miljømetropol. København vil i 2015 være verdens miljømetropol. Det vil sige, at København vil være den af verdens storbyer, der har det bedste storbymiljø. Miljømetropolen opstiller konkrete mål for opfyldelsen af visionen i 2015.

Københavns Kommune har udarbejdet en klimaplan med det ambitiøse mål at reducere byens CO₂-udledning med 20 pct. i 2015 i forhold til 2005. Visionen er, at København i år 2025 skal være CO₂-neutral.

Der ligger et stort arbejde forud for at realisere denne plan, og det er derfor centralt, at der tages fat på opgaven så hurtigt som muligt. Reduktion af energiforbrug og nedsættelse af CO₂-udslip i forbindelse med kommunens eget byggeri og det støttede byggeri er et vigtigt element for at nå den opstillede målsætning. Københavns Kommune har ambitiøse visioner når det gælder bæredygtighed og miljørigtigt byggeri og anvisningerne i "Miljø i byggeri og anlæg 2010" er et vigtigt og brugbart redskab til at sikre dette.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" indeholder en række konkrete krav og anbefalinger - herunder opfyldelse af Lavenergiklasse 2015 - for miljørigtig projektering, energi, materialer, affald, vand, støj, indeklimatekniske mm. Dokumentets krav og anbefalinger forventes altid at skulle anvendes ved opførelse af kommunalt byggeri.

Sølund skal integrere de ovenfor nævnte miljøhensyn og forventninger til energimæssig bæredygtighed både i planlægning, bygningskonstruktioner, forbrug og den måde hvorpå centret driftes.

6.1 Overordnede mål for bæredygtigt byggeri

Det overordnede mål for miljøindsatsen er at minimere forbruget af ressourcer, de negative sundhedseffekter på mennesker og belastningen af det omgivende miljø.

Byggeriet skal overholde lavenergiklasse 2015 og gerne i det omfang det er muligt, leve op til 2020 energikrav, dog under hensyntagende til de økonomiske forhold som bygherren skal godkende.

Byggeriet skal danne rammen om et sundt og inspirerende miljø for beboere og ansatte med optimale indeklimaforhold og gode udearealer.

Byggeriet skal gennemtænkes miljørigtigt både hvad angår bæredygtig projektering, udførelse og den efterfølgende drift. Energibesparelser og øvrige miljømæssige tiltag må dog ikke ske på bekostning af indeklimatekniske og beboernes daglige trivsel.

For at opnå dette skal der under projekteringen udarbejdes et miljøprogram og en miljøplan for byggeriet. Under projekteringen tages en lang række beslutninger, som har betydning for materialevalget, bygningsudformningen, opførelsesmetoderne, driften, vedligeholdelsen og i sidste ende fjernelsen af bygningen og genbrug af byggematerialerne. Dermed har projekteringen en afgørende indflydelse på ressourceforbrug, sundhedseffekter og miljøbelastning.

Følgende elementer bør indtænkes:

- bygningens placering på grunden og den arkitektoniske bearbejdning i den overordnede miljø-strategi.
- Anvendelsen af Intelligente bæredygtige byggematerialer og løsninger i bygningernes udformning og indretning.
- Grønne tage og facader samt implementering af Urban Farming.
- Solceller på tag og facade.
- Regnvand og gråt spildevand opsamles i videst muligt omfang, dels for at minimere udledning i kloak og dels til brug for vanding i haverne.
- Byggeriet skal danne rammen om et sundt og inspirerende miljø for beboere og ansatte med optimale indeklimaforhold samt gode og inspirerende udearealer.
- Blive inspireret af principperne i "Cradle to Cradle".

6.2 Energibesparende foranstaltninger

Den overordnede målsætning er at det samlede bygningskompleks skal bidrage til Københavns Kommunes mål og krav til reduktion af energiforbrug og CO₂-belastning.

Bygningen skal som minimum kunne klassificeres som energiklasse 2015.

Der ønskes særlig fokus på udnyttelse af dagslys, lavenergibelysning, behovsstyring og passiv energiudnyttelse.

I forbindelse med opfyldelsen af energiklasse 2015 foreslås følgende elementer inddraget i byggeriet:

- Vi opfordrer til at lade sig inspirere af "Cradle to cradle" tankegangen.
- Vinduer med 3-lags glas og positivt energitilskud kombineret med udv. solafskærmning.
- Behovstyret ventilation.
- Fjernvarme suppleret med varmegenindvinding.
- Lavtemperatur gulvvarme-systemer evt. suppleret med vægvarme.
- Intelligente elmålere og tilbageføring af overskudsstrøm.
- Vandbesparende installationer.
- Energiopsamlende elevatorer.

6.3 Indeklima

Der skal ved projekteringen af byggeriet lægges vægt på at opnå et godt indeklima. Der lægges derfor vægt på, at der i projekteringen inddrages den seneste viden på området .

I forbindelse med opfyldelsen af de opstillede miljøkrav i "Byggeri og anlæg 2010" foreslås følgende elementer inddraget i byggeriet:

- Anvendelse af intelligente og bæredygtige byggematerialer.
- Plantevægge (til forbedring af indeklimaet samt f. eks. anvendt som dekorativt element og rumopdeler).
- Andre miljø- og indeklimateforbedrende tiltag der vil være synlige for plejecentrets beboere,

pårørende og medarbejdere - som f.eks.

inddragelse af vandelement i fællesområderne.

Samspillet mellem en lang række faktorer fastlægger tilsammen indeklimaet. Disse faktorer er nærmere beskrevet i de efterfølgende afsnit.

6.3.1 Temperaturforhold

Det skal ved anvendelse af tunge bygningskomponenter samt ved vinduernes placering og udformning sikres, at der i dagtimerne kan opretholdes en så ensartet temperatur som muligt.

6.3.2 Træk

Kuldenedslag fra vinduespartier skal undgås.

6.3.3 Luftfugtighed

Udover Bygningsreglementets krav skal der i arbejds- og opholdsrum være mulighed for ved let betjente vinduesgreb at foretage periodevise udluftninger. Der skal generelt være sikret en luftfugtighed der sikrer brugerne mod gener fra tør luft.

6.3.4 Luftkvalitet

Materialer, som afgiver skadelige dampe, støv eller på anden måde kan være allergifremkaldende, skal undgås.

6.3.5 Statisk elektricitet

Statisk elektricitet skal i videst muligt omfang undgås, bl.a. ved anvendelse af antistatiske belægninger og beklædninger.

6.3.6 Dagslys

Rigelige mængder dagslys i boliger og fællesarealer prioriteres højt. Der skal dog kunne afskærmes mod generende direkte sollys, samt generende reflekser.

6.3.7 Lydkrav

Generelt udføres lydregulering og lydisolering svarende til BR10. For rum, der ikke kan sidestilles med tilsvarende rum i Bygningsreglementet, gælder at mellem alle rum, hvori der opholder sig mennesker, skal der tilvejebringes en luftlydisolation R'_{w} på mindst 45 dB.

6.4 Drift- og vedligehold

For at optimere og systematisere fremtidig drift og vedligehold af bygninger og anlæg, skal der i forbindelse med aflevering af arbejdet udarbejdes drift- og vedligeholdelsesplaner mindst i et omfang som angivet under pkt. 5.1 i PAR's og FRI's ydelsesbeskrivelse, "Byggeri og planlægning", april 2006.

Der skal i forbindelse med drift- og vedligeholdelsesplanerne udarbejdes 30 års budgetter for drift og vedligehold.

6.5 Affald

Sølund skal minimere affaldsproduktionen (f. eks. gennem udnyttelse af grøntaffald i gartneri og haveanlæg) og kildesortere restaffaldet (f. eks. gennem opsamling og afhentning af madaffald til brug for bioforgasning). Der henvises til Københavns Kommunes Affaldsplan 2012.

6.6 Analyse af energi- og indeklima

I forbindelse med projektilretning og projektering af byggeriet skal dets energimæssige egenskaber og indeklima bearbejdes løbende. I den forbindelse skal der løbende foretages energi- og indeklimatekster til

belysning af forskellige beslutninger og virkemidlers indflydelse, herunder:

- Bygningsdesign og udformning
- Klimaskærm
- Vinduer
- Dagslys
- Belysning
- Zoneopdeling
- Klimastyring
- Ventilationsprincipper
- Styling og regulering
- Varmt brugsvandsproduktion
- Forsyningsforhold

Den energi- og indeklimatekster bearbejdning af byggeriet skal løbende forelægges bygherre til information.

Som minimum skal der foreligge en fyldestgørende rapport ved hver afslutning af de enkelte projektfaser.

De energibesparende overvejelser i det overordnede design og i de enkelte bygninger skal beskrives og skitseres, således at det kan vurderes, hvor bygherren samlet set får mest energibesparelse for pengene.

Kapitel 7

Bygningsfysik, Tekniske Krav



Kap.7

Bygningsfysik og tekniske krav

7.1 Generelt

7.1.1 Konstruktioner / Robusthed

De bærende konstruktioner skal udformes og placeres således man i fremtiden opnår en fleksibel bygningsstruktur, hvor man kan ændre funktion og indretning og nemt flytte relevante indvendige vægge. Konstruktionerne, herunder dæk og vægge skal udformes under hensyntagende til kommende udvidelse i omfanget af installationer og føringsveje, således at bygningen i fremtiden kan optage og integrere ny teknologi. Etagehøjden skal vælges under hensyntagende til, at kunne sikre gode forsyningsveje og krydsende installationer.

7.1.2 Materialer

Materialevalget skal være CE-mærket, have en robust karakter og skal samtidig minimere vedligeholdelses- og driftsudgifter. Ligeledes skal der ved materialevalget lægges vægt på gennemprøvede, intelligente og bæredygtige byggematerialer, omfattet af danske kontrolordninger eller tilsvarende europæiske. Materialer må ikke være allergifremkaldende eller vanskelige at rengøre, alle materialer skal være med til at sikre et godt indeklima.

Generelt skal alle gående bygningsdele være anvendelig og let betjelige for handicappede

7.1.3 Levetider / totaløkonomi

Der bør blive lagt vægt på, at der i forbindelse med valg af bygningsdele / materialer / overflader mv. sikres, at der i forhold til holdbarhed, drift og vedligeholdelse opnås intelligente løsninger med bygningsdele der har parralle levetider, og hvor de omkostningstunge bygningsdele har den længste levetid.

Der skal i videst muligt omfang tages hensyn til totaløkonomien i forbindelse med valg af bygningsdele og materialer. Det er et krav, at alle konstruktioner og materialer, udstyr m.m. skal analyseres og forelægges bygherren for endelig beslutning, hvilket kan kræve at der skal være alternative muligheder.

En analyse af materialer, konstruktioner, skal indeholde:

Anskaffelsessum og driftsøkonomi, vedligeholdelses form og intervaller samt levetid og

miljøbelastning. På grund af byggeriets specielle anvendelsesform skal der lægges overordentlig stor vægt på, at renholdelse såvel ude som inde bliver ekstrem nem.

Det er vigtigt, at der for alle bygningsdele, -komponenter og teknisk udstyr, oplyses mulige serviceaftaler, inkl. estimerede omkostninger hertil, - såvel for drift som vedligehold.

Det er et krav, at der overalt anvendes gode velprøvede konstruktioner og materialer,

hvor vedligeholdelsesfrekvens og -metode ud fra erfaring kan dokumenteres at være lav.

7.1.4 Nedrivning.

I forbindelse med nedrivning skal der tages højde for de miljømæssige forhold, vedr. PCB, asbest, blyholdig maling mv. Der henvises til den orienterende miljøundersøgelse. Se Bilag

7.2 Bygningsbasis

7.2.1 Jordbundsforhold

Der henvises til den orienterende geotekniske og miljømæssige undersøgelse. Se Bilag

7.2.2 Terrænforhold

Der skal i forbindelse med udformning af matriklen, og bygninger tænkes i hvorledes der sikres mod oversvømmelser i forbindelse med skybrud, eksempelvis ved at indtænke en LAR strategi,

7.3 Primære bygningsdele

7.3.1 Ydervægge og tage

Valg af udvendige overflade skal træffes således, at overflader og sammenbygninger er robuste og mest mulig vedligeholdelsesfri, se endvidere afsnit om parralle levetider og totaløkonomi.

Se endvidere afsnit vedr. myndigheder og planforhold kap. 3.

7.3.2 Indvendige vægge

Lodret lejlighedsskel udføres i beton, letbeton eller gips, omkring vådrum anvendes der murværk, beton, letbeton eller tilsvarende materiale, der er modstandsdygtig overfor fugt. Skeletvægge omkring vådrum accepteres ikke.

Indvendige vægge skal i videst mulig omfang udføres som ikke bærende, særligt set i forhold til at bevare muligheden for ændringer, dog skal vådrum udføres med tunge vægge.

7.3.3 Dæk

Dæk over områder hvor der er behov / krav til ophængning af hjælpemidler skal dimensioneres og udformes således dette er muligt. Udstyr til personhåndtering - transport skal dimensioneres til min. 350 kg.

7.3.4 Trapper og ramper

Trapper skal udføres med stødtrin og siddemulighed på reposer.

Min. en centralt placeret hovedtrappe skal bruges til træningsformål og udføres derfor i min. 1100 mm fribredde og med stigning på max. 150 mm og grund min. 300 mm. Hovedreposer (m. siddemulighed) udføres min. 1500 mm og mellemreposer min. 1300 mm (fri bredde). Alle trapper udføres med udtrin. Trappeforkanter afmærkes af hensyn til svagtseende. Der udføres håndlister i begge sider af trappeløb samt rundt om reposer. Håndlister skal føles varme og være gode at holde om.

Ramper bør så vidt muligt undgås.

7.3.5 Altaner og terrasser

Altaner og terrasser skal være med skridsikker belægning og udformes således at der ikke er niveauspring mellem ude og inde, Dørene udføres i stedet med et handicapbundstykke og en anslagsskinne med maxhøjde på 15 mm. Altaner og terrasser skal udformes således at der er vende mulighed for kørestole min.1500 mm. i venderadius. Fællesterrasser skal udføres så to kørestole kan passere hinanden, samt med belysning. Ind- og udvendige dørgreb skal være handicapvenligt

7.3.7 Installationsskakte/rum

Installationsskakte skal være teknisk velbeliggende og let tilgængelige for servicering og udførelse af reparationer. Adgang skal være placeret således at der kan opnås adgang uden at forstyrre beboer og plejepersonalet og vandrette føringsveje placeres med adgang fra gangarealer. Installationsskakte skal være forberedt til at ny teknologi let kan

installeres samt at der er forberedt med god plads til denne. Skakte / føringsveje dimensioneres til at kunne klare en 20% kapacitetsudvidelse

7.4 Kompletterende bygningsdele

7.4.1 Ydervægge, komplettering

Ydervægskomplettering skal indgå som en del af det samlede facadekoncept hvori overvejelser om funktioner som, dagslys, solceller, solafskærmning, æstetik og energirigtige løsninger indgår, og hvor drift og vedligeholdelse er indtænkt på en økonomisk og rationel måde med lang levetid.

7.4.1.1 Facade og tag beklædning

Udvendige materialer ønskes slidstærke, vedligeholdelsesfrie og med god totaløkonomi. Materialer som patinerer smukt og som passer godt ind i kvarteret omkring Ryesgade.

7.4.1.2 Udvendige dør- og vinduespartier

Vinduer og udvendige døre skal udføres med udvendig beklædning der kræver minimalt vedligehold, Vinduer skal designes således at de kan pudses indefra.

Der skal benyttes lavenergiglas. Vinduer og døre i stueetagen skal udføres med tyverisikringsbeslag. Alle døre udføres med sparkeplader. Franske altanpartier skal være indadgående.

Vinduer skal være udadgående og mindst et vindue i hver rum skal kunne åbnes og fastlåses i ventilationsstilling. Vinduer skal være min. Tre-punkts hængslede og kunne lukkes tætsluttende. I boliger skal mindst ét vindue i hvert rum være forberedt til at kunne være el-betjent, trådløs. Højtsiddende vinduer skal kunne åbnes med el-betjent vinduesåbner. Vinduesgreb skal være handicapvenlige.

Vinduespartier skal være med lav brystning, så man kan kigge ud både som siddende og sengeliggende. Vindueskarmer skal være møblerbare. Vandrette sprosser må ikke placeres i øjenhøjde

I forbindelse med hovedadgangsveje regnes med anvendelse af indgangssystemer, der tilpasses trafikken og hindrer trækgener, og der skal påregnes anvendelse af låsesystem og adgangskontrol i forbindelse med alle døre. Døre

skal have en bredde så plejesenge kan passere, samt udføres med handicapvenligt bundstykke.

7.4.1.3 Solafskærmning

I alle rum hvor der kan være gener af sollys på grund af rummets udformning eller placering skal der være udvendig automatisk solafskærmning, med mulighed for let tilgængelig manuel overstyring.

7.4.2 Indervægge, komplettering

På trafikerede steder og på steder hvor der kan være risiko for beskadigelse af vægge skal udadgående hjørner på indervægge forstærkes eller beskyttes.

7.4.2.1 Døre mv.

Alle døråbninger skal være brede nok til at kørestole og plejesenge kan passere. Evt. skal døre forsynes med sideparti. Alle indgangsdøre til boligerne forberedes til dørpumper med tomrørsinstallation og blænd dæksel.

Hvor der er særlige krav til lyd eller risiko for trækgener anvendes tætningskinner

Boligens indgangsdør skal være min. 3 – punkts 2-delte døre med samlet fribredde på min. 1300 mm, forsynet med berøringsfrit elektronisk låsesystem, samt indvendig vrider. Boligdøre forsynes med slagplade og dørgreb skal være handicapvenligt.

Øvrige døre / Skydedøre i boligerne skal have fri bredde på min. 1300 mm. Være let løbende og ikke massive hvis ikke det er et krav fra myndighederne. Skydedøre forsynes med gummianslag og dørgreb der er handicapvenligt.

Dørautomatik: Af hensyn til handicapvenlighed skal døre i adgangsveje og til fællesrum forsynes med automatisk døråbner (ABDL). Døre åbnes enten via føler eller via kontakt. Der skal påregnes anvendelse af låsesystem og adgangskontrol i forbindelse med aflåselige døre

Døre til afdelingskøkkener samt døre i produktionskøkkenet forsynes med dørautomatik (ABDL).

Altandøre udføres med greb på begge sider.

7.4.5 Lofter, komplettering

Der ønskes lofter med lyddæpende funktioner i alle fællesarealer, boliger udføres med faste lofter

og alle øvrige arealer med nedhængte lofter, med let adgang til rummet over de nedhængte lofter.

7.4.6 Altankomplettering

Værn eller rækværker omkring altaner ønskes udført delvis transparent, så der bliver gode muligheder for udblik fra altanerne. Synlige undersider af altaner afdækkes med lyst plademateriale. Håndlister udføres i varme materialer.

7.4.7 Gulve

Alle gulvbelægninger skal være rengøringsvenlige, skridsikre og med lave vedligeholdelsesudgifter.

Metalskinner eller bundstykker udføres forsænkede i gulvbelægning. Belægningerne skal generelt imødekomme kravene til god komfort, godt indeklima, stor slidstyrke, og god lyddæmpning.

Ved valg af gulvmaterialer og deres indbyrdes placering skal der foretages en analyse af hvorledes dette håndteres i forhold til rengøring, således der sikres en ensartet rengørings form som muligt.

Overflader i bolig:

Gulve i stue og soveværelse – trægulve med gulvvarme.

Gulv i badeværelser - klinker (skridsikre) med gulvvarme.

Overflader i fællesarealer og servicearealer:

Gulve i fælles boligopholdsarealer – træ.

Gulve i øvrige opholdsarealer/servicearealer – Linoleum.

Gulve gange – linoleum

Gulv i toiletter - klinker (skridsikre)

Gulve i multisal og genoptræningssal – affjedrende trægulv på strøer (sportsgulv).

Gulve i produktionskøkkenet – klinker (skridsikre).

Øvrige gulve - efter funktion

Ved lægning af trægulve skal det sikres at der kan anvendes varme i gulvet, hvor det ønskes og der skal være garanti fra leverandørens på anvendelsen, og anvisninger skal følges, og der skal af kvalitetsdokumentationen fremgå, at anvisningerne er fulgt.

Linoleumsbelægning skal være GSO klassificeret og være GSO 5-års slidgaranti. Endvidere skal der ved aflevering foretages behandling med porefyld. Alle samlinger i linoleum skal være svejste

Underlag for linoleumsbelægning bør være flydemørtel eller anhydrit.

I vådrum gælder at B.B 200 gælder.

Alle rum med afløb skal have effektivt fald til disse

7.5 Overflader

7.5.1 Generelt

Materialer skal være miljøvenlige, ved valg af materialer skal der lægges vægt på indeklimaet, arbejdsmiljøet og at overfladerne er vedligeholdelsesvenlige, rengøringsvenlige og modstandsdygtige overfor stød og slag mv.

7.5.4 Trapper og ramper, overflader

Hovedtrapper udføres med samme belægning som tilstødende gulve. Alle trapper udføres med vaskekanter.

Trappeforkanter skal være afrundede og skridsikre samt markeret i kontrastfarve /LRV (Light Reflectance Value).

7.6. Velfærdsteknologi

Huset skal forberedes således at velfærdsteknologi kan integreres på en logisk og smuk måde, hvilket betyder at der både skal være god plads til apparater og føringer og at der er udtænkt et koncept for hvordan man indtænker nye teknologien vi ikke kender på nuværende tidspunkt. Selve velfærdsteknologien er en bygherreleverance, men de bydende opfordres til at komme med oplæg til hvilke teknologier, der på sigt skal kunne integreres i huset. De bydende opfordres derfor til at vise scenarier hvor velfærdsteknologien er fuldt udbygget og derefter beskrive hvordan huset forberedes til at kunne opfylde disse scenarier i fremtiden. Principielt skal den del af velfærdsteknologien, der er anlægsbetinget være indeholdt i økonomioverslaget og mens den del der består af apparater, computere, skærme og "løs" velfærdsteknologi, som man med fordel kan vente med at installere, ikke skal være indeholdt i den økonomiske ramme.

7.7 Generelt for ventilation og VVS installationer / Robusthed

Ved udformning, materialevalg og placering i bygning/terræn skal installationerne sikres lang levetid. Desuden skal renholdelse, vedligeholdelse og reparation/udskiftning kunne foretages uden væsentlige indgreb i andre bygningsdele og befæstede arealer. Ventilation bør holdes skjult i beboelse og administrative områder, ventilation (ind og ud blæsning) skal placeres diskret. Der skal sikres god plads over nedhængte lofter og i skakte således at der kan foretages udvidelser, og rørkrydsninger. I kælder skal der være normal loftshøjde under installationer under loft.

Anlægsløsninger afstemmes så de ud over at opfylde komfortkravene optimeres med hensyn til energiforbrug og driftsteknik.

Det er et krav, at de tekniske anlæg opbygges af komponenter af anerkendte

fabrikater, således at det kan garanteres, at reservedele kan leveres i en rimelig

årrække fremover.

Alle tekniske anlæg med tilhørende komponenter tilsluttes, reguleres, styres og overvåges via CTS-anlægget.

Der skal sikres, at anlægget designet således der er sikkerhed mod legionella

Der skal etableres lækagesikring, således at utætheder eller anden form for uregelmæssigt forbrug hurtigt registreres.

Der skal monteres afspærringsventiler på hhv. fremløb og retur sektionvis og ved hver enkelt bolig.

7.7.1 Forsyninger

Generelt for alle typer af forsyninger gælder, at der i dag er en række forsyning der dækker det eksisterende Sølund, og disse vil også være udgangspunktet for den fremtidige forsyning. Se bilag med ledningsoversigt.

Stikledninger ønskes i det fremtidige Sølund dimensioneret med et tillæg på 30 % til evt. fremtidige udvidelser, og dette skal analyseres/dokumenteres når der foreligger en behovsberegning for de fremtidige bygninger og

en registrering af de eksisterende forhold.

Der skal etableres forbrugsmålere jf. myndighedskrav på hovedforsyningerne.

7.7.2. Varmeforsyning, fjernvarme

Plejeboligerne skal forsat forsynes med fjernvarme, og det forventes at primære rum skal kunne opvarmes til 23 grader, og den enkelte beboer kan opvarme boligen til 23-24 grader.

Den eksisterende fjernvarmeforsyning på Sølund, skal omlægges / bygges og tilpasset til det ny Varmeforsyningsbehov, udført i overensstemmelse med gældende normer og Almindelige leveringsbestemmelser for fjernvarmeforsyning fra Københavnsenergi.

Hovedmåler skal være forberedt for fjernaflæsning.

7.7.3 Teknikrum / ventilationsrum

Indretningen af teknikrum skal disponeres således, at installationerne sikres god tilgængelighed, og således at der er god plads til udvidelser i fremtiden. Alle overflader skal være robuste og egnet til fastgørelse af installationer.

7.7.4 Overvågningsanlæg – CTS

Der udføres CTS-styring af installationssystemer med tilhørende kontrol- og alarmfunktioner. CTS-anlægget består af hovedstation med tilhørende undercentraler. I hver station findes foruden styrings- og overvågningssoftware energisoftware, som registrerer forbrug samt opsummerer måledata løbende.

Der etableres automatisk overvågning af alle væsentlige funktioner i de tekniske anlæg på samme styrenhed /system.

Der skal etableres et CTS-anlæg (Central Tilstandskontrol og Styring) til styring, regulering og overvågning og af vand-, varme-, el og ventilationsanlægget.

CTS-anlægget skal minimum kunne:

- Tillade individuel styring af forskellige afsnit/rum
- Overvåge temperatur, tryk og flow
- Automatisk formidle data om forbrug fra målere til et regnskabssystem eller til anden brugerflade

- Udløse alarmer og videresende genererede alarmer via SMS eller e-mail.

- Hver beboelse skal kunne styrres og måles separat.

- Fælles boligarealer skal kunne styrres og måles separat.

- Serviceområder skal kunne styrres og måles separat

- Børnehaven skal kunne styrres og måles separat.

- Erhvervsmaal skal kunne styrres og måles separat.

7.7.5. Vandinstallationer

Rådgiver skal følge byggeerfablad vedr. Varmt brugsvand i bebyggelser – brugskvalitet, bakterievækst, cirkulation. Erfaringsblad (53) 10 05 28

Der skal monteres blødgøring på varmt brugsvand og kalkindholdet skal kunne reduceres på det kolde brugsvand

Der skal etableres frostsikrede vandaftapningssteder for havevanding og spuling.

7.7.5.1 Armaturer

Badeværelser skal være forberedt til japanske dusch-toiletter (plejetoiletter) med fremføring af varmtvand og tom rør til el. Alle blandingsbatterier og toiletter skal udføres i vandbesparende udgave. Den vandbesparende funktion i blandingsbatterierne skal være individuelt styrbar, f.eks. som en "øko-knap". Blandingsbatterier skal være med keramiske skiver og have drypgaranti på 10 år.

Køkken- og håndvaskearmaturer udføres som 1-grebs armaturer. Brugsvandsarmaturerne skal generelt være af en type hvor håndtagene er let at betjene med svage fingre, f.eks. udformet som "køllegreb".

Bruserarmaturer skal være termostatstyret og med ethåndsgreb. Brusehoveder skal være med afkalkerkfunktion.

7.7.6 Varmeanstallation i bygning

Varmekilder skal tænkes sammen med komfort for beboerne og ikke være en hindring ift.

indretningsmuligheder.

Der skal være gulvvarme i hver bolig, gulvvarme skal kunne holde grundopvarmningen til 21 grader, placering af rumføler skal koordineres med varme indblæsning på ventilation.

Der ønskes en separat zoneflade pr. bolig til grundventilation, så indblæsningstemperatur passer til komfort temperatur 21 grader.

Derudover ønskes en busterfunktion med efterløb på en time, så beboeren kan hæve indblæsningstemperaturen 3-4 grader.

Øvrige områder som fællesarealer og service arealer, her skal opvarmning analyseres i forhold til komfort, energi og anlægsøkonomi, samt i forhold robusthed, herunder fleksibilitet i fremtidige ændringer og udvidelser i bygningsindretning.

Varmeanlægget skal udføres med en hensigtsmæssig opdeling på veksler for radiatoranlæg, gulvvarmeanlæg og ventilationsanlæg samt styring af varmtvandsbeholder.

7.7.7 Ventilationsanlæg

Der etableres mekanisk ventilation med indblæsning og udsugning i alle primære rum, herunder multisal, restaurant/café, wellness område, fælles spise- og opholdsrum, i fælles køkkener samt i boliger. Ventilation skal udføres med balanceret ventilation.

Det atmosfæriske indeklima skal opfylde kravene til den tilstræbte rumtemperatur skal være 20 - 24 °C.

Køkkener forsynes med selvstændigt ventilationsanlæg med såvel indblæsning som udsugning. Luftmængden bestemmes ud fra den installerede effekt i køkkenet. Der skal etableres generel rumudsugning ud over emhætterne.

7.7.8 Skakte

Der skal minimum være en tøjskakt pr. afdeling og en affaldsskakt pr. ca. 24 boliger. Placeres helst i skyllerum.

7.8 Generelt EI og mekaniske anlæg / robusthed

Ved valg af udformning, materialevalg og placering

i bygning/terræn skal installationerne sikres lang levetid. Desuden skal renholdelse, vedligeholdelse og reparation/udskiftning kunne foretages uden væsentlige indgreb i andre bygningsdele og befæstede arealer. Der skal sikres god plads til føringsveje over nedhængte lofter, i skakte og el teknikrum / tavlerum mv. således at der kan foretages udvidelser. I kælder skal der være normal loftshøjde under føringsveje under loft.

7.8.1 Elanlæg terræn

Det fremtidige effektbehov for nybyggeriet skal undersøges og verificeres i projektføreløbet.

7.8.2 Princip for føringsveje

Bygningen skal indeholde alle nødvendige føringsveje for samtlige elinstallationer og udføres, så senere ændringer og udvidelser i størst muligt omfang er til godset.

- For samtlige føringsveje gælder, at fyldningsprocenten maksimalt må være 70%.
- Føringsveje skal være skjulte, men let tilgængelige.

Der skal være speciel opmærksomhed i forbindelse med integrering af fremtidens velfærdsteknologi, føringsveje skal være forsynet med spor mellem de forskellige installationstyper.

7.8.3 Belysningsanlæg

Først og fremmest skal dagslys prioriteres højt i udformningen af huset, således at behovet for kunstlys reduceres mest muligt. Kunstlys i afdelingerne, samt øvrige opholdsarealer skal være varmt. Amaturer skal være med let udskiftelige lyskilder og må ikke virke blændende.

Der skal ved udformning af belysningsanlægget lægges vægt på komfort, fleksibilitet (dvs. muligheden for at ændre og tilpasse installationen til ændret indretning på et senere tidspunkt), og energioptimale løsninger, herunder opdeling af lystændinger i zoner,

Lys på kontorer, møderum og lignende skal etableres med pir meldere/bevægelsesfølere inkl. dagslysstyring. Pir meldere skal kunne overstyres ved hjælp af afbrydere ved døre, så lyset tændes manuelt på afbrydere og slukker automatisk når rummet ikke anvendes.

Der monteres bevægelsesfølere på belysning i depoter, teknikrum, medarbejdere toiletter, birum og sekundære gange.

I gangarealer skal lyset automatisk dæmpes til halv styrke om aftenen/natten. Lysets farve skal ligeledes reguleres således at medarbejderne for det bedste arbejdsmiljø i nattetimerne. Al belysning udføres med let tilgængelig mulighed for manuel overstyring.

Der udføres automatisk lysdæmpning i multisal, restaurant/café og kontorer hvor der udføres dagslysstyring.

7.8.3.1 Afbrydere og stikkontakter

Antallet af stikkontakter i boliger skal overholde Stærkstrømsreglementets krav, I alle øvrige rum skal antallet af stikkontakter svare til de enkelte rums funktion, Der skal i forbindelse med detailprojektering foretages en analyse af behov. El-afbrydere skal anbringes let tilgængelige, 90-100 cm over gulv, i højde svarende

til dørgreb, alle stik og el-afbrydere skal kunne betjenes fra kørestol. Kontakter må ikke placeres således, at de kan beskadiges af plejesenge.

- Rengøringskontakter placeres med maksimalt 10 meters afstand i gangarealer og fælles opholdsarealer.
- Der etableres 1 stk. elstik for hver 2 boliger i hver gang til opladning af kørestol
- Der skal generelt til alle døre i fælles adgangsveje, samt entré- og altan-/terrassedøre til boligerne etableres føringsveje for evt. fremtidig kabling for eldrevne døråbnere.
- I alle boliger skal der være forberedt fuldt ud for umiddelbar tilslutning af loftlift i soverum og badeværelse.

7.8.3.2. Udvendig belysning

Belysningsniveauet for skal min. opfylde belysningsklasse E 4 på færdselsveje og - stier. Adgangsdøre til det fri skal være separat belyste. Udearealer / haveanlæg skal belyses. Der skal være belysning på fællesaltaner.

Det er vigtigt at der med god belysning sikres tryghed på stier, ophold og aktivitetsarealer

belysningsklasse:

- Ved pladsllys: E1 (containerplads og køkkengård)
- Ved parkeringspladser, tilkørselsvej og stier: E2. Ved færdsel af personer i natte og aftentimerne intensiveres belysningen, så videoovervågning af området er mulig.

Belysningens skal udføres med bevægelsessensorer og være overstyret af CTS anlægget.

Der etableres elstik til el opladning af biler i parkerings kælder omfang iht. kap. 8 og 3 (Plan / myndighedskrav).

7.8.3.3 Sikkerhedsbelysning

Der etableres nød- og panikbelysning jf. myndighedskrav. Anlæggene opbygges som centralt forsynede anlæg. Anlægget opbygges med overvågning, der sikrer anlæggets drift og vedligeholdelse.

7.8.4 Elektronik og svagstrøm

7.8.4.1 Dør-/porttelefonanlæg

Hovedindgangen, samt primære adgangsdøre skal være forsynet med videoovervåget samtaleanlæg/dørtelefon. Der skal etableres indvendigt samtaleanlæg med monitor i hvert medarbejderkontor i afdelingerne, i forstanderkontor samt receptionen med mulighed for åbning af hoveddør. Systemet skal kunne sammenkobles til mobiløsning. Samtalefunktionen skal kunne viderestilles til personsøgeanlæg. I forbindelse med produktionskøkkenet vil der være natleverancer (mælk mv.) som skal være muligt at aflevere i bygningen, uden at der stilles medarbejdere til rådighed for modtagelse.

Der skal være ringetryk ved indgangsdøren til hver bolig og klokke i entré.

7.8.4.2 Sikring mod indbrud

Der skal installeres tyverialarm med sikring af samtlige rum med vinduer og/eller døre direkte til terræn med meldere for indikering af aflåst dør/vindue. Alle døre til det fri udføres med magnet-/motorlåse tilsluttet ADK-anlægget. Installation udføres af godkendt AIA-installatør og anlæggene opbygges iht. reglerne for SKAFOR-godkendte alarmanlæg som et fuldt adresseret anlæg.

Der skal være glasbrudssikring på alle tilgængelige glasflader

7.8.4.3 Elektronisk adgangskontrol og låsesystemsystem, ADK-anlæg

Kaldeanlæg, dørautomatik (ADK) og ABA anlæg skal kunne fungere via mobiløsning.

Der skal etableres elektronisk adgangskontrol med berøringsfri kortlæser på alle døre, på alle bygningens samt afdelingernes adgangsdøre etableres online-opkobling.

Der skal indkalkuleres programmel samt hardware for programmering af nøglebrikker samt adgangskort.

ADK udføres som en integreret del af AIA-anlægget. Sikkerhedsniveau 30

7.8.4.4 Video overvågning

Der skal udføres video overvågning af udvendigt indgangsparti, forhal samt alle adgangsveje fra stue/kælder til etagerne (forarealer til trapper og elevatorer).

7.8.4.5 Teleslynge- og AV-anlæg

I multisal, restaurant/café og ankomstareal samt i alle fælles spise- og opholdsrum skal der etableres teleslyngeanlæg. Alternativt kan teleslyngeanlæg etableres for hele bebyggelsen – rumsmitte skal undgås.

I multisal skal der etableres AV-anlæg med video-, musik- og højtaleranlæg tilpasset rummet.

Multisal skal kunne opdeles i min. to senarier med fuld bestyknings af AV-udstyr.

7.8.4.6 Tele/dataanlæg

Telefoncentral- IP telefoncentral med integreret DECT telefonløsning. Løsningen skal integreres med kaldesystemet. Systemet opbygges med udgangspunkt i, at der skal tilsluttes en kombination af faste IP bordapparater, trådløse DECT telefoner samt analoge numre for fax, porttele- foner m.v.

Leverandøren skal tilsikre dækning for DECT telefoni overalt indendørs i byggeriet.

Telefonsystem skal understøtte tilslutninger med ISDN BR (ISDN2), ISDN PR (ISDN30), samt SIP trunking.

7.8.4.7 Antenneanlæg

Der etableres brugerklare antennestikdåser i alle boliger og fælles opholds- og spiserum samt i multisal, Restaurant/café, Torvet, medierum og aktivitetsområde. Antennestik skal både være for tv og radio.

I boliger installeres antennestik i både stue og soveværelse. I opholdsrum og festsal etableres et antal antennestikdåser der er hensigtsmæssigt i forhold til indretning og møblering.

Anlægget skal dimensioneres efter Telestyrelsens "Vejledende tekniske bestemmelser", opbygget i bredbåndsteknik.

7.8.4.8 Bredbånd

Der skal være trådløs internetadgang i hele huset, og hver bolig skal have egen bredbåndsforbindelse

7.8.4.9 Alarmanlæg, kaldeanlæg og personsøgeanlæg mv.

Der etableres et kaldeanlæg, der giver medarbejder en mulighed for trådløst, at modtage kald fra egne beboere, samt assistance- og nødkald fra andre.

Der skal være personlige nødkalds sender, og personalet skal kunne positionere nødkald i hele bebyggelsen, herunder nære udearealer

Kaldeanlægget skal integreres med et trådløst IP DECT telefonsystem.

Afdelingskontor

I afd. kontoret placeres laderack for DECT telefoner. Laderack skal kunne skaleres og udbygges efter behov. I afdelingskontoret opsættes en vagtprofilvælger, som skal give mulighed for manuelt skift mellem mindst seks forprogrammerede faste vagtprofiler.

Trådløst kaldeanlæg, personsender, dect telefoner og lade rack skal være inkluderet i anlægsøkonomien

Portapparat

Til hoveddøren, samt øvrige primære adgangsveje ønskes etableret kameraovervåget dørapparat med tast, som ved aktivering kalder op til en eller flere fordefinerede trådløse telefoner. Der skal være mulighed for samtale, og efterfølgende fjernåbning af dør fra mobiløsning herunder DECT telefonen. Dørapparatet skal være udført i rustfrit stål.

Bylinier

Centralen bestykses med 4 stk. ISDN2 interface til bykald, hvortil der kan tilsluttes nummerserie efter ønske.

Der ønskes 3 stk. laderack, hver med plads til 6 stk. DECT telefoner pr. ca. 24 boliger placeret i medarbejderrum.

Brandalarm

Brandalarmcentral tilsluttes kaldeanlægget. Ved alarm skal aktuel brandtekst med angivelse af lokale nr. vises i medarbejderets trådløse telefoner, samtidig med at telefonen signalerer med hurtige tone/vibrator signaler. Alarmer fra brandcentralen skal kunne udsendes til alle trådløse telefoner inden for maks. 5 sekunder.

7.8.4.10 Nødstrøm

Alle ydelser for etablering af denne entreprise inkl. installation, programmering, igangsætning og undervisning skal være indeholdt med mindre andet tydeligt er nævnt. - Der ønskes nødstrømsforsyning af alle elementer i entreprisen via nødgenerator, og batteridækning indtil generator træder til.

Der skal i forbindelse med detailprojektering foretages en analyse af behov og muligheder skabe en sikkerhed via anden form for nødforsyning, set i forhold til behov og anlægsøkonomi.

7.8.4.11 Sikringsanlæg (ABA-og varslingsanlæg, ABDL-anlæg mv.).

Der udføres ABA-anlæg (automatisk brandalarmeringsanlæg) og varslingsanlæg i henhold til myndighedskrav.

7.8.5 Elevatorer

Der ønskes som udgangspunkt at der etableres 1 vare- / sengelevatorer (indvendige mål min. 1,75 x 2,4 m) pr. afdeling og 1 personelevator (indvendige mål min. 1,7 x 1,7 m.) pr. 24 boliger. Evt. vendemulighed for kørestol i personelevatorstol skal iagttages. Det bør nøje overvejes, hvorledes elevatorernes placering indpasses i stue- og kælderplanen i forhold til centerfunktionerne.

Elevatorer skal være af den energiopsamlende type

7.8.6 Øvrige anlæg

Køle- og fryseskabe, opvaskemaskiner, vaskemaskiner og tørretumblere og teknisk udstyr i produktionskøkkenet og vaskeri skal være modeller til professionelt brug som erhvervs-/ industrimodeller.

7.9 Lyd

Generelt ønskes efterklangstider i henhold til BR 10, men der kræves skærpede krav i frekvensområdet 125 - 2.000 Hz i følgende rum:

- Multisal/Café 0,5 sek.
- Fælles spise- og opholdsrum 0,6 sek.
- Ankomstareal 0,8 sek.

7.10 Inventar

7.10.1 Inventar i terræn

I de nærrekreative opholdsarealer opstilles bænke i siddegrupper.

7.10.2 Loftlifte

I alle boliger skal der i soveværelse installeres skinnesystem til loftlift. I boligtype 1 skal der installeres sammenhængende skinnesystem i både sove- og opholdsrum. I visse boligtyper skal der leveres loftlifte til baderum, se rumskemaer kap. 5

Ved valg af system og skinneprofil skal der tages hensyn til, at det ikke skæmmer boligen, samt minimering af arbejdsgange. Der må ikke være gennembrydninger i vægge for skinnesystem.

Forflytning fra rum til rum skal kunne foretages hurtigt og sikkert med én løfteenhed. Til hver afdeling skal der leveres 12 løfteenheder inkl. tilbehør.

Udgiften til loftlifte, og kran / motordelen (hunden) skal indeholdes i anlægsøkonomien.

7.10.3 Tavler og skilte

Bebyggelsens navn markeres på et velbelyst skilt opsat ved hovedadgangsvejen til bebyggelsen.

Udvendig skiltning opstilles således, at besøgende let kan orientere sig ved bebyggelsens indgange. Skiltene skal være velbelyste. Udvendig skiltning skal udformes og placeres efter nærmere aftale og i henhold til Københavns Kommunes skiltemanual.

Der skal være en orienteringstavle og henvisningsskilte ved hovedindgangen og ved hver afdeling.

Der skal være velbelyst navneskilt på hoveddør til hver bolig.

Der skal være skilt med rumbetegnelse og/eller navn på dør til alle yderligere rum.

I forbindelse med udvendig skiltning henvises til Københavns Kommunes vejledning.

7.10.4 Postkasser

Der skal søges dispensation til placering af postkasser i de respektive afdelinger til levering af post til alle boliger og administrationen. Postkasser skal opfylde Postvæsenets bestemmelser om postkasseanlæg. Postkasseanlægget skal disponeres tilgængeligt og overskueligt for beboerne i de enkelte boenheder.

7.10.5 Fast inventar

Alt fast inventar er omfattet af projektkonkurrencen. Det omfatter bl.a.:

Boliger:

Garderobeskabe

Værdiskabe

Minikøkkener

Toiletskab

Justerbar armestøtter m. toiletrulle

Gardinskiner

Fast affaldsspand med klaplåg

Ekstra toiletrulleholder

Badeforhængssystem

Fællesarealer:

Fast inventar i fælles køkken, bryggers/grovkøkken, vaskeri/rengøringsrum og depoter.

Skab til service i fælles spise- og opholdsrum, samt gardinskiner og postkassesystem.

HC toiletter:

Japansk Duch toiletter

Justerbar armestøtter m. toiletrulle

Fast affaldsspand med klaplåg

Ekstra toiletrulleholder

Servicearealer:

Fast inventar i ankomstareal, festsal, kontorer og medarbejderrum

Garderobe

Aflåselige taskeskabe

Aflåselig garderobeskabe og inventar i omklædningsrum

Køkkeninventar i medarbejderspiserum

Køkken og rengøringsrum

Alt fast inventar

Produktionskøkken

Alt fast inventar og teknisk udstyr

Depoter m.m.

Hylde

Vaskeri:

Alt fast inventar og teknisk udstyr

Cafesalg:

Udstyr og inventar

Velfærdsafdelingen:

Loftskinesystem og loftlift i omfang som angivet i programmet

Depoter m.m.:

Hylde

Trådgitre og døre til Skifteretsdepoter

Udearealer:

Faste bænke, borde og skraldespande

Generelt ønskes fast inventar udført i robust og vedligeholdelsesvenlig udførelse. Der lægges vægt på et gennemgående, ensartet og harmonisk inventarvalg.

7.10.6 Løst inventar

Løstinventar er ikke omfattet af projektkonkurrencen.

Der udarbejdes et inventarprogram for løst inventar i den efterfølgende projekteringsfase.

Kapitel 8

Udearealer og haveanlæg





Kap.8

Udearealer og parkering

8.1 Generelt

8.1.1 Disponering af byggegrund

Hoveddisponeringen af byggegrunden skal i særlig grad tage hensyn til etapedelingen af byggeriet, således at en del af det eksisterende hus kan fungere imens etape 1 opføres. Dernæst er det et ønske at husets hoveddisponering tilpasser sig lokalområdet og bidrager positivt til bylivet i området.

I kommuneplanen angives at udeopholdsarealet skal udgøre mindst:

- 30 % af bruttoetagearealet til boligformål
- 10 % af bruttoetagearealet til serviceformål
- 10 % af bruttoarealet til erhvervsformål.
- 100 % af bruttoarealet til institutionsformål.

Altaner større end 2,5 m² kan indgå i beregning af udeopholdsareal.

8.1.2 Adgangsforhold

Der stilles store krav til sikring af en fornuftig adgang til plejeboligerne og adskillelse mellem gående og kørende trafik. Der skal være gode afsætningsforhold for af- og påstigning fra biler/busser i umiddelbar forbindelse med hovedindgangen. Afsætningsareal foran hovedindgangen ønskes overdækket.

Logistikken omkring vareindlevering og udleveringen til produktionskøkken, vareindlevering af forbrugsvare, affaldsrum m.v. skal indarbejdes i projektet.

8.1.3 Eksisterende beplantning

Det er et ønske at så mange som muligt af de eksisterende store træer bevares, men funktionen af det fremtidige plejehjem vægtes højere end bevarelse af de eksisterende træer.

8.2 Belægninger

Belægninger skal være egnede for bevægelseshæmmede og svagtseende for såvel kørestols-brugere som personer med stokke, gangstativer, rollatorer og vogne med porcelæn, således at de kan færdes uden problemer på udearealerne og i haveanlægget.

Alle stier, ankomst- og tilkørselsarealer samt

opholdsarealer skal være niveaufri, velbelyste og tydeligt markeret.

8.3 Haveanlæg

Frisk luft og dagslys har stor betydning for beboernes og personalets trivsel og sundhed. Haven skal give brugeren en behagelig og tryk følelse af et veldefineret rum, der ligger afskærmet mod trafikstøj og færdsel i det omkringliggende byrum. Der lægges vægt på, at opholdsarealerne indrettes så de giver mulighed for oplevelse og intimitet samt sikkerhed i forhold til omgivelserne. Haveanlæggets privathed skal gradueres således der de fleste steder kun er adgang for beboerne men andre steder også er mulighed for flere brugere. For at give oplevelse af liv er der steder i haven, hvorfra der er udsyn til det offentlige rum. Konkurrencedeltagerne opfordres også til at indtænke tagterrasser som en del af udeopholdsarealerne.

Der skal etableres opholdsarealer der kan give mulighed for oplevelser, enten ved egen aktivitet eller ved at iagttage andre. Der skal være varierede tilbud af individuelle og fælles opholds- og aktivitetszoner som er overdækket, skærmet eller synlige og med mulighed for ophold i læ, sol og skygge. Haven skal være afskærmet mod vej og trafik. Stier skal være brede og stiforløbet må ikke ende blindt eller ved trafikerede veje/arealer. Stier skal altid føre tilbage til udgangspunktet. I nær tilknytning til fællesområder og de udadvendte centerfunktioner, skal der være let tilgængelig adgang til attraktive og trygge udendørs faciliteter. Den primære adgang til haven ønskes gennem huset og udgangen må ikke være i øjenfaldende fra haven.

De store fælles opholdsarealer ønskes placeret i forbindelse med restaurant/café og multisal. Haven indrettes varieret med mindre rum/siddepladser, hvoraf nogle er overdækket og andre afskærmet med f.eks. beplantning kombineret med fælles terrasser/opholdsarealer. Haveanlægget skal give intime, trygge og lune opholdspladser afskærmet fra vind og vejr. Der skal både være sol- og skyggepladser.

Der ønskes etableret forskellige varierede oplevelser i udearealerne med vægt på "urban

agriculture” og vandelementer, der kan relatere til søerne. Vandelementer kan tænkes sammen med lokal forsinkelse af regnvand og lokalnedslivning, hvis stedet egner sig til det.

Der skal etableres en træningshave bla. indeholdende en aktivitetsplads med træningsmuligheder ol. idet fysioterapeuterne ønsker at benytte haven til fysiske udfoldelse for beboerne.

Der ønskes plads til en flagstang og haven forsynes med elstik som giver mulighed for strømforsyninger i forbindelse med forskellige arrangementer.

Der ønskes desuden et udekøkken. En bordplade med vask, vand, el-stik og hylde. Udendørsvandhaner placeres, hvor der er nødvendigt.

Haven skal give mulighed for en passende grad af sans- og farveoplevelser, overskuelighed, fysiske oplevelser, ophold i lyst eller skyggefuldt område. At mærke vejr og vind under betingelser der stimulerer, er en væsentlig del af livet også selvom man er gammel.

Der er borgere, der altid har sat pris på at være ude eller har arbejdet ude. For at kunne bevare denne kvalitet i livet, skal plejehjemshaven være let tilgængelig for beboere, så man i videst mulig omfang kan komme i haven uden at være afhængig af hjælp. Beboernes fysiske formåen skal tilgodeses ved etablering af korte sammenhængende og velbelyste stiforløb som forbinder aktivitets- og opholdsområderne.

Beplantningen skal være flerårig, stimulere sanserne og vise døgnets og årstidernes skiften. Der skal indarbejdes kilder til audiostreamation, som den enkelte kan relatere sig til; eksempelvis vandelementer med klukkende og rislende vand samt volierer med sangfugle. Udvalgte planter med forskellige typer af løv bidrager til et varieret lydbillede pga. de forskellige lyde, der fremkommer, når vinden rammer løvet.

Ligeledes skal områder i haven indbyde til, at beboere, personale og pårørende i fællesskab kan påvirke havens udseende. Højbede skal give beboerne mulighed for grønne aktiviteter med udplantning og pleje af blomster, grøntsager mv.

Der må således være områder, der ikke er fastlåst på forhånd men hvor de, der har lyst kan så sommerblomster, plante krydderurter, anbringe en medbragt havenisse eller lignende, der kan give haven et hjemligt præg for de, der bruger den.

Siddepladser placeres varieret i haven så beboerne dels kan følge med i husets og omgivelsernes aktiviteter samt med dels kan finde fredfyldte steder til stille samvær og ro. Siddepladser må ikke være for lave eller hårde og skal forsynes med ryglæn samt armlæn. Mindre borde samt en affaldskurv placeres i tilknytning til bænke og øvrige siddepladser. I enkelte haverum skal der være mulighed for at ligge ned. Inventar skal være i robuste, vejrbestandige og vedligeholdelsevenlige materialer.

Meningsfulde timer i haven styrker erindring, giver nydelse og fællesskab. Beboerne stiller særlige krav til sikkerhed og tryghed som fordrer en særlig omhu i detaljeringen. Haven skal afskærmes så beboernes ikke forvilder sig udenfor centerområdet

8.4 Cykelpakering, skure m.v.

Der skal etableres ca. 200 stk. cykelparkering inkl. et antal ladcykler, som skal være delvist overdækket og aflåst. Derudover skal der være overdækket parkeringsplads med lade- og pumpefacilitet til ca. 25 el-handicapkøretøjer. Der skal være mulighed for opbevaring af havemøbler, haveredskaber, grill m.v i overdækket rum. Ses gerne helt eller delvist placeres i kælder. Det ønskes at disse funktioner integreres, som en naturlig del af bygningsanlægget.

8.5 Tilkørselsforhold

Der skal være afsætningsplads for taxa, kortidsafsætning for personbiler og stor bus mv. foran hovedindgangen, med tilkørsel fra Ryesgade. 2-3 Flyttebiler skal have parkeringsmulighed ved indgang beliggende i nær tilknytning til elevator.

Der skal være tilkørsel til vareindlevering fra Ryesgade.

P - kælder skal have til- og frakørsel fra Ryesgade.

8.6 Parkering

Der skal minimum placeres 80 parkeringspladser i parkeringskælder og max. 15 på terræn.

Af de ca. 15 parkeringspladser på terræn skal 5 skal være handicapparkeringspladser og mindst én parkeringsplads til Sølunds minibus.

P - kælderen placeres under jord, og forberedes for tung trafik på overliggende terræn og / eller opførelse af en bygning herover, samt frihøjde på minimum 2,3m.



Eksempler på “Funktionel Natur”





Kapitel 9

Udbuds- og
konkurrencetekniske
betingelser



Kap.9

Udbuds- og konkurrencetekniske betingelser

9.0. Konkurrenceudskriver og -form

Konkurrencen er udskrevet af samvirkende boligselskaber, SAB som en projektkonkurrence med et begrænset antal deltagere i henhold til EU-direktiv nr. 2004/18/EF ('udbudsdirektivet').

Konkurrencens sprog er dansk.

9.2. Deltagere

De fem deltagerteams er udvalgt efter en prækvalifikationsfase i henhold til ovennævnte direktiv

Totalrådgiver DOMUS arkitekter, med
underrådgivere
Polyform Arkitekter
Cowi a/s
Henrik Harder, AAU
Mary-Ann Knudstrup, AAU

Totalrådgiver Henning Larsen Architects A/S, med
underrådgivere
BBP Arkitekter A/S
Hundsbaek og Henriksen rådgivende ingeniører
A/S
Henrik Larsen Rådgivende ingeniører A/S
Schul Landskabsarkitekter ApS

Totalrådgiver Cubo Arkitekter A/S, med
underrådgivere
Atelier PRO arkitekten bv
Buro Happold ApS
Hansen, Carlsen & Frølund A/S
Henrik Jørgensen Landskab A/S

Totalrådgiver Witraz arkitekter + landskab K/S,
med underrådgivere
Entasis A/S
BOGL ApS bang og linné landskab
Wissenberg A/S Rådgivende ingeniører
Wessberg A/S Rådgivende ingeniører

Totalrådgiver JJW Arkitekter, med underrådgivere
Snøhetta Oslo AS
Ai architectural intelligence ApS
Arup
SlotMøller Rådgivende Ingeniører A/S

I forbindelse med valget af medarbejdere og eventuelle underrådgivere til konkurrenceforslagernes udarbejdelse skal de medvirkende på det enkelte konkurrence-team være opmærksomme på, hvilke firmaer og personer, der i henhold til EU's udbudsdirektiv er udelukket fra at deltage.

- Alle personer eller virksomheder, som har været med til at tilrettelægge konkurrencen eller har ydet væsentlige bidrag til formulering af konkurrenceopgaven.
- Repræsentanter for konkurrenceudskriveren eller ansatte hos denne.
- Ansatte hos, kompagnoner til eller arbejdsgivere for noget medlem af dommerkomitéen eller dennes rådgivere.
- Personer, der er i nær familie med eller har et nært familielignende forhold til noget medlem af dommerkomitéen eller dennes rådgivere.
- Virksomheder, som er helt eller delvist ejet af personer, der er i nær familie med eller har et nært familielignende forhold til noget medlem af dommerkomitéen eller dennes rådgivere.
- I tvivlstilfælde bør man straks kontakte konkurrencens sekretær

9.3. Konkurrencens sekretær

Vibeke Gravlund, KAB

Vester Voldgade 17

DK-1552 København V.

E-mail: vib@kab.dk

9.4. Besigtigelsesmøde

Der vil blive indkaldt til et besigtigelsesmøde for konkurrencedeltagerne, med efterfølgende besigtigelse af de eksisterende forhold på konkurrencearealet. Der må deltage maksimalt 4 personer fra hvert team. Mødet foregår på plejehjemmet Sølund, Ryesgade 20, DK-2200 Kbh. N.

Spørgsmål på mødet vil blive noteret og besvaret i efterfølgende rettelsesblad

9.5. Forespørgsler

Spørgsmål i forbindelse med konkurrencen må kun stilles skriftligt til konkurrencens sekretær. Spørgsmålene, der skal være forfattet på dansk, forelægges i anonymiseret udgave for konkurrenceudskriveren.

1. spørgefrist: Spørgsmålene bør være konkurrencens sekretær i hænde senest den 2. maj 2012.

2. spørgefrist: Spørgsmålene bør være konkurrencens sekretær i hænde senest den 23. maj 2012.

For begge spørgerunder gælder det, at spørgsmål og svar vil blive sendt til samtlige konkurrencedeltagere en uge efter fristens udløb, så vidt muligt vil spørgsmål blive besvaret frem til 7 dage før aflevering..

9.6. Konkurrenceforslagets omfang

Planchemateriale

1. Situationsplan, mål 1:500

Der viser bygningens indpasning på grunden og indpasning i den lokale kontekst. Forslag til den samlede disponering af konkurrenceområdet med angivelse af ankomst- og tilkørselsforhold, parkeringsarealer inkl. cykelparkering, opholdsarealer, beplantning, befæstelser, koterung mv.

2. Bygningstegninger, mål 1:200

Planer, snit og relevante facader, der på en overskuelig måde redegør for projektets arkitektoniske og funktionelle sammenhænge, redegør for disponering af alle etager med alle funktioner.

3. Plan af møbleret plejebolig model 1,2,3 og 4 i mål 1:50

Herunder en rumlig præsentation.

4. Diagrammer visende intern og ekstern logistikkoncept flow i forhold til f.eks. beboer, personale, besøgende samt af varestrømme / affald. Hvordan bebyggelsen kan opføres så den følger etapeplanen.

5. Rumlige illustrationer/diagrammer efter eget valg, der i et passende målforhold beskriver

særlige egenskaber ved projektet. Huset skal som minimum vises fra Ryesgade og fra Søerne.

6. Fysisk model i mål 1:500

Forslagshæfter i A3 format

Endvidere indleveres 15 stk. A3-hæfter der udover illustrationer fra plancherne indeholder en fyldestgørende beskrivelse af projektet.

Beskrivelsen skal som minimum belyse følgende punkter:

1. Funktion:

- Bygningens overordnede funktionelle koncept, indretning og logistiske sammenhænge.
- Beskrivelse af flow og logistik.
- Beskrivelse af boliger, fællesarealer, centerfunktioner, børnehave og erhvervsdelen
- Etapedeling af byggeriet.
- Hvordan huset er forberedt til velfærdsteknologi
- Bæredygtighed, Energikoncept
- Principe for de bygge og installationstekniker der er valgt
- Overordnet brandstrategi.
- Byggeriets robusthed i forhold til ændringer i byggeindretning / anvendelsesmulighed.
- Kosteffektiv drift og vedligeholdelse

2. Arkitektur:

- Hoveddisposition og arkitektonisk udtryk
- Planmæssige løsninger og ude inde relationer.
- Bygningens indpasning på grunden og indpasning i den lokale kontekst
- Landskabelige disponering
- Skyggeforhold

Arealoversigt:

- Der skal udarbejdes arealoversigter over fordeling af bolig- og serviceareal. Opgørelse over de enkeltes boligernes bruttoetageareal med

angivelse af andel af fælles boligareal, samt arealoversigt for børnehave, erhvervsarealer og parkeringsarealer

- Opgørelse der viser overholdelse af bebyggelsesprocenten på max 185 %
- Arealopgørelse for disponering af arealer på matriklen, som viser disponering overholdelse minimums krav om friarealer:

- Boligarealer 30%
- Erhvervsarealer og Servicearealer 10%
- Børneinstitution 100%
- Parkering og vej anlæg
- Bebyggelse areal

Oversigtsplaner i 1:500

med angivelse af fordeling af service-, bolig- og fællesarealer, børnehave, erhvervsarealer og p-arealer

3. Organisering og budgetoverholdelse:

- Organisering af totalrådgivning og samarbejde med bygherren og andre relevante aktører.
- Nøglepersoners CV'er og beskrivelse af funktioner i opgavens forskellige stadier

Håndtering af

- projekt og projekteringsledelse, samt økonomistyring
- Byggeledelse herunder styring af økonomi og aftalesedler
- Arbejdsmiljø og kvalitetssikring i projektering og udførelsesfasen
- Risikostyring i projektering og udførelsesfasen
- Sikring af fremdrift og overholdelse af tid i projektering og udførelsesfasen

Økonomisk redegørelse

I besvarelsen af konkurrenceopgaven ønskes det sandsynliggjort, at den økonomiske ramme kan overholdes med det foreslåede projekt.

De konkurrerende opfordres til successivt at kontrollere anlægsudgifterne ved samtidigt at 'skitsere' på økonomien. Der skal afleveres et overordnet prisoverslag, (se Bilag) der dokumenterer hvordan man i sin besvarelse af opgaven har administreret den økonomiske ramme for projektet.

Driftsøkonomien for Sølund er endnu ikke vedtaget, men forslag der fremmer en effektiv ressourceudnyttelse og minimal personalebelastning i driftsfasen, er ønskligt.

4. Tilbudt honorar

Honorarets størrelse angives i "Aftale om teknisk rådgivning og bistand" (se Bilag). Der er med henblik på, at sikre et projekt af høj kvalitet fastsat et minimumshonorar på minimum 7% og højst 10% af håndværker udgifterne. Honoraret skal indeholde samtlige ydelser i "Aftale om teknisk rådgivning og bistand". Bud under og over det fastsatte minimumshonorar vil ikke blive antaget, som værende konditionsmæssige, og dermed ikke indgå i bedømmelsen.

Der kan ikke tages forbehold for vilkår angivet i rådgivningsaftalen. Eventuelle uklarheder o.l. bør søges opklaret i spørgefasen.

Aftale om teknisk rådgivning (bilag)

Der skal afleveres et eksemplar af den udsendte "Aftale om teknisk rådgivning og bistand" udfyldt med tilbudt honorarprocent.

Det bemærkes, at aftalen vil kunne ændres af bygherren som opfølgning på forhandlingsmødet efter konkurrencen, aftalen underskrives i fuldt udfyldt stand efter mødet.

Økonomisk ramme

Den maksimale økonomiske ramme for håndværkerudgifter er 631.000.000,- kr. inklusiv uforudseelige udgifter og moms for det samlede projekt.

Forudsætningerne for den økonomiske ramme er:

- Boliger udgør max. 17.750 DKK. pr. m² inkl. moms
- Servicedelens udgør max. 18.350 DKK. pr. m² inkl. moms
- Børnehavens udgør max. 16.100 DKK. pr. m²

inkl. moms

- Erhvervsdelens udgør max. 4.900 DKK. pr. m² inkl. moms
- Parkeringskælders skal gennemføres indenfor den samlede ramme af ovennævnte.

Hvis byggeriet ikke overholder ovennævnte prisramme efter udbud i hovedentreprisen, skal totalrådgiveren omprojektere vederlagsfrit indtil økonomien overholdes.

Rammen indeholder alle udgifter til gennemførelse af byggeriet i 2 etaper frem til ibrugtagning for hver etape, se herunder opremset punkter, samt efterfølgende arealfordeling, samt bilag vedr. håndværksudgifter:

- Byggeplads etablering og drift i flere faser
- Entrepriseudgifter vedrørende nedbrydningsarbejder.
- Entrepriseudgifter vedrørende opbygningsarbejder.
- Entrepriseudgifter vedrørende anlægsarbejder og udearealer.
- Fast inventar også til udearealerne.
- Kunst
- Uforudsete udgifter
- Supplerende geotekniske- og miljømæssige undersøgelser for hhv. eksisterende bygninger og jordbundsforhold.

Udenfor ovennævnte økonomiske ramme er følgende udgifter, som afholdes af bygherre:

- Grundkøb.
- Promillegebyrer og byggeskedefonden.
- Finansieringsomkostninger.
- Bygherres interne styringsomkostninger.
- Bygherres forsikringer.
- Forundersøgelser geoteknik og jord.
- Landinspektør.
- Afholdelse af projektkonkurrence.
- Gebyr for byggetilladelse.
- Tilslutningsafgifter.

- Forbrug i byggeperioden.
- Løst inventar
- Totalrådgiverens honorar
- Øvrige bygherreomkostninger.

Arealer

Forudsætningerne for rammen er:

- Boligdelens bruttoetageareal udgør ca. 25.400 m²
- Servicedelens bruttoetageareal udgør i alt ca. 10.073 m² - Hvoraf de ca. 2.240 m² henhører til kælder arealer (8.776 m² er støtteberettiget).
- Børnehavens bruttoareal udgør ca. 1140 m²
- Erhvervsdelens bruttoareal udgør ca. 100 m²
- Parkeringskælders bruttoareal udgør ca. 2400 m² - Svarende til 80 pladser af 30 m². pr. stk.

Digitalt materiale.

En CD/DVD med samtlige illustrationer fra forslaget med henblik på gengivelse i dommerkomiteens betænkning. Illustrationerne bedes afleveret i ikke låst pdf-, psd-, eps- eller jpg-filformat. Hver illustration som en særskilt fil. Illustrationerne skal kunne omsættes til liggende A3-format med følgende passende opløsninger. Desuden ønskes der en PDF-fil med beskrivelseshæftet.

Endvidere skal projektets hovedtegninger, plan, snit og opstalt i 1:200 sættes op i en printklar version til brug for tryk af tegningsæt til beregner.

Navnekuvert

En ugenomsigtig, forseglede kuvert, indeholdende:

- Navneseddel i A4-format med forslagsstillerens navn, adresse, telefonnummer (dag / aften), e-mailadresse samt forslagets kendingstal. Desuden skal totalrådgiverteamets sammensætning oplyses, og det skal anføres, hvem der har ophavsret til forslaget, og hvem der eventuelt har medvirket som medarbejder, konsulent eller rådgiver uden andel i ophavsretten.

Kuverten forsynes med teksten "Navneseddel" og det valgte kendingstal.

- Tilbudsgiveren skal vedlægge tro og love erklæring om, at denne ikke har ubetalt forfalden gæld til det offentlige. jf. lovbekendtgørelse nr. 336 af 13. maj 1997. i den forseglede kuvert
- Tilbudsgiver skal vedlægge CV'er på nøglepersoner i den forseglede kuvert

Det understreges, at tegninger og andet forslagsmateriale ud over ovennævnte ikke vil blive optaget til bedømmelse.

Forslagets omfang må ikke overstige 1,2 m i højden og 4,2 m i længden.

Der må kun indleveres ét forslag fra hvert af de indbudte deltagerteams.

9.7. Forslagets udførelse

Forslaget skal være anonymt, og samtlige dele af forslaget skal tydeligt mærkes med et 5-cifret, tilfældigt valgt kendingstal.

Tegninger, øvrige illustrationer og beskrivelsestekst afleveres i form af plancher, der er opklæbet på stift pap og er forsynet med ophængningsplan. Materialet må ikke være rullet eller foldet.

Illustrationerne udføres i en teknik, der muliggør en klar opfattelse af forslaget.

Alle tekster, herunder tegningspåskrifter, skal være forfattet på dansk.

9.8. Indlevering

Forslagene skal senest **tirsdag den. 12. juni 2012 kl. 13.30** være indleveret/afleveret til:

Vibeke Gravlund, KAB
Vester Voldgade 17
DK-1552 København V.
E-mail: vib@kab.dk

Emballagen skal tydeligt være mærket "Projektkonkurrence – Sølund"

Forslagene skal afleveres anonymt.

Forslag der fremsendes via postvæsen eller et kurerfirma skal være fremme på ovennævnte adresse senest 12. juni 2012 kl. 13.30 for at kunne blive optaget til bedømmelse. Ved valg af forsendelsesform er det konkurrencedeltagerens ansvar, at tidsfrister overholdes.

9.9. Dommerkomité

Konkurrenceforslagene vil blive bedømt af en dommerkomité bestående af:

Dommere:

Rolf Andersson Forman, KAB,
Per Christensen, Københavns Kommune
Vivian Buse, Københavns Kommune
Lene Vennits, KAB
Tina Saabye, Stadsarkitekt Københavns Kommune
Kjeld Poulsen, fra SAB
1 arkitektfagdommer udpeget af AA
1 arkitektfagdommere udpeget af AA
1 landskabsarkitekt fagdommer udpeget af AA
1 ingeniørfagdommer udpeget af IDA

Sekretær for dommerkomiteen:

Vibeke Gravlund, KAB.

Rådgivere for dommerkomiteen:

Jesper Niros, specialkonsulent, Center for Organisation, Københavns Kommune
Lars Poulsen projektleder/konsulent, Københavns Kommune
Hannah Hjorth, sygeplejefaglig konsulent, Københavns Kommune
Peter Kærhus Sørensen, Arkitekt MAA, Center for Bydesign, Københavns Kommune
René Jensen, Driftsleder KAB
Jan Nybo Jensen, Centerchef, Sølund, Københavns Kommune
Thomas Gaard Lauridsen, projektleder/konsulent, Københavns Kommune
Jan Cronqvist, energi- og varmekonsulent, KAB
Henrik Rune Jensen, Driftschef KAB
Advokat Kurt Bardeleben LETT Advokatfirma
Ekstern bygherrerådgiver er Force4 architects ApS og Grontmij A/S

Dommerkomiteen har ret til yderligere at indkalde særligt sagkyndige som rådgivere, såfremt der i dommerkomiteen er enighed herom.

9.10. Bedømmelseskriterier

Kriterium for tildeling af opgaven er "økonomisk mest fordelagtige bud". Med henblik på at finde det "økonomisk mest fordelagtige bud" vil der ske en vurdering i henhold til følgende underkriterier.

Vægtningen af underkriterierne er som følger:

1. Funktion 35%

Forslagene vil blive vurderet på

forslagets evne til at frembringe nyskabende innovative løsninger, funktionelle indretninger og logistiske sammenhænge for et plejehjemsbyggeri, såvel inde som ude. Det vurderes hvorledes og i hvilken grad forslaget opfylder de ønskede funktioner, jf. programmets kapitel 5 og 8. herunder kravet til etapedeling af byggeriet.

Forslagets evne til, at indarbejde velfærdsteknologi jf. programmets kap. 4 og 7.

I hvilken grad forslaget opfylder krav og målsætningerne for bæredygtighed jf. programmets kap. 6.

I hvilken grad forslaget opfylder ønskerne jf. programmets kap. 4, 5, 7 og 8. om velfærdsteknologi, teknisk og konstruktiv robusthed i forhold til bygnings fleksibilitet, samt bygge- og installationstekniske løsninger, som understøtter til en kosteffektiv drift og vedligeholdelse, herunder rengøring og almen service.

2. Arkitektur 30%

Projekterne vurderes ud fra hvorledes det overordnet arkitektoniske greb inkl. udearealer, fremstår æstetisk og arkitektonisk. Hvorledes forslaget evner at realisere programmets intentioner og mål, navnlig lægges der vægt på forslaget evne til at indpasse sig på matriklen og i lokalområdet, løsninger på adgangsforbindelser, by relationer og overgangen fra de offentlige til private arealer.

Projekterne vurderes ud fra hvorledes projektets evner at opfylder målsætninger for disponering, af plan og arealmæssige forhold, såvel inde som ude, jf. programmets kapitel 3, 5 og 8.

3. Organisering og budgetoverholdelse 25%

Der vil blive lagt vægt på, at konkurrenceforslaget indeholder et tilbud om en organisation, der så vidt muligt kan understøtte projektets gennemførelse til mangelfri aflevering til tiden og uden budgetoverskridelser. Dette vil blive vurderet med udgangspunkt i forslagens oplæg til konkret organisering af opgaven og samarbejdet

med bygherren og andre, samt en vurdering af beskrivelsen for:

- Nøglepersonernes funktioner på opgavens i forskellige stadier af byggeriet
- Håndtering af projekt og projekteringsledelse, samt økonomistyring
- Byggeledelse herunder styring af økonomi og aftalesedler
- Arbejdsmiljø og kvalitetssikring i projektering og udførelsesfasen
- Risikostyring i projektering og udførelsesfasen
- Sikring af fremdrift og overholdelse af tid i projektering og udførelsesfasen

Ved beskrivelse af bemanningen med nøglepersoner, jf. ovenfor, vil der blive lagt vægt på de pågældende nøglepersoners CV, og det vil blive vurderet, i hvilket omfang de pågældendes erfaringer kan forventes at understøtte de funktioner, hvori de indplaceres.

Det vurderes i hvor højgrad det er sandsynligt, at den økonomiske ramme kan overholdes med det foreslåede projekt.

BEMÆRK Den økonomiske ramme kan ikke ændres. Udelukkende forslag, som bygherre vurderer kan realiseres inden for den økonomiske ramme, betragtes som konditionsmæssige.

4. Tilbudt honorar: 10%

I projektforslaget kan der bydes ind med honorarer på minimum 7 % og maksimum 10 % af byggeomkostningerne fastsat som det af kunden godkendte Licitationsresultatet.

Endvidere indgår de tilbudte timesatser indsat i Aftale om teknisk rådgivning og bistand.

9.11 Vederlag og præmiering

Alle konkurrencehold, der afleverer et konditionsmæssigt forslag i overensstemmelse med konkurrenceprogrammet, modtager et vederlag på 250.000 DKK – dog som a/c honorar til vinderen.

Ovenstående beløb er inkl. moms og kommer til udbetaling umiddelbart efter bedømmelsens afslutning.

9.12. Offentliggørelse af resultatet

Bedømmelsen forventes afsluttet medio juli og de konkurrerende vil skriftligt modtage meddelelse om konkurrenceresultatet.

9.13. Rettigheder

Ejendomsretten til de indsendte forslag tilhører konkurrenceudskriveren. Ophavsretten til et konkurrenceforslag forbliver altid hos forslagsstilleren.

Projektets gennemførelse er betinget af den ordregivende myndigheds endelige godkendelse.

Hvis sagen standses, før der er underskrevet kontrakt med vinderen, eller måtte den udbudte opgave ikke blive overdraget vinderen inden to år efter konkurrencens afslutning, tilkommer der vinderen en kompensation på 250.000 DKK inkl. moms. Såfremt opgaven senere overdrages vinderen, er det udbetalte kompensationsbeløb at betragte som en a conto udbetaling af rådgivningshonoraret.

Konkurrenceudskriveren og tredjepart har ret til at publicere de indkomne forslag, f.eks. i dagblade og elektroniske medier. Ved publiceringen vil forslagsstillernes navne blive oplyst.

Vinderen / Bygherre og Københavns Kommune har ved opgavens overdragelse ret til at bruge elementer / ideer fra øvrige forslag

Returnering:

Forslag returneres ikke

9.14. Forsikring

Forslagene vil ikke blive forsikret, idet det forudsættes, at forslagsstillerne opbevarer originaler af det indleverede materiale.

Bilagsliste

Programmateriale

1. Kontrakt

- Oplæg til totalrådgiverkontrakt (Eftersendes)
- Samarbejdsbilag (Eftersendes)
- IKT-aftale (Eftersendes)
- Ydelsesbeskrivelse 2012
- Tidsplan af 30.3.2012

2. Projektmateriale:

- Luftfotos af 6.1.2012, 6 stk..
- Søerne Facade collage af 29.02.2012
- Grundkortet dwg/dgn.
- Koteplan – landinspektør af 16.01.2012
- Ledningsoplysninger af 10.01.2012
- Eksisterende tegninger af Sølund, div.
- Geotekniske undersøgelser af 2.06.1971/19.12.2011
- Miljøtekniske forhold (jord) af 5.01.2012
- Miljøundersøgelse af PCB- og asbest forekomst i det eksisterende byggeri af nov. 2011
- Totaløkonomi – Kalkulationsskema (Eftersendes)
- Arealokabelon (Eftersendes)

3. Publikationer:

- Vejledning: Indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl. (Eftersendes)
- 17 principper – et godt grundlag for trivsel i de nye plejeboliger. SUF 2005
- Tjekliste april 2012 – planlægning, projektering og indretning af plejeboliger, SUF 2012
- Trivsels & plejeboligens udformning, servicestyrelse 2008
- Miljø i byggeri og anlæg 2010, Teknik- og miljøforvaltningen. Københavns Kommune
- Arkitekturby København, Københavns Kommunes arkitekturpolitik 2010
- Københavns kommunes Affaldsplan 2012
- Modelprogram for Plejeboliger, Erhvervs- og byggestyrelsen, marts 2010
- Kommuneplan 2011

4. Inspiration:

- Inspirationsarrangementer i 2011
- Inspiration fra de 4 vidensgrupper – Præsentation 14.10.2011
- Studietur til Holland og København, Oktober 2011

