

**FREMTIDENS  
SØLUND**

**KONKURRENCEPROGRAM - SEPTEMBER 2015**  
**SAB, KAB & Københavns Kommune**

**UDKAST 11.09.2015**





KONKURRENCEPROGRAM

**FREMTI DENS SØLUND**



# INDHOLD

## DEL 1

■ 1. Introduktion til opgaven.....	11
1.1 Visionen	11
1.2 Konkurrenceopgaven	12
1.3 Introduktion til konkurrenceprogrammet	13
■ 2. Proces.....	15
2.1 Organisation og samarbejde	15
2.2 Borger- og brugerinddragelse	15
2.3 Konkurrenceforløb	16
2.4 Den videre proces	16
■ 3. Forudsætninger.....	19
3.1 Bygherreforudsætninger	19
3.2 Byggesagens organisation og ansvarsfordeling	19
3.3 Tids- og etapeplan	24
3.4 Økonomi	27
3.5 Tekniske forudsætninger og plangrundlag	30
3.6 Brugergrundlag	36

## DEL 2

■ 4. Fællesskaber.....	39
4.1 Fællesskab på tværs af beboergrupper og generationer	39
4.2 Arbejdsmiljø og fællesskab	41
4.3 Byliv og fællesskab i lokalområdet	42
■ 5. Hoveddisponering.....	45
5.1 Hoveddisponering	45
5.2 Disponering af udearealer	47
5.3 Lokal håndtering af regnvand (LAR)	51
5.4 Skybrudssikring	51
■ 6. Parkeringsforhold og logistik.....	53
6.1 Parkeringsforhold	53
6.2 Logistik	53
6.3 Transport	54
■ 7. Plejecenter.....	57
7.1 Indledning	57
7.2 Værdier for plejecenteret	57
7.3 Principper for plejecenteret	59
7.4 Et velfærdsteknologisk plejecenter	63
7.5 Funktionelle krav til plejeboliger, fællesarealer og servicearealer	66
7.6 Disponering af boligarealer	69
7.7 Disponering af fællesarealer i boliggrupper	75
7.8 Disponering af servicearealer i afdelinger	79
7.9 Disponering af servicearealer i centerområdet	84

■	<b>8. Daginstitution.....</b>	<b>101</b>
	8.1 Generelt	101
	8.2 Pædagogiske principper og organisering	102
	8.3 Disponering af bygningsarealer	102
	8.4 Udearealer	104
	8.5 Bygningsfysik, materialer og overflader	104
	8.6 Rumskema - daginstitution	105
■	<b>9. Ungdomsboliger.....</b>	<b>107</b>
	9.1 Indledning	107
	9.2 Funktionelle krav til ungdomsboliger	107
	9.3 Målgruppen – ca. 130 ungdomsboliger	109
	9.4 Disponering af arealer – ca. 130 ungdomsboliger	110
	9.5 Målgruppen – 20 ungdomsboliger til unge med ASF	116
	9.6 Disponering af arealer – 20 ungdomsboliger til unge med ASF	116
	9.7 Medarbejderne	122
■	<b>10. Seniorbofællesskab.....</b>	<b>125</b>
	10.1 Indledning	125
	10.2 Funktionelle krav til seniorbofællesskabet	125
	10.3 Disponering af arealer	126
■	<b>11. Bæredygtigt byggeri.....</b>	<b>133</b>
	11.1 Generelt	133
	11.2 Overordnede mål for bæredygtigt byggeri	133
	11.3 Energibesparende foranstaltninger	133
	11.4 Indeklima	134
	11.5 Affald	135
■	<b>12. Bygningsfysik og tekniske krav.....</b>	<b>137</b>
	12.1 Robusthed	137
	12.2 Bygningsbasis	138
	12.3 Primære bygningsdele	138
	12.4 Kompletterende bygningsdele	139
	12.5 Overflader	140
	12.6 Ventilation og VVS installationer generelt	140
	12.7 El og mekaniske anlæg generelt	143
	12.8 Lyd	147
	12.9 Inventar	147
	12.10 Bygherreleverancer	148
■	<b>13. Bygningsdrift.....</b>	<b>151</b>
	13.1 Driftsteamet	151
	13.2 Medarbejderfaciliteter	151

**DEL 3**

■ 14. Konkurrencetekniske betingelser.....	157
14.1 Indledning	157
14.2 Konkurrencematerialet	157
14.3 Deltagere	157
14.4 Konkurrenceforslagets/tilbuddets omfang	158
14.5 Forventet projekttidsplan	158
14.6 Udbyders forhold	158
14.7 Kontakt indtil afgivelsen af konkurrenceforslag	158
14.8 Konkurrencedeltagers forhold	159
14.9 Fortrolighed	160
14.10 Afgivelsen af konkurrenceforslag	160
14.11 Indlevering af forslag	162
14.12 Vedståelsesfrist	162
14.13 Forbehold	163
14.14 Betaling til konkurrencedeltagere (vederlag)	163
14.15 Øvrige forhold	163
14.16 Rettigheder	163
14.17 Forsikring	164
14.18 Bedømmelse	164
14.19 Underretning om resultatet af projektkonkurrencen	165
14.20 Aflysning	166
■ 15. Bilagsliste.....	169
15.0 Udbudsmateriale	169
15.1 Bilag vedr. forudsætninger og plangrundlag	169
15.2 Bilag vedr. fællesskaber	169
15.3 Bilag vedr. plejecenter	169
15.4 Bilag vedr. daginstitution	169
15.5 Bilag vedr. ungdomsboliger	169
15.6 Bilag vedr. seniorbofællesskaber	169
15.7 Bilag vedr. offentlig parkeringskælder	169
15.8 Bilag vedr. skybrudssikring og LAR	170
15.9 Bilag vedr. mikro-butikker	170
15.10 Bilag vedr. Bygningsfysik og tekniske krav	170
15.11 Inspiration	170









# 1. INTRODUKTION TIL OPGAVEN

## 1.1 VISIONEN

Med opførelsen af Fremtidens Sølund ønsker Københavns Kommune, Samvirkende Boligselskaber og KAB, at sætte nye høje standarder for plejeboliger, børneinstitutioner, ungdomsboliger og seniorbofællesskaber. Men vi vil mere end det. Vi vil indfri vores ambition om at skabe byggerier, der kan fungere som rammer for generationsfællesskaber i byen.

Udgangspunktet for projektkonkurrencen er opførelse af en bebyggelse på ca. 37.895 m<sup>2</sup>, der rummer et velfærdsteknologisk modelplejecenter, en daginstitution, ungdomsboliger, seniorbofællesskab samt parkering.

Fremtidens Sølund skal være et sted, hvor ældre, seniorer, unge og børn ikke kun bor sammen, men supplerer og drager nytte af hinanden. Samtidig skal der være plads til, at beboergrupperne og beboerne hver især har mulighed for at trække sig tilbage og være sig selv. Fællesskabet skal være en aktiv åre i og omkring bebyggelsen. Et fællesskab som beboerne kan glide ind og ud af – eller blot betragte.

Sølund skal desuden understøtte et positivt byliv, hvor beboerne, medarbejderne og borgerne har forståelse for, drager omsorg for og blander sig med hinanden.

Sølund ligger unikt placeret midt i et både rekreativt og livligt lokalområde på Nørrebro. Vores vision er at skabe en bebyggelse, der bliver en integreret del af et levende og attraktivt kvarteret. For at understøtte dette tænkes en stor del af bebyggelsens fællesarealer samt en række mikrobutikker placeret i gadeplan.

Vi ser for os et Sølund, der er opført med en struktur og bebyggelsesform, der tager afsæt i de omkringliggende bebyggelser, men i en nutidig og mere åben fortolkning, hvor plejecenter, daginstitution, ungdomsboliger og seniorbofællesskab er placeret i et bygningsmæssigt samspil, men ikke nødvendigvis i én samlet bygning. Et Sølund, der mod omgivelserne fremstår som en imødekommende og åben bebyggelse med rekreative grønne forarealer, til gavn for såvel fremtidige beboere som lokalsamfund.

Med respekt for beboernes behov for privathed og tryghed er det visionen, at der skabes mulighed for, at Sølund bygningsmæssigt åbner sig op for det omkringliggende samfund og understøtter muligheden for social og aktivitetsmæssig integration, samhørighed og fællesskab.

Det konkrete byggeprojekt skal forene visioner, ideer og erfaringer fra Københavns Kommune, SAB, KAB og den gennemførte bruger- og borgerinddragelsesproces, samt erfaringer og viden fra andre kommuner, forskningsinstitutioner, private udviklere og producenter af velfærdsteknologiske og lavenergimæssige løsninger mv.

Fremtidens Sølund skal være kulturbærende for fællesskabet – for hvordan arkitekturen på én gang kan skabe et godt og trygt hjem, en rigtig god arbejdsplads og et livgivende bidrag til kvarteret. Kunst skal indtænkes i byggeriet og skal derfor fra begyndelsen integreres i den arkitektoniske proces. Samtidig skal der sættes en høj standard til bæredygtighed i byggeriet og den efterfølgende drift.

### Fremtidens Sølund skal:

- Rumme attraktive boliger og hverdagsrammer for ældre, seniorer, unge og børn
- Danne rammen om en god og velfungerende arbejdsplads for medarbejderne
- Skabe nytænkende rammer for fællesskab på tværs af generationer
- Opføres med en høj grad af fleksibilitet og understøtte implementering af velfærdsteknologi
- Have en fleksibilitet, så ændringer i behov og ønsker hos fremtidens ældre kan imødekommes
- Give mulighed for hverdagsliv og byliv, der tilgodeser såvel aktivitet som tryghed og ro
- Tilføre kvarteret og København et arkitektonisk varemærke
- Være et kvalitetsbyggeri, der understøtter kvarterets arkitektoniske egenart
- Integrere stedsspecifik kunst, der kan medvirke til at skabe gode oplevelser og merværdi
- Sætte høje standarder for bæredygtighed, der understøtter Københavns planer for miljø og klima



Konkurrenceprogrammet beskriver vores visioner, ambitioner og krav på en måde, der giver konkurrencedeltagerne størst mulig frihed til udfoldelse. Derfor har vi også store forventninger til, at konkurrenceforslagene ikke kun lever op til, men går videre end, vore høje ambitioner!

### 1.2 KONKURRENCEOPGAVEN

#### 1.2.1 Derfor skal Sølund opbygges på ny

Visioner, ambitioner og krav til byggeriet kan ikke imødekommes i Sølunds nuværende rammer. En analyse af flere mulige scenarier for en modernisering viste, at de eksisterende fysiske rammer vil være meget begrænsende. Bygningernes konstruktive system er meget ufleksibelt i forhold til ombygning og den lave etagehøjde giver bindinger i forhold til at integrere et tidssvarende velfærdsteknologisk og installationsmæssigt niveau. Det er derfor besluttet at rive den eksisterende bebyggelse ned.

#### 1.2.2. Fremtidens Sølund

Fremtidens Sølund bliver en stor bebyggelse på ca. 37.895 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, der omfatter:

#### Plejecenter

Der skal opføres et nyt velfærdsteknologisk plejecenter på ca. 30.145 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, der skal rumme ca. 360 almene plejeboliger med tilhørende fællesarealer og servicearealer. Plejecenteret skal have én hovedindgang og skal opføres med sammenhængende fysiske rammer mellem afdelingerne. Fra de enkelte afdelinger skal der være nem adgang til de fælles centerfaciliteter og trygge, skærmede og velbelyste uderum.

#### Daginstitution

Der skal opføres en ny daginstitution med et bruttoetageareal på ca. 900 m<sup>2</sup>, der skal indrettes til 5 børnegrupper. Daginstitutionen skal ligge i stueplan og have selvstændig indgang. Til daginstitutionen skal der tilknyttes et udeareal på ca. 900 m<sup>2</sup> til ophold og leg.

#### Ungdomsboliger

Der skal opføres ca. 150 ungdomsboliger med et bruttoetageareal på i alt ca. 5.250 m<sup>2</sup>. 20 af ungdomsboligerne skal øremærkes unge med autismespektrumforstyrrelser (ASF). Ungdomsboligerne skal fordeles i gangnabofællesskaber, der skal placeres samlet i bebyggelsen.

## Seniorbofællesskab

Der skal opføres et seniorbofællesskab med et bruttoetageareal på ca. 1.500 m<sup>2</sup>. De ca. 20 boliger i seniorbofællesskabet kan placeres på en eller to sammenhængende etager.

## Beboerfællesskab

Som et supplement til delprojekternes egne fællesarealer bidrager plejecenteret, ungdomsboligerne og seniorbofællesskabet hver i sær med et areal til fællesskabet. I alt ca. 295 m<sup>2</sup>, der tages fra delprojekternes bruttoetagearealer.

## Bygningsdrift

Der skal disponeres med areal til driftsfunktioner og medarbejderfaciliteter. Bruttoetageareal til funktioner til bygningsdrift skal være indeholdt i det samlede bruttoetageareal.

## Erhvervsarealer - mikro-butikker

I bebyggelsens stueplan skal der etableres tre mindre erhvervslejemål med et bruttoetageareal på i alt ca. 100 m<sup>2</sup>.

## Parkeringskælder

Der skal etableres parkeringskælder med ca. 175 parkeringspladser, heraf ca. 80 offentlige parkeringspladser.

## Skybrudssikring og LAR

Lokal afledning af regnvand skal indarbejdes i projektet. Sølund indgår desuden i kommunens skybrudsplan for København og Indre Nørrebro. Projekt til skybrudssikring skal integreres i Sølunds udearealer.

## 1.3 INTRODUKTION TIL KONKURRENCEPROGRAMMET

Konkurrenceprogrammet er overordnet opdelt i tre dele:

### Del 1 – Forudsætninger

Kapitel 1-3 fokuserer på de visioner og værdier, der er formuleret for projektet gennem bruger- og borgerinddragelsesprocessen i foråret 2015. I første del beskrives også den politiske baggrund for projektet samt de lovgivningsmæssige og økonomiske rammer for projektet. Desuden redegøres for eksisterende forhold samt plan- og miljømæssige rammer for konkurrenceområdet.

### Del 2 – Funktioner og arealer

Kapitel 4-13 indeholder det værdibaserede program for byggeriets delprojekter, herunder rumskemaer. Rumskemaerne anviser de overordnede pladskrav til udformning, indretning, møblering samt indpasning af tekniske installationer i de enkelte rum. Rummene skal indrettes og bestykses med det oplyste faste inventar, men listen skal ikke betragtes som endelig. Der henvises herudover til de tekniske afsnit samt den nærmere beskrivelse af de enkelte rum og inventarlisterne. I anden del beskrives desuden projektets mål for bæredygtighedstiltag og krav til tekniske løsninger, drift og logistik, herunder robusthed og realiserbarhed.

### Del 3 – Konkurrencetekniske betingelser

Kapitel 14 indeholder de udbuds- og konkurrencetekniske betingelser herunder krav til udførelse og aflevering af konkurrenceforslag og tilbud. Desuden beskrives bedømmelseskriterierne samt øvrige forhold vedr. offentliggørelse, rettigheder, tidsplan mv.

### Bilag

Bilagliste med relevante bilag til konkurrenceprogrammet.





## 2. PROCES

Sølund omfatter i dag en bygningsblok med 150 plejeboliger, to bygningsblokke med ca. 210 ungdomsboliger og 18 boliger i et bofællesskab for unge med ASF, samt en daginstitution og en parkeringskælder.

Københavns Kommunes Borgerrepræsentation besluttede i september 2014, at de eksisterende bygninger på Sølund skal rives ned, og at der efter en arkitektkonkurrence skal opføres plejeboliger, ungdomsboliger og en daginstitution, samt offentlige, underjordiske parkeringspladser på grunden. Byggeriet skal ske i to etaper, så de eksisterende plejeboliger og daginstitutionen kan være i fuld drift i første etape. Der vil ikke være ungdomsboliger i byggeperioden.

Borgerrepræsentationen besluttede endvidere, at der skulle gennemføres en bred borger- og brugerinddragelsesproces med alle interessenter; beboere, pårørende, ældreråd, lokaludvalg og naboer i området til inspiration for udarbejdelse af programmet til arkitektkonkurrencen. Det har resulteret i et inspirationskatalog, der er vedlagt som bilag.

### 2.1 ORGANISATION OG SAMARBEJDE

Fremtidens Sølund skal etableres inden for rammerne af almenboliglovens bestemmelser og Københavns Kommune har derfor indgået en **partnerskabsaftale** med SAB og KAB med henblik på opførelse af det nye byggeri på Sølund.

Parterne har i fællesskab formuleret en række visioner for projektet. Der blev fra projektstart nedsat en styregruppe og en projektgruppe, som begge er bemandet med repræsentanter fra Københavns Kommune, bygherre SAB, byggeforretningsfører KAB samt bygherrerådgiver.

Projektgruppen har indgået i tæt samarbejde med bygherrerådgiver og har formuleret værdier, indsamlet viden og ladet sig inspirere af den udvidede borgerinddragelse. Der har været afholdt workshops og inspirationsdage for projekt- og styregruppe, og der har været nedsat arbejdsgrupper, som har bearbejdet viden og inspiration indhentet fra eksterne eksperter. Sideløbende er fakta om det nuværende Sølund blevet indsamlet og vurderet.

Processen i projektgruppen er gennemført i tæt samarbejde med styregruppen.

### 2.2 BORGER- OG BRUGERINDDRAGELSE

I januar 2015 indbød Nørrebro Lokaludvalg, KAB, SAB og Københavns Kommune borgere og naboer til at bidrage med idéer og input til et inspirationskatalog til den kommende projektkonkurrence for Sølund. I foråret 2015 er der afholdt fire borgermøder. Møderne blev afholdt på Sølund 20. januar, 25. februar, 18. marts og 8. april. På møderne var der indledningsvis korte oplæg fra arkitekter mv., som inspiration til det efterfølgende workshoparbejde på møderne.

De tre første borgermøder havde fokus på at indsamle input fra borgerne til møderækkens tre temaer:

1. Byliv
2. Byrum, bygninger mv
3. Mulige fællesskaber mellem børn, unge og ældre

Input og idéer fra borgermøder og workshops blev samlet i et inspirationskatalog.

Fjerde møde var et opsamlende dialogmøde, hvor resultatet af de tre første borgermøder blev fremlagt og Teknik- og Miljøforvaltningens anbefalinger til byggeriets udformning og placering blev drøftet. De overordnede rammer for projektet, den kommende politiske høringsproces, samt borgernes muligheder for at få indflydelse på projektet, blev oplyst.

Teknik- og Miljøforvaltningens anbefalinger blev efterfølgende justeret og indgår i konkurrenceprogrammet. I forlængelse af denne proces er det blandt andet besluttet, at der skal integreres et seniorbofællesskab i bebyggelsen på Sølund.

Parallelt med borgermøderne blev der gennemført en brugerinddragelsesproces med kommende beboere og medarbejdere på plejecenteret, pårørende, frivillige organisationer, ældrerådet m.fl.

Idéer og ønsker fra brugerinddragelsen er indarbejdet i konkurrenceprogrammet.

### Høringer og politisk behandling

- Inspirationskatalog og reviderede anbefalinger til byggeriets udformning mv. var i høring i foråret 2015 og blev efterfølgende behandlet i Sundheds- og Omsorgsudvalget og Miljø- og Teknikudvalget. Konkurrenceprogrammet er udarbejdet inden for rammerne af det vedtagne.
- Konkurrenceprogrammet var i høring i sommeren 2015 og blev efterfølgende godkendt i Sundheds- og Omsorgsudvalget og Miljø- og Teknikudvalget.

### 2.3 KONKURRENCEFØRLØB

Der afholdes en projektkonkurrence med fem indbudte totalrådgiverteams, der er udvalgt på baggrund af en forudgående prækvalifikationsproces.

Konkurrencefasen forløber i september 2015 – februar 2016 med aflevering af konkurrenceforslag medio december. Konkurrenceforslagene vil blive bedømt af den nedsatte dommerkomité jf. kap. 14. Konkurrencens resultat forventes offentliggjort medio februar 2016.

### 2.4 DEN VIDERE PROCES

Så snart der er offentliggjort et vinderprojekt/team, indkalder bygherre totalrådgiveren til en forhandlingsrunde, hvor projektet gennemgås med henblik på at opnå en fælles forståelse af indholdet i vinderprojektet samt den kommende proces, organisationen og kontraktlige forhold. Efter endt forhandling udfærdiger bygherre et dokument, der indgår i den endelige totalrådgiveraftale.

#### 2.4.1 Lokalplan

Umiddelbart efter at vinderprojektet er kendt, sættes et lokalplanforløb i gang med vinderprojektet som udgangspunkt. Københavns Kommune forestår dette arbejde i samarbejde med bygherre og dennes totalrådgiver. Der har allerede i forbindelse med udarbejdelsen af konkurrenceprogrammet været en række indledende møder med Københavns Kommune omkring de fremtidige lokalplanforhold. Planforhold og forudsætninger er nærmere beskrevet i kapitel 3.

#### 2.4.2 Skema A-ansøgning og tilpasning af vinderprojekt

Efter fremsendelse af materiale til lokalplanprocessen og indgåelse af totalrådgiveraftale, vil der være en pause i projekteringen, indtil skema A-ansøgningen fremsendes til Københavns Kommune primo august 2016. Når lokalplan og skema A-ansøgning er behandlet og godkendt i december 2016, begynder en periode på 3-4 måneder, hvor det vindende projekt skal konkretiseres og optimeres i dialog med bygherre og Københavns Kommune.

Det er et krav, at totalrådgiveren afsætter tid til at deltage i en dialogbaseret projektering og tilpasning af projektet. Der vil blive nedsat arbejdsgrupper, og der forventes en intensiv arbejdsperiode, hvor der skal leveres diverse skitser, redegørelser og konsekvensøkonomi. Projektet skal ved periodens afslutning være transformeret fra et konkurrenceforslag til et dispositionsforslag i henhold til ydelsesbeskrivelsen. Dispositionsforslaget skal godkendes af bygherre og Københavns Kommune.

#### 2.4.3 Projektering

Med udgangspunkt i dispositionsforslaget skal projekteringen gennemføres i faser i iht. ydelsesbeskrivelsen; projektforslag, forprojekt (myndighedsprojekt) og hovedprojekt. Hver fase skal afleveres og godkendes samlet af bygherre.

Bygherre, Københavns Kommune, projektgruppe og arbejdsgrupper vil i hele projekteringsforløbet og den efterfølgende byggefase deltage aktivt i dialogen omkring projektet og de valg, der projektmæssigt skal tages. Projektering skal gennemføres digitalt i 3D format. Projektet skal udbydes og gennemføres i store priser.







# 3. FORUDSÆTNINGER

## 3.1 BYGHERREFORUDSÆTNINGER

### 3.1.1 Lovgrundlag

"Lov om almene boliger mv.",  
lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013  
med senere ændringer.

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

Bekendtgørelse om drift og tilsyn med  
ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte.  
Lov om boligbyggeri.

Københavns Kommunes politiske beslutninger  
samt national lovgivning skal overholdes.

## 3.2 BYGGESAGENS ORGANISATION OG ANSVARFORDELING

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 bygherre om kontrahering -  
herunder kvalitet, økonomi og tid.

Organisationsplanen (Figur 3.2) angiver  
samtidig kommunikationskæden og skal  
læses på følgende måde:

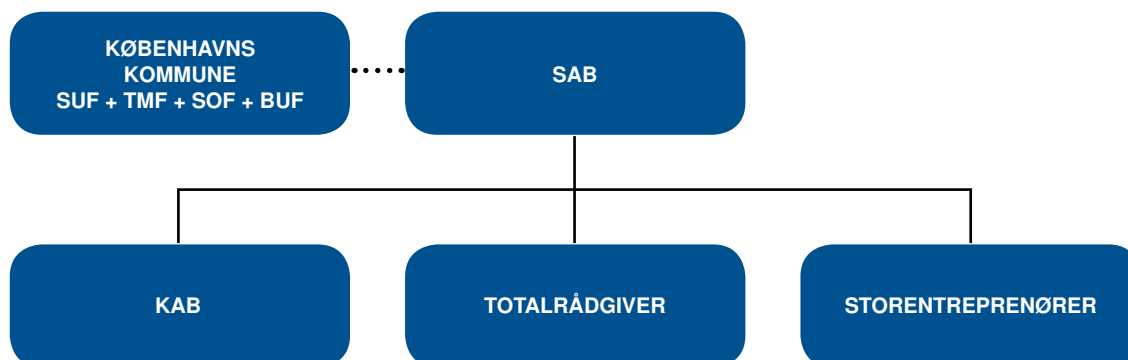
Styregruppen kommunikerer ikke med  
totalrådgiveren uden, at KAB er en del  
heraf. KAB kommunikerer ikke med  
hovedentreprenøren uden, at totalrådgiveren  
er involveret. Projektgruppen kommunikerer  
ikke med totalrådgiveren, uden at KAB  
deltager. På den måde kan de enkelte  
involveredes ansvar i de enkelte processer  
fastholdes.

### FAKTA

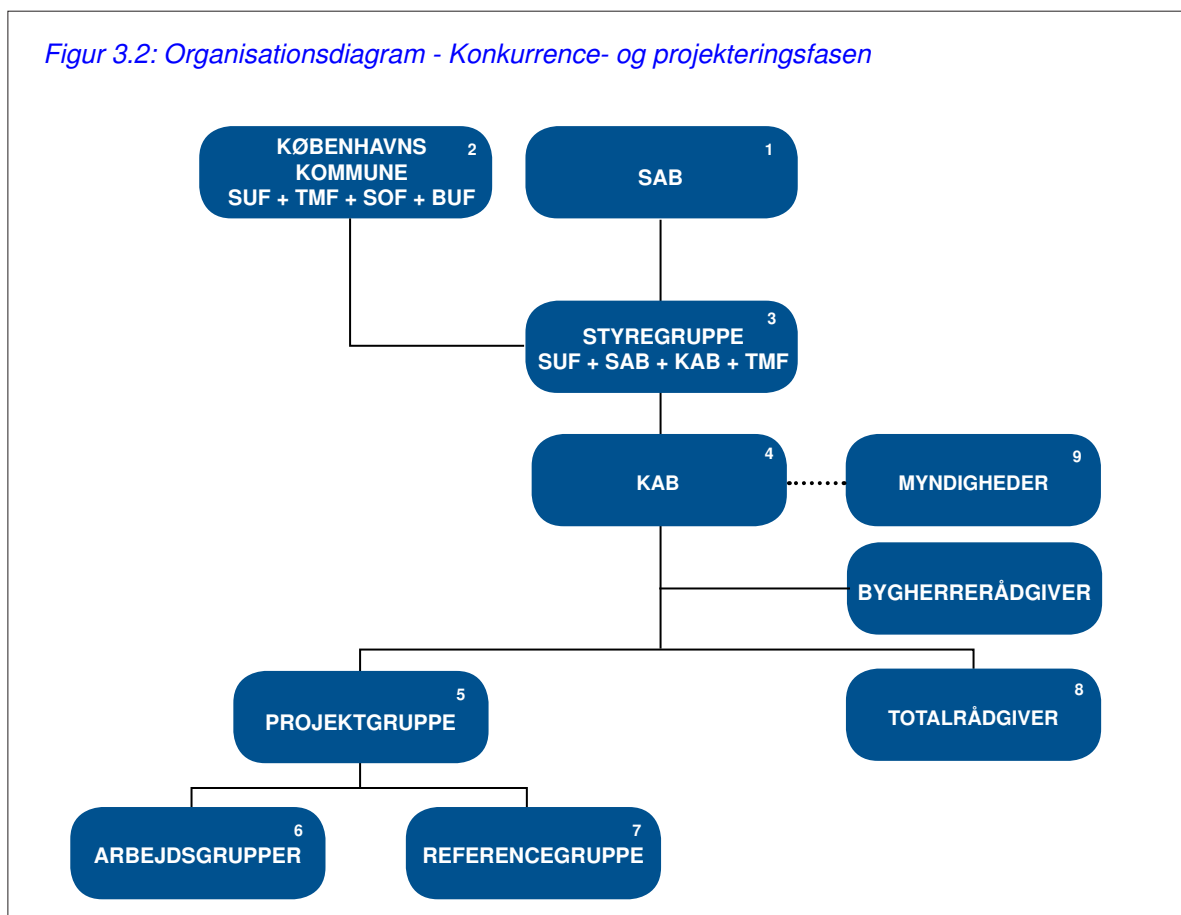
#### SAGENS PARTER:

SAB Samvirkende Boligselskaber  
KAB Bygge- og boligadministration  
SUF Sundheds- og Omsorgsforvaltningen  
TMF Teknik- og Miljøforvaltningen  
SOF Socialforvaltningen  
BUF Børne- og Ungdomsforvaltningen

Figur 3.1: Formelle, juridiske relationer mellem sagens parter



Figur 3.2: Organisationsdiagram - Konkurrence- og projekteringsfasen



#### 1 SAB – Samvirkende Boligselskaber

##### Deltagere

Samvirkende Boligselskaber er bygherre, bygningsejer, driftsherre af bygninger og udearealer. SAB udlejer plejeboliger og servicearealer, ungdomsboliger og seniorboliger.

##### Ansvarsområde

Bygherren er den overordnede beslutningstager på alle forhold omkring byggeriet. 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 har nedsat en styregruppe, hvor alle bindende aftaler drøftes og besluttet, hvorefter bygherren indgår alle bindende aftaler på vegne af brugerne.

For at sikre en operativ proces har boligselskabet udpeget 2 repræsentanter,

som indgår i styregruppen og hurtigt kan mødes med brugere og forretningsførere og dermed medvirke til at sikre beslutningskraft og fremdrift, samt har det økonomiske ansvar for byggeriet; skal godkende det samlede anlægsbudget, husleje samt sikre en professionel driftsorganisation.

#### 2 Københavns Kommune – SUF, TMF, SOF og BUF

##### Deltagere

Københavns Kommune – Sundheds- og Omsorgsforvaltningen (SUF) er endelig lejer af plejecenterets servicearealer, der indgås særskilt aftale om leje af de 20 boliger til unge med ASF, i samarbejde med Socialforvaltningen (SOF), Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) er endelig bruger og ejer af de offentlige parkeringspladser i parkeringskælder og Børn- og Ungeforvaltningen (BUF) er endelig bruger og ejer af daginstitutionen.

##### Ansvarsområde

Kommunens repræsentanter bibringer viden og

erfaringer fra 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 brugerkrav, indretning i forhold til arbejdstilsynet, arbejdsmiljøforhold og sikkerhed, samt programkrav til boliger, fællesarealer, udearealer og krav til servicearealers funktion og udformning.

Kommunen er den direkte sparringspartner for KAB gennem alle byggeriets faser – fra programmering til ibrugtagning.

### 3 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 sikrer ressourcer til arbejdet i projektet og følger op på fremdrift. Styregruppen træffer overordnede beslutninger om projektet og projektændringer. 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. Styregruppen bidrager med koordinering

og forandring på tværs af organisationer, herunder ansvaret for de nødvendige politiske godkendelser.

### 4 KAB – Byggeforsyningsfører og projektsekretariat

#### **Deltager**

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

#### **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 rapporterer til denne. Håndterer øvrige interessenter, synliggør projektet og taler projektets sag. Indkalder til møder og sørger for udarbejdelse af dagsordener og referater. Møder afholdes hos KAB.

#### **Bygherrerådgiver - deltager**

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

## FAKTA

### ARBEJDSGRUPPER

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

- Gruppe A1:** Indretning og funktion/ældreplejetiltag og velfærdsteknologiske løsninger
- Gruppe A2:** Offentlig parkering, parkeringskælder og logistik i kælder
- Gruppe A3:** Indretning og funktion/ungdomsboliger og seniorbofællesskab
- Gruppe A4:** Indretning og funktion/ daginstitution
- Gruppe A5:** Arkitektur, landskabs- og planforhold
- Gruppe A6:** Byggeteknik/velfungerende plejecenter-bebyggelse og velfærdsteknologiske løsninger
- Gruppe A7:** Installationer/energibesparende, miljøvenlige og velfærdsteknologiske løsninger

#### **Ansvarsområde**

Bygherrerådgiver skal i samarbejde med projektlederen planlægge processen og gennemførelsen af alle indsatsområder i hele projekteringsfasen, udførelsesfasen og overgang til drift.

#### **Projektsekretariatet - deltager**

Projektlederen, konsulent i KAB og bygherrerådgiver indgår i projektsekretariatet.

#### **Ansvarsområde**

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

### **5 Projektgruppe**

#### **Deltagere**

Projektgruppen består af repræsentanter for Københavns Kommune samt repræsentanter for bygherre/byggeforretningsfører/KAB

#### **Ansvarsområde**

Projektgruppen har det daglige ansvar for projektet over for styregruppen. Projektgruppen 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 sikre, at projektets høje ambitioner understøttes ved, at prioriteringer og beslutninger kan foretages på fyldestgørende grundlag f.eks. ved at tilvejebringe nyeste viden, dokumentation og gode eksempler på løsninger.

### **6 Arbejdsgrupper**

#### **Deltagere**

I forbindelse med optimering og projektering af projektforslag og hovedprojekt udpeger projektgruppen deltagere fra brugers, bygherres og myndigheders side med ekspertise inden for de beskrevne fagområder til deltagelse i arbejdsgrupper med totalrådgiveren.

For at sikre de bedst mulige løsninger i det kommende byggeri, er det arbejdsgruppernes formål, at indgå i samarbejde med rådgiverne

i optimeringsfasen, projekteringsfasen og, i nødvendigt omfang, under udførelsesfasen. Arbejdsgrupperne refererer til projektlederen.

Erfaringer viser, at der under udførelsen kan være behov for, at enkelte af de nedsatte arbejdsgrupper fortsætter samarbejdet. Der skal drøftes oplæg til projektjusteringer, der skal træffes valg om materialer, farver, disponeringer, installationer m.m., og arbejdsgrupperne skal udarbejde beslutningsoplæg til behandling i projektgruppen. Såfremt projektjusteringerne har betydning for omfang, tid og økonomi, skal beslutningen løftes op til behandling i styregruppen.

#### **Ansvarsområder**

Gruppe A1:

Indretning og funktion/ældreplejetiltag og velfærdsteknologiske løsninger

Gruppe A2:

Offentlig parkering, parkeringskælder og logistik i kælder

Gruppe A3:

Indretning og funktion/ungdomsboliger og seniorbofællesskab

Gruppe A4:

Indretning og funktion/ daginstitution

Gruppe A5:

Arkitektur, landskabs- og planforhold

Gruppe A6:

Byggeteknik/velfungerende plejecenter-bebyggelse og velfærdsteknologiske løsninger

Gruppe A7:

Installationer/energibesparende, miljøvenlige og velfærdsteknologiske løsninger

### **7 Referencegruppe**

#### **Deltagere**

Gruppens repræsentanter er fagpersoner med stor viden og erfaring inden for bygning og drift af projektets respektive delprojekter.

#### **Ansvarsområde**

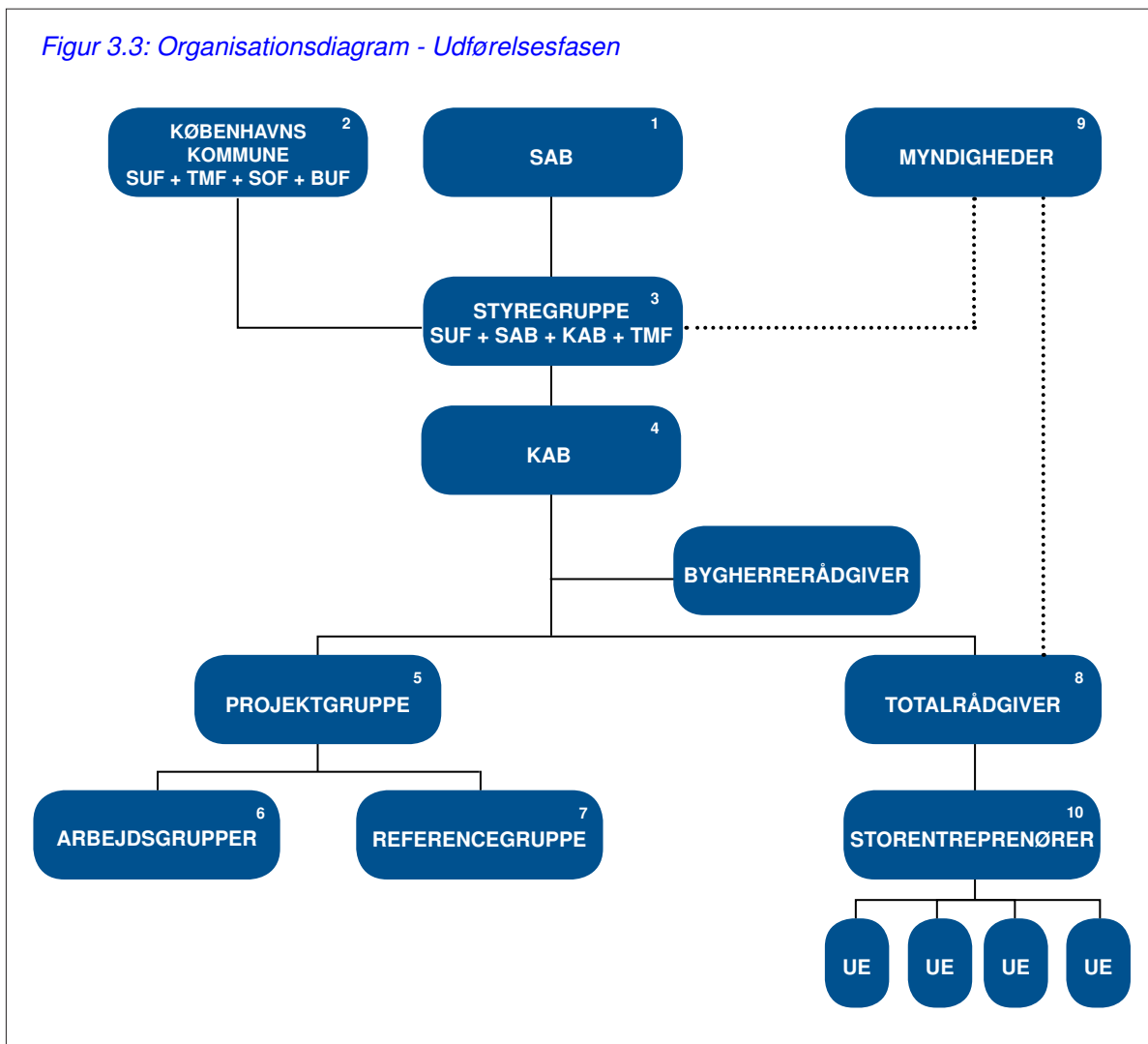
Referencegruppen skal høres om de løsninger og idéer, der påtænkes gennemført i projektet.

### **8 Totalrådgiver**

#### **Deltagere**

Det totalrådgiverteam, som vinder projektkonkurrencen i samarbejde med de konsulenter / eksperter, totalrådgiver

Figur 3.3: Organisationsdiagram - Udførelsesfasen



har teamet op med, samt eventuelle andre eksperter med viden inden for plejesektoren.

#### Ansvarsområde

Totalrådgivning i henhold til udbudsmaterialet. Sikre et konstruktivt samarbejde med god dialog.

Samarbejde med arbejdsgrupper og projektgruppe samt deltagelse i styregruppemøder.

#### 9 Myndighed – tilsyn / teknik og skema A, B og C

##### Deltagere

Københavns Kommune – afdeling TMF

##### Ansvarsområde

Kommunen er tilsynsmyndighed og skal overordnet forholde sig til projektets indhold

og udformning, størrelse og indretning af servicearealer, finansiering samt garantier, udstede byggetilladelse, godkende skema A, B og C, vedtægtsforhold, udlægningsbudgetter m.v. Kommunen er vigtig part, som godkendende myndighed.

#### 10 Storentreprenører

##### Deltagere

Storentreprenører og underentreprenører

##### Ansvarsområde

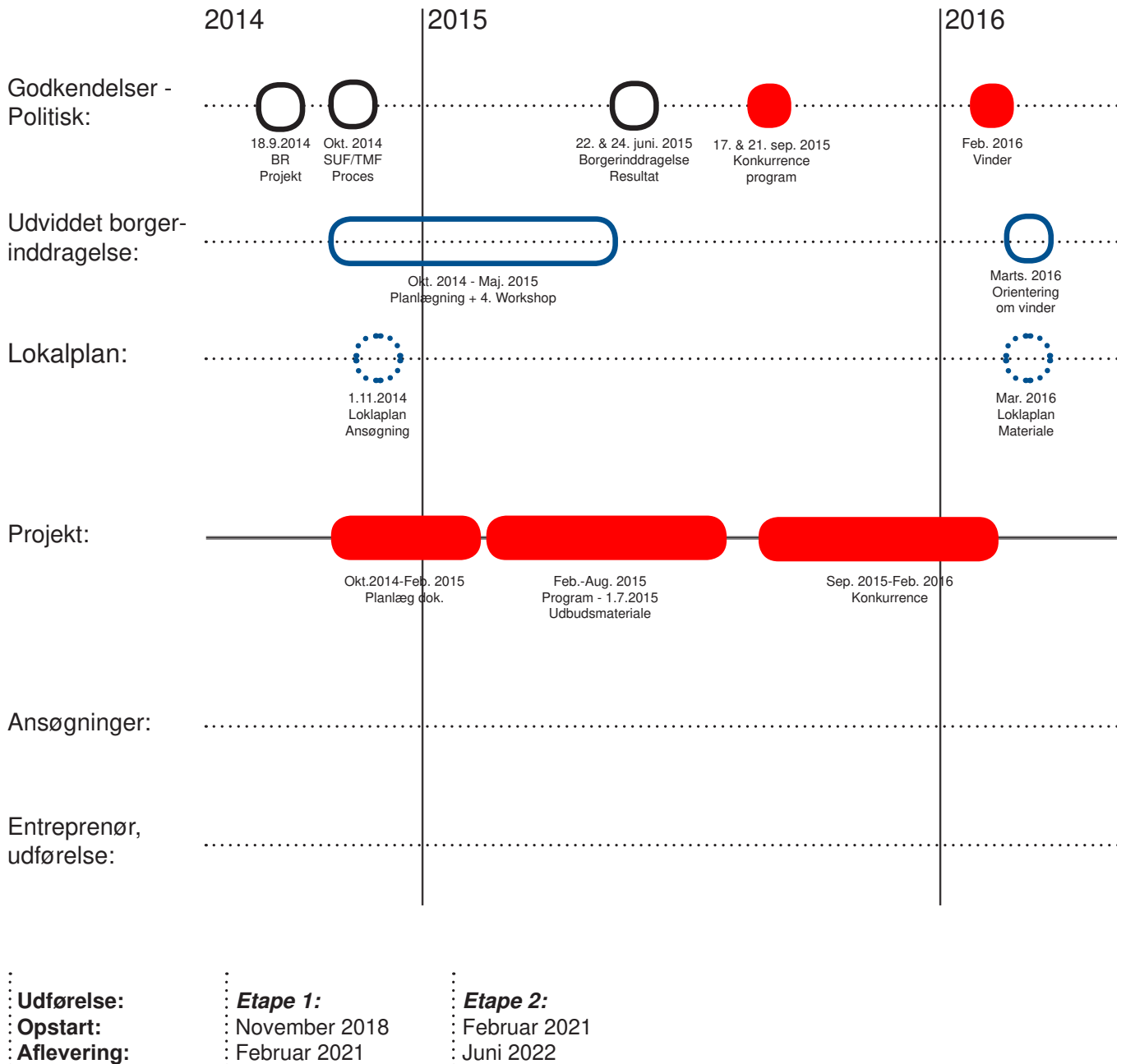
Storentreprenørerne skal planlægge og udføre byggeriet, således at byggeriet opføres indenfor den aftalte økonomi, tid og kvalitet.

Storentreprenørerne skal ligeledes indgå i samarbejdet med projektgruppen under udførelsen.

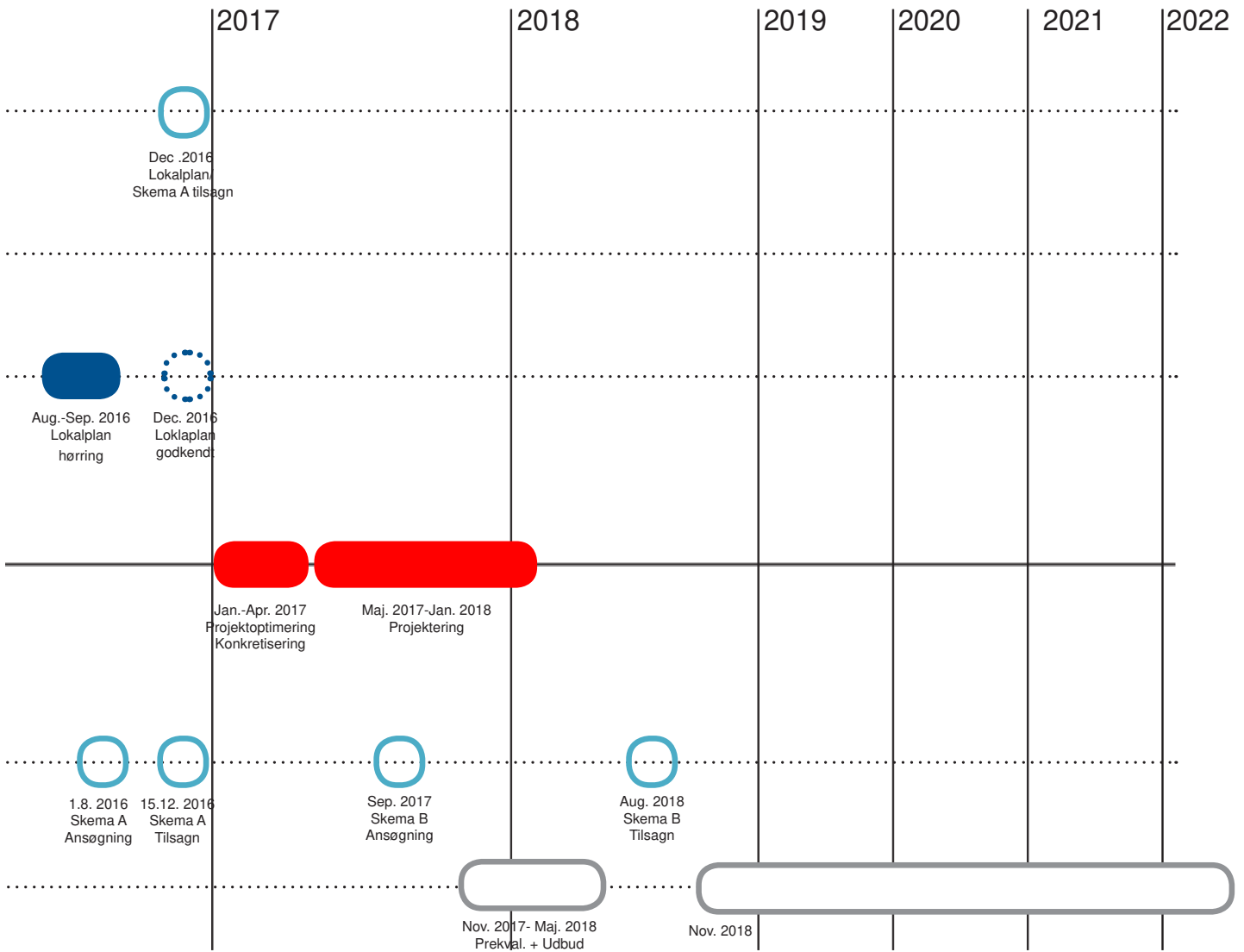
#### 3.3 TIDS- OG ETAPEPLAN

Bygherren forventer at Fremtidens Sølund planlægges, projekteres og realiseres inden for nedenstående tidsplan:

Figur 3.4 Tidsplan







#### 3.3.1 Byggeetaper

Projekteringen og planlægningen af byggeriet skal udføres i overensstemmelse med de 2 etaper, som byggeriet skal gennemføres i. Sølunds beboere, medarbejdere, brugere og naboer, som i byggeperioden er meget tæt på byggepladsen.

Alle eksisterende bygninger på Sølundgrunden skal nedrives.

Der skal planlægges efter, at plejecenteret og daginstitutionen (bygning 2 og 4) skal være i drift og bebos under nedrivning og udførelse af etape 1. Når bygningerne i etape 1 er færdige flytter plejecenteret og daginstitutionen direkte ind i de nye lokaler, hvorefter bygningerne i etape 2 nedrives og resten af byggeriet opføres. Dette kræver, at bygningerne er fuldt funktionsdygtige i hele perioden, og at der sikres de nødvendige forsyninger til bygningen, adgangsveje, udearealer, parkering, affaldshåndtering, køkkendrift mv.

Der skal tages hensyn til Sølunds beboere, medarbejdere, brugere og naboer, som i byggeperioden er meget tæt på byggepladsen.

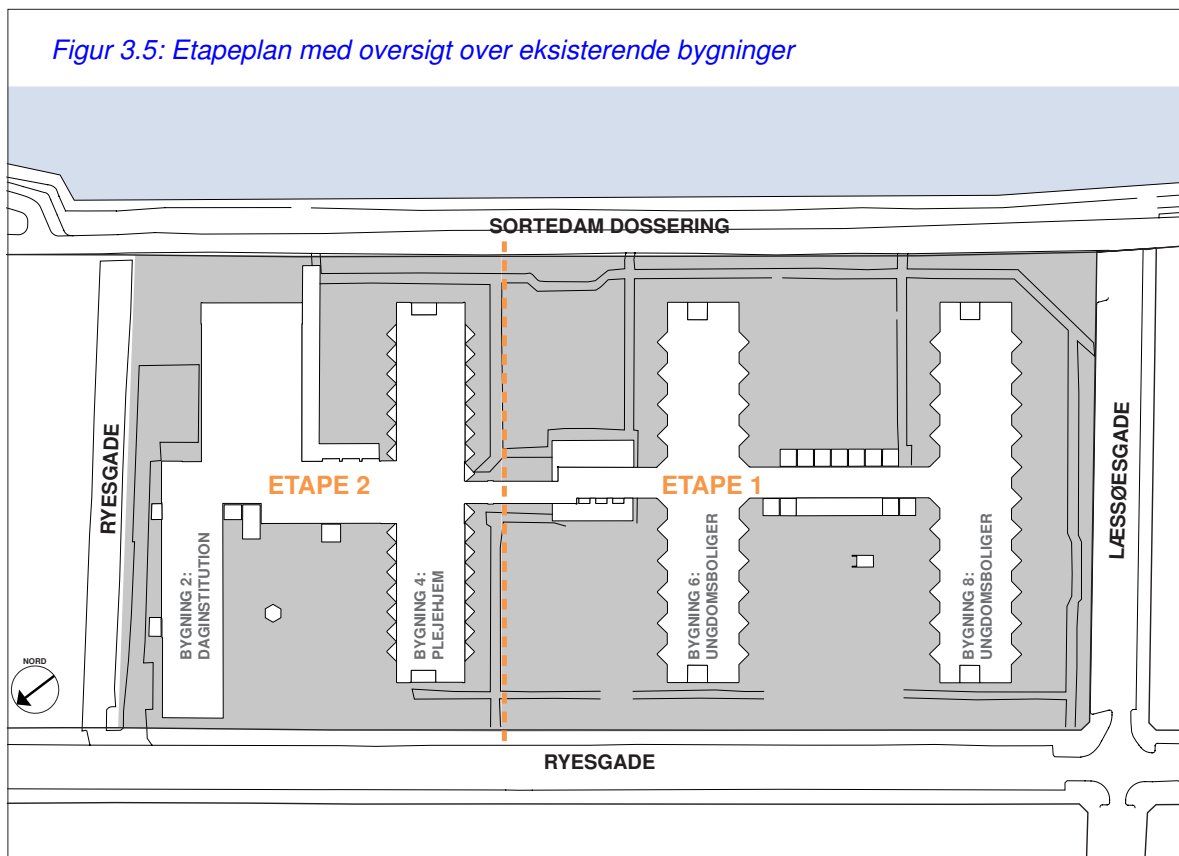
Plejecenteret kan opføres i 1 eller 2 etaper. Beboerne fra den eksisterende bygning 4 skal kunne flytte direkte ind i plejeboligerne i etape 1. Hvis forslaget disponerer med en placering af plejecenterets administration- og servicefaciliteter i etape 2, vil der kunne etableres midlertidige faciliteter i et par af de plejeboliger, der opføres i etape 1 og/eller i pavilloner.

Den nye daginstitution skal opføres i etape 1, således at børnene fra den eksisterende daginstitution kan flytte direkte ind, når etape 1 står klar. Byggeriet skal organiseres således, at den eksisterende daginstitution med tilhørende udearealer er fuldt funktionsduelig under opførelsen af etape 1. Der skal tages særdeles godt vare på sikkerheden både i og omkring daginstitutionen, og det skal være sikkert og tilgængeligt at kunne hente og bringe børn.

De unge, der midlertidigt bor i bygning 6 og 8 fraflytter inden byggeriet påbegyndes.

Parkeringskælderen kan placeres helt eller delvist i etape 1 eller 2, så længe der sikres en etapedeling med aflevering af etaperne hver for sig.

Figur 3.5: Etapeplan med oversigt over eksisterende bygninger





### 3.4 ØKONOMI

Byggeriet skal kunne opføres indenfor maksimumbeløbet for etablering af ældreboliger med serviceareal (plejeboliger) tillagt energitilskud, ungdomsboliger og familieboliger. Daginstitutionen og den offentlige parkeringskælder skal opføres indenfor de udmeldte budgetrammer.

Konkurrencedeltagerne skal redegøre for, hvorledes økonomien hænger sammen med det tilbudte konkurrenceforslag.

Den samlede anlægsramme til håndværkerudgifter udgør DKK 800 mio. kr. inkl. moms og uforudsete udgifter (2015 priser)

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

Rammen indeholder alle udgifter til gennemførelse af byggeriet i 2 etaper frem til ibrugtagning for hver etape, samt bilag vedr. arealfordeling og håndværkerudgifter.

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

## FAKTA

### ØKONOMI

Den samlede anlægsramme til håndværkerudgifter udgør DKK 800 mio. kr. inkl. moms og uforudsete udgifter (2015 priser)

#### Hvilket svarer til:

Plejeboliger: max 17.750 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms

Servicearealer: max xx.xxx kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms

Daginstitution:

Ungdomsboliger: max xx.xxx kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms

Seniorboliger: max xx.xxx kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms

Mikro-butikker:

Parkeringspladser til bebyggelsen på Sølund skal opføres inden for den samlede ramme af ovennævnte.

Offentlig parkeringskælder skal opføres indenfor en ramme på xx.xxx kr. pr. parkeringsplads?

Figur 3.6 Vejledende fordeling af bebyggelsens arealer, boliger og parkeringspladser

### Fremtidens Sølund, boligtyper, vejl. areal oversigter, vejl. antal boliger, pct. af byggeri, vejl. cykelparkering og p-pladser

	Boligtype	Beskrivelse	Nettoareal ca.	Bruttoareal ca.
■ <b>Plejeboliger</b> ca. 360 boliger	Type 1	Lille bolig	41,0 m <sup>2</sup>	67,0 m <sup>2</sup>
	Type 2	Standardbolig	45,0 m <sup>2</sup>	67,0 m <sup>2</sup>
	Type 3a	Stor bolig - bariatri	68,0 m <sup>2</sup>	75,0 m <sup>2</sup>
	Type 3b	Stor bolig - kørestol	68,0 m <sup>2</sup>	75,0 m <sup>2</sup>
	Type 4a	Parbolig	75,0 m <sup>2</sup>	85,0 m <sup>2</sup>
	Type 4b	3-rums bolig til 1.pers	75,0 m <sup>2</sup>	85,0 m <sup>2</sup>
<b>Servicearealer</b> Ca. 25 % af bolig areal		Ca. 25%		6108,0 m <sup>2</sup>
■ <b>Daginstitution</b> 5 grp.			600,0 m <sup>2</sup>	900,0 m <sup>2</sup>
■ <b>Ungdomsboliger</b> ca.130 boliger	Type 1a	1-værelses lejl. - standard	24,0 m <sup>2</sup>	30,0 m <sup>2</sup>
	Type 1b	1-værelses lejl. - kørestol	32,0 m <sup>2</sup>	40,0 m <sup>2</sup>
	Type 2	2-værelses lejlighed	40,0 m <sup>2</sup>	50,0 m <sup>2</sup>
■ <b>Ungdomsboliger til unge med ASF</b> 20 boliger	Type 1a	1-rums	28,0 m <sup>2</sup>	35,0 m <sup>2</sup>
■ <b>Seniorbofællesskab</b> 20 boliger	Type 1	Enkeltmandsbolig	56,0 m <sup>2</sup>	70,0 m <sup>2</sup>
	Type 2	Parbolig	72,0 m <sup>2</sup>	90,0 m <sup>2</sup>
<b>Mikrobutikker</b> 3 stk.				33,3 m <sup>2</sup>
<b>Offentlig P-kælder</b>				
<b>Sølund i alt</b>	Bebyggelsesprocent på 185 pct. = 37.895 m <sup>2</sup> Pleje- og seniorboliger pct.: (380/530) = 70 pct. Ungdomsboliger pct.: (150/530) = 30 pct.			<b>Boliger i alt:</b>

Antal ca.	Areal	Samlet areal	Cykelpark.	P-plads
48	3216,0 m <sup>2</sup>		366	72
288	19296,0 m <sup>2</sup>			
6	450,0 m <sup>2</sup>			
6	450,0 m <sup>2</sup>			
6	510,0 m <sup>2</sup>			
6	510,0 m <sup>2</sup>			
<b>360</b>	<b>24432,0 m<sup>2</sup></b>	<b>24432,0 m<sup>2</sup></b>		
		<b>5.713</b>	<b>86</b>	<b>5 varevogne</b>
		<b>30145,0</b>		
<b>1</b>		<b>900,0 m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>ladcykler</b>
			<b>20</b>	<b>4</b>
94	2820,0 m <sup>2</sup>			
7	280,0 m <sup>2</sup>			
29	1450,0 m <sup>2</sup>			
<b>130</b>	<b>4550,0 m<sup>2</sup></b>	<b>4550,0 m<sup>2</sup></b>	<b>182</b>	<b>15</b>
<b>20</b>		<b>700,0 m<sup>2</sup></b>	<b>28</b>	<b>2</b>
		<b>5250,0 m<sup>2</sup></b>		
15	1050,0 m <sup>2</sup>			
5	450,0 m <sup>2</sup>			
<b>20</b>		<b>1500,0 m<sup>2</sup></b>	<b>45</b>	<b>10</b>
3	100,0 m <sup>2</sup>	<b>100,0 m<sup>2</sup></b>	4	1
				80
<b>530</b>	<b>Areal: 37895,0</b>		<b>736</b>	<b>189</b>

#### 3.5 TEKNISKE FORUDSÆTNINGER OG PLANGRUNDLAG

##### 3.5.1 Beliggenhed

Sølund er beliggende på Ryesgade 16-20, DK-2200 København N.

Matr. nr. 5969 Udenbys Klædebo Kvarter  
Underlagt kommuneplan 2011.

Matrikel og byggefelt kan ses af kortmaterialet, der er vedlagt som bilag.

##### 3.5.2 Arealforhold

Matriklen udgør et areal svarende til 20.484 m<sup>2</sup> se bilag 1.

Eksisterende etageareal udgør ca. 39.000 m<sup>2</sup> heraf udgør kælder ca. 8.825 m<sup>2</sup>.

##### 3.5.3 Myndighed / planforhold

Der er ikke udarbejdet lokalplan for området, og det er derfor kommuneplanens rammer, der

gælder. Området er i forslag til Kommuneplan 2015 omfattet af en B5-ramme, som fastsætter bebyggelsesprocenten til 185. Kommuneplan 2015 ventes vedtaget med udgangen af 2015. I det følgende refereres til Kommuneplan 2015.

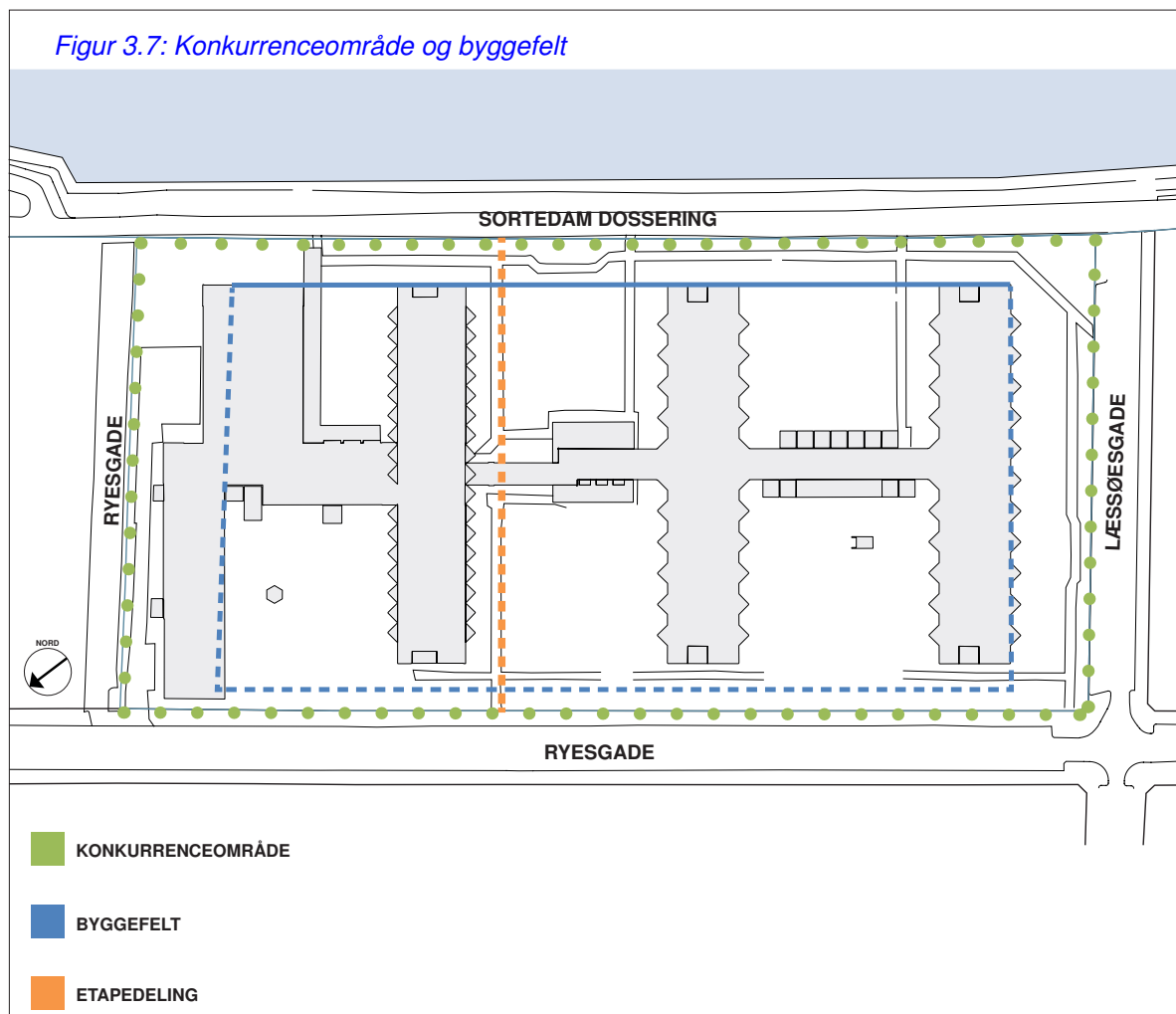
Lokalplanlægning varetages af: Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling.

Behandling af byggesag og bygningsmyndighed er: Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling.

Følgende er gældende vedrørende omfang og placering:

- Bebyggelsesprocent: max. 185 %.
- Bygningshøjde: max 24 m alt inklusiv, elevatorårne og evt. arkitektoniske

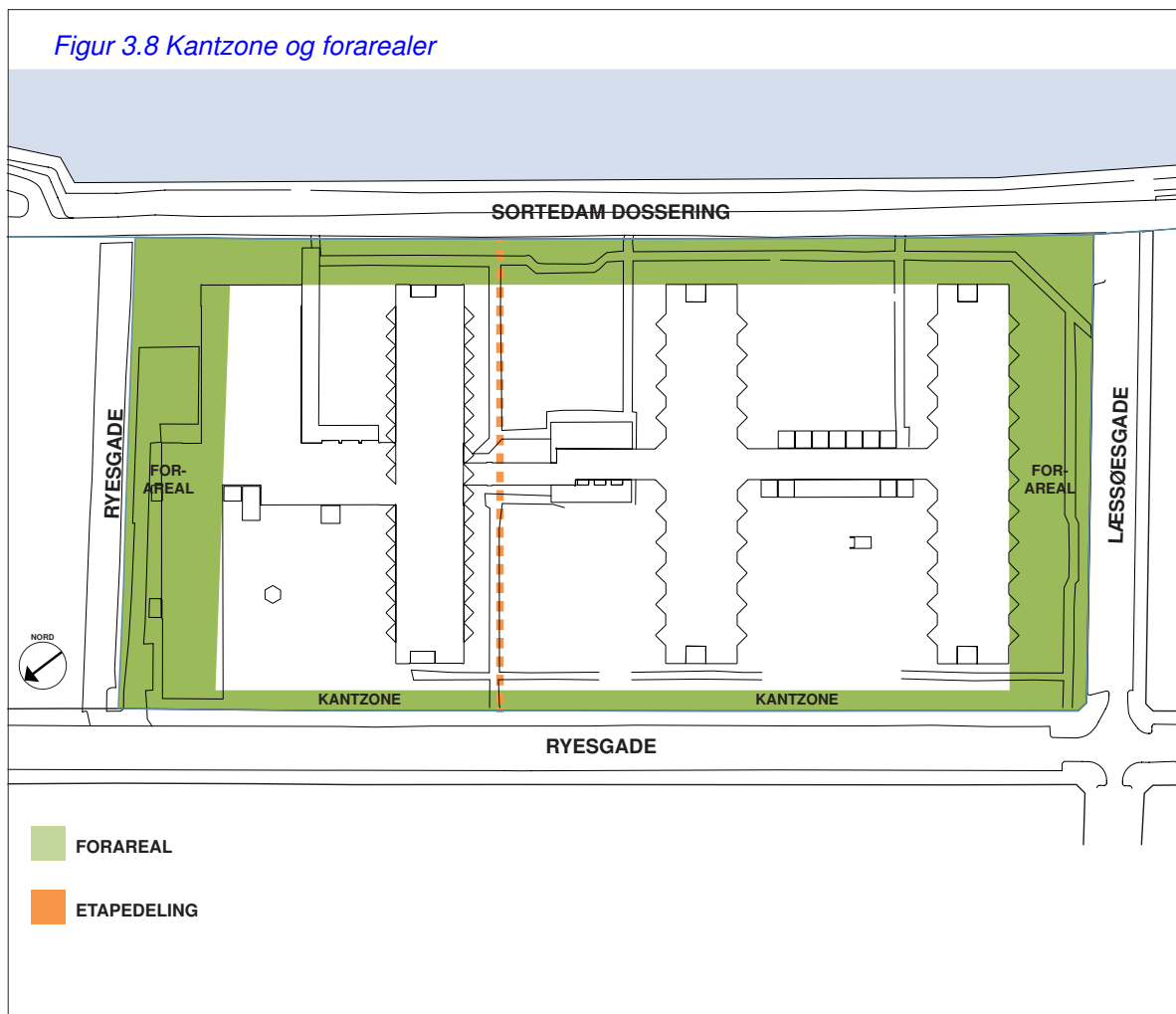
Figur 3.7: Konkurrenceområde og byggefelt



elementer må dog være højere. Som udgangspunkt opføres bebyggelsen i 5 – 6 etager.

- Friarealprocenten fastsættes til 100 % for institutioner, 30 % for boliger og 10 % for administration og erhverv. Dele af friarealet kan etableres på fælles tagterrasser under den forudsætning, at kvaliteten af arealet svarer til kvaliteten af friarealer på terræn.
- Søbyggelinjen skal respekteres. Bebyggelsen skal placeres så facadelinjen som hovedregel følger søbyggelinjen. Der er mulighed for enkelte steder at trække facadelinjen partielt tilbage for at muliggøre små pladsdannelser.
- I Ryesgade skal facadelinjen som udgangspunkt placeres 5 m fra vejskel. Dette giver mulighed for at arbejde med en aktiv kantzone. Der kan arbejdes med at placere dele af bebyggelsen mod vejskel og/eller trække den lidt tilbage for at muliggøre pladsdannelser. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området, kan vejbyggelinjen mod Ryesgade på 10 m fra vejmidte ophæves, så dele af bebyggelsen kan udføres i facadeflugt med den øvrige del af sydsiden af Ryesgade.
- I Læssøesgade skal facadelinjen som udgangspunkt følge facadeflugten i den eksisterende bygning 8 på Sølund. Dette giver en afstand mellem bygningerne på ca. 30 m. Der er mulighed for enkelte steder at trække bebyggelsen lidt frem eller tilbage for at muliggøre pladsdannelser.
- Omkring stikvejen i den nordøstlige del af grunden skal ligeledes være en afstand på ca. 30 m mellem eksisterende

Figur 3.8 Kantzone og forarealer



bygninger og nybyggeriet. Der er mulighed for enkelte steder at trække bebyggelsen lidt frem eller tilbage for at muliggøre pladسدannelser.

- Facadelinjernes endelige placering skal sikre, at plejecenteret og de øvrige boliger får velbelyste, skærmede, indre gårdarealer med veldokumenteret dagslys i boligerne. Daginstitutionens udearealer skal også sikres gode lysforhold.
- Der skal gives bud på indretning af de store forarealer mod Læssøesgade og Ryesgade mod nordøst, så de kan blive et aktiv for kvarteret og den nye bebyggelse samt give mulighed for dannelse af dynamiske grønne rum.

#### 3.5.4 Egenart og arkitektur

Den eksisterende omgivende bebyggelse langs søerne har særlige arkitektoniske bevaringsværdier og mange bygninger, særligt langs Peblinge Dossering og Sortedams Dossering, har høj bevaringsværdi og danner tilsammen en enestående søfront.

Fremtidens Sølund skal indgå som en moderne, naturligt integreret del af denne søfront. Bebyggelsen i kvarteret består af karréer i varierende størrelse og nogenlunde samme bygningshøjde. Karréerne er opdelt af de omgivende gader med ens facadeflugt. Facaderne er karakteriseret ved regelmæssigt placerede vinduer og døre.

Sølund skal opføres med en struktur og bebyggelsesform, der tager udgangspunkt i de omliggende bebyggelser, men i en moderne og mere åben fortolkning. Bygningsmæssigt skal bebyggelsen åbne sig op for det omliggende lokalområde. Samtidig skal det nye bygningskompleks understøtte muligheden for social og aktivitetsmæssig integration

og samhørighed mellem de forskellige beboergrupper og institutioner på grunden.

Søfrontens samlede facaderække fremstår harmonisk trods den store variation i facadernes udtryk, detailudformning, stilarter og enkelte brud. Bygningerne ligger side om side langs søerne, ofte med grønne arealer foran, og danner sammen en helhed med stor herlighedsværdi, som understøtter søernes rekreative værdi.

Sølund skal på samme måde have variation i facadernes udtryk og de grønne arealer mellem søbyggelinje og skel mod søerne skal indgå i det samlede grønne forløb.

Kvarteret er karakteriseret ved aktive/åbne stueetager særligt mod Sortedams Dossering og Ryesgade; butiksvinduer, store glaspartier, indgangspartier, terrassedøre, porte mv. Fremtidens Sølund bør udformes, så det bidrager til at gøre Læssøesgade og Ryesgade til indbydende, trygge gaderum med en aktiv kantzone, hvor åbne inviterende stueetager skaber liv og spiller sammen med den eksisterende bebyggelse.

Det samlede byggeri skal så vidt muligt fremstå med åbne og delvist transparente facadepartier, særligt i stueetager, som kan gives anden udformning end øvrige etager - åbne og med større loftshøjde med henblik på indretning af udadvendte aktiviteter samt evt. serviceerhverv og butikker. Der skal være mulighed for åbninger og passager gennem området.

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.

Fremtidens Sølund bør i højere grad end den eksisterende bebyggelse deltage i kvarteret og bidrage med nye kvaliteter, udvikling og fornyelse af dette. Plejecenter, daginstitution, ungdomsboliger og seniorbofællesskab skal placeres i et bygningsmæssigt samspil, dog ikke nødvendigvis i samme bygning.

Kvarteret og de enkelte karréer, særligt søfronten, er karakteriseret ved forholdsvis korte facadepartier, som 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 til og gerne som en nyfortolkning eller udvikling af kvarterets karakteristiske og bevaringsværdige træk som beskrevet ovenfor. Som facadematerialer bør der anvendes en kombination af tunge og lette materialer i farver, der lægger sig op ad områdets farver. Bebyggelsen bør have en tyngde, der modsvarer den eksisterende bebyggelse i kvarteret.

#### 3.5.5 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 forarealer til Fremtidens Sølund.

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

Der lægges vægt på, at Sølund har grønne, rekreative arealer og taghaver, der som udgangspunkt også kan anvendes af lokalområdet. Internt i bebyggelsen bør arbejdes med grønne rum, som gerne må nå ud til områdets afgrænsninger.

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.

Fælles opholdsaltaner og terrasser større end 2,5 m<sup>2</sup> kan indgå i beregning af udeopholdsareal.

De bevaringsværdige træer uden for byggefeltet skal bevares og indpasses i den nye bebyggelse. Inden for byggefeltet bør bevaringsværdige træer om muligt bevares, særligt de tre store træer midt på grunden. De bevaringsværdige træer inden for byggefeltet kan fjernes, hvis det er nødvendigt for at opnå en hensigtsmæssig disponering af bygningskomplekset og området i øvrigt.



Det vil i forbindelse med lokalplanen være muligt at stille krav om, at der nyplantes træer i tilfælde af, at der fjernes bevaringsværdige træer.

#### 3.5.6 Skybrudssikring og LAR

Sølund indgår i kommunens skybrudsplan for København og Indre Nørrebro. Der skal sikres passage for overfladevand (ca. hvert 10. år). Ved en ekstrem regnhændelse (ca. hvert 50. til 100. år) skal der være plads til regnvand, som kan optage en passage i den nordlige del af grunden, dvs. vandet skal kunne strømme på overfladen fra Ryesgade til de Indre Søer. Passagens udformning skal være ca. 5 m bred og 0,4 m dyb.

Lokal afledning af regnvand (LAR) skal indarbejdes i projektet og bør indtænkes, så regnvand genanvendes, og/eller så det indgår som et aktivt element i bebyggelsen og/eller i de grønne områder jf. kap 5.

#### 3.5.7 Parkeringsforhold

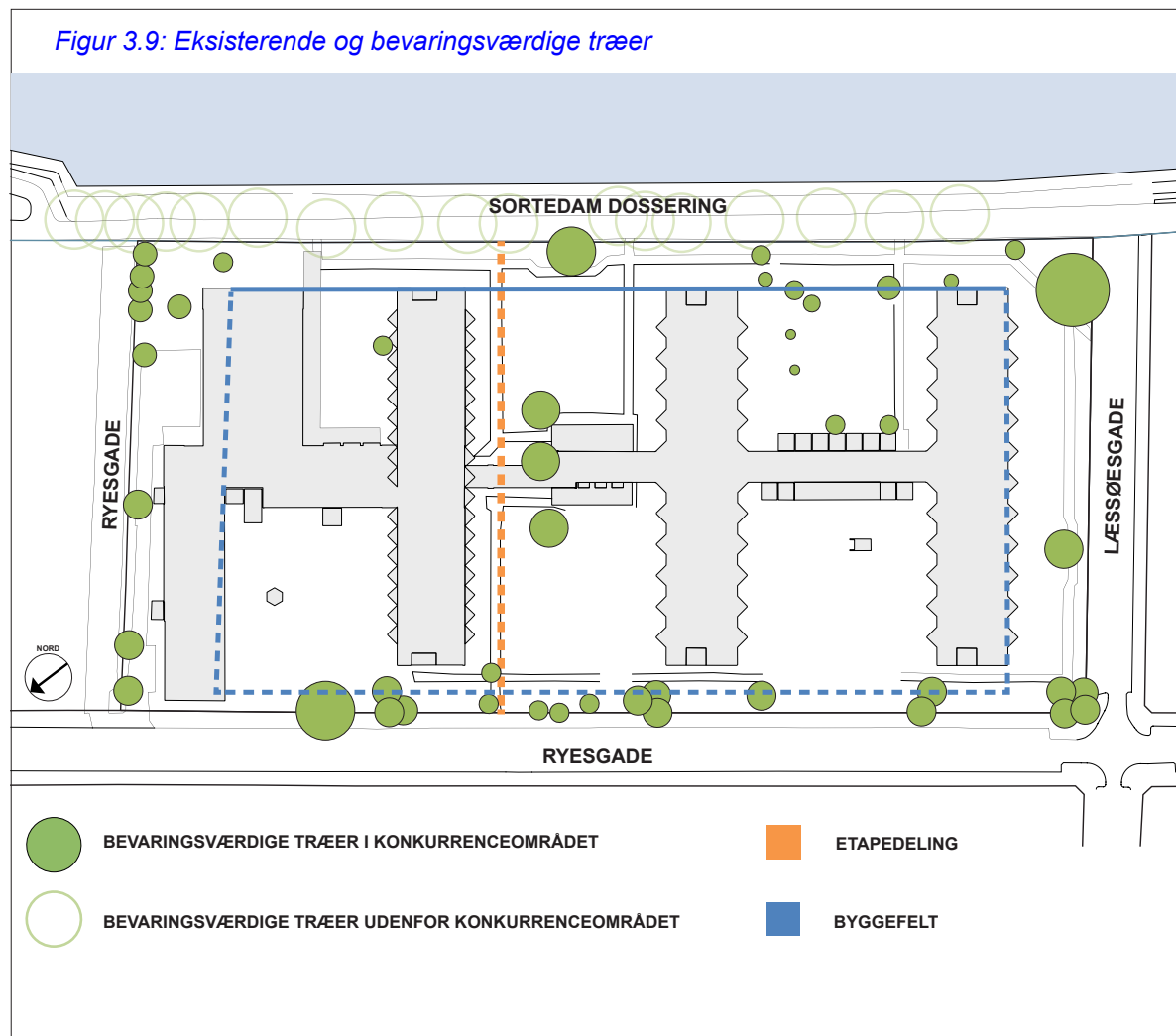
Inden for konkurrenceområdet skal der etableres følgende antal parkeringspladser til biler, fortrinsvis i kælder:

- 1 p-plads pr. 5. plejeboliger inklusiv tilknyttede service- og fællesarealer
- 1 p-plads pr. 300 m<sup>2</sup> ungdomsbolig
- 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> boliger i øvrigt
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> for institutioner, serviceerhverv og butikker

På Sølunds matrikel skal der endvidere etableres en offentligt tilgængelig parkeringskælder med 80 pladser. For udformning, tilkørsel mv henvises til Kapitel 6.

Inden for konkurrenceområdet skal der etableres følgende antal cykelparkeringspladser:

Figur 3.9: Eksisterende og bevaringsværdige træer



1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> ældre- og plejeboliger.  
 4 pladser pr 100 m<sup>2</sup> ungdomsboliger  
 2,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> familieboliger  
 (seniorbofællesskab)  
 Arbejdspladser generelt 2,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup>  
 Detailhandel 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>

Til institutioner fastsættes antallet efter en konkret vurdering. Generelt skal der til boliger, butikker og institutioner etableres 2 pladser til særligt pladskrævende cykler pr. 1000 m<sup>2</sup>.

Mindst 50 % skal inden for konkurrenceområdet være overdækket for eksempel i skur, cykelkælder eller i bebyggelsens stueetage.

### 3.5.8 Nedrivning

Der udføres totalnedrivning af bygninger og kælder inkl. fundamenter, installationer i jord samt mindre bygninger på grunden, og der skal

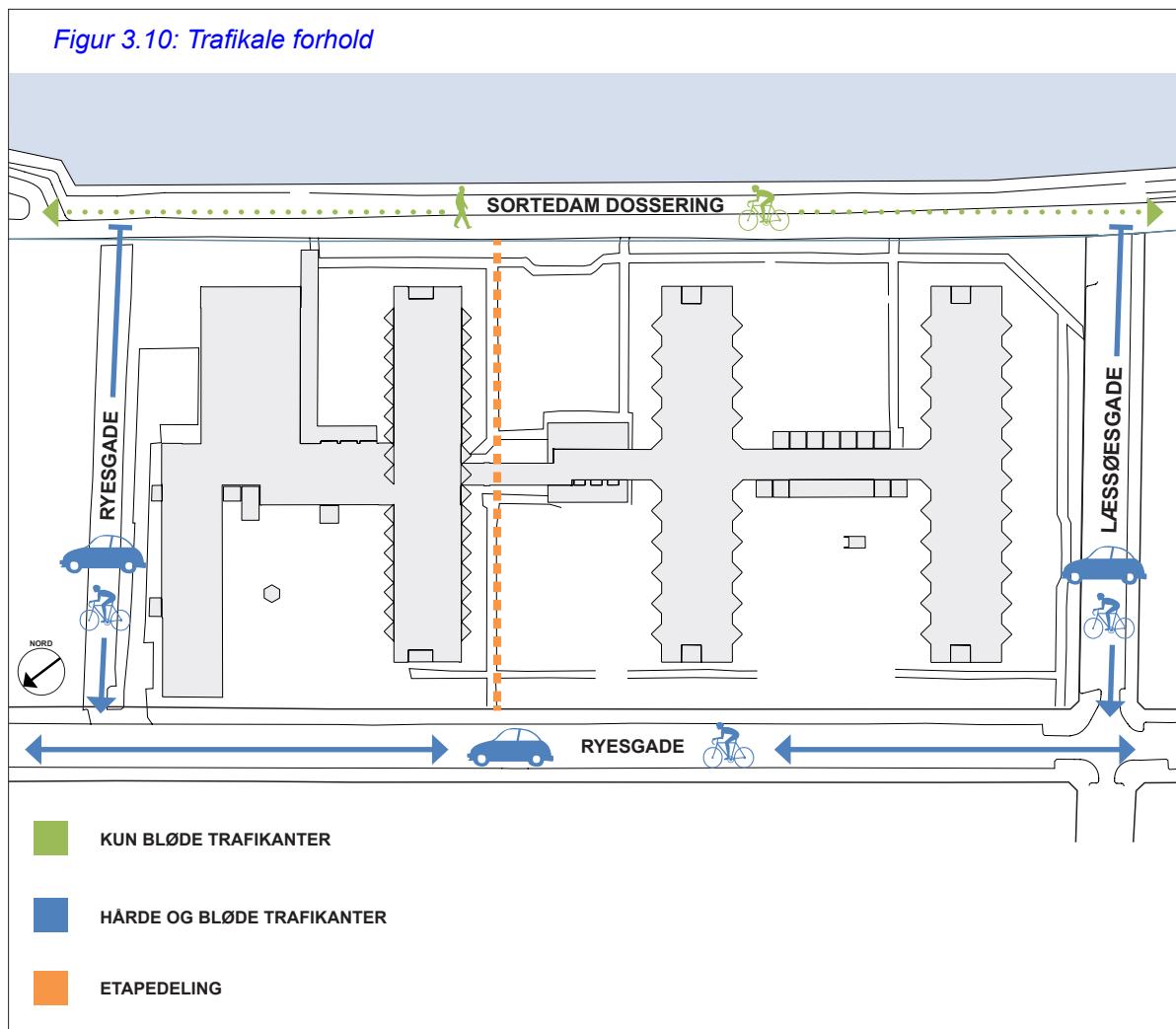
foretages opfyldning af huller efter nedrivning i fornødent omfang.

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.

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 afproppingsplan 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.

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

#### **3.5.9 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 bygningsdelsoverslaget.

#### **3.5.10 Grundforhold**

##### **3.5.10.1 Servitutoplysninger**

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

##### **3.5.10.2 Funderingsforhold**

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

##### **3.5.10.3 Miljø/Forurening**

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

##### **3.5.10.4 Oplysninger om eksisterende forhold**

For oplysninger om eksisterende forhold henvises til bilag vedlagt udbudsmaterialet.

##### **3.5.10.5 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.

##### **3.5.10.6 Nabohensyn i byggeperioden**

Der 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 støvafskærmning med transparente kighuller mod naboejendommene samt Sortedams Dossering.

### **3.6 BRUGERGRUNDLAG**

Vejledende oversigt over beboere, personale, frivillige og pårørende.

#### **Beboere i plejeboliger**

ca. 372.

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

#### **Børn i daginstitution**

ca. 80

Medarbejdere: Pædagogiske medarbejdere ca. 20.

#### **Beboere i ungdomsboliger**

ca. 175.

Medarbejdere: SOF ca. 6 socialfaglige medarbejdere. 2-3 arbejder samtidig.

#### **Beboere i Seniorbofællesskab**

ca. 25.

#### **Ejendomskontor / driften**

Medarbejdere: Driftsmedarbejdere ca. 8-10 (2 kvinder og 8 mænd).



## FAKTA

### MEDARBEJDERE I PLEJECENTERET:

Personale	Ansæt	Fremmøde 7-16	Fremmøde 15-23	Fremmøde 23-07
Ledere	2	2		
Administrationen	5	5		
Konsulenter/vejledere	5-8	5-8		
Afdelingsledere	7-16	7-16		
Dagvagter	120	65-70		
Aftenvagter	70		35	
Nattevagter	38			18
Elever/studerende	50-70	50		
Aflesere	100	25		
Terapi	15	10-15	5	
Rengøring + leder	21	21		
Produktionskøkken+leder	20-25	10-15	5	

## FAKTA

### FRIVILLIGE OG PÅRØRENDE TIL BEBOERE I PLEJECENTERET:

	Fremmøde 7-16	Fremmøde 15-23
Besøgende		
Frivillige	20	15
Pårørende	50	50



# 4. FÆLLESSKABER

I 2022 når Fremtidens Sølund efter planen står færdigt, vil mere end 1000 personer have deres hverdag eller daglige gang på Sølund. Beboerne i plejeboligerne, ungdomsboligerne og seniorbofællesskabet, børnene i daginstitutionen, medarbejderne tilknyttet institutionerne samt pårørende, venner, frivillige og besøgende på Sølund.

På Sølund er der derfor gode muligheder for at skabe rammer, hvor beboerne, medarbejderne og brugerne kan indgå i såvel forpligtende som uforpligtende fællesskaber omkring boligen, inden for bebyggelsen og med lokalområdet:

1. Sølunds beboersammensætning indbyder til fællesskab omkring aktiviteter og samvær mellem børn, unge, seniorer og ældre
2. Sølunds mange arbejdspladser giver mulighed for synergi mellem medarbejdergrupper
3. Sølunds placering og omfang skaber grobund for at indgå i fællesskaber med lokalområdet og for aktivt at inddrage civilsamfundet

Alle beboere skal have mulighed for at deltage i fælles aktiviteter og fællesskaber. De fysiske rammer på Sølund skal tilgodese den enkelte beboers behov for privathed samtidig med, at der skabes attraktive fællesarealer med mulighed for forskellige grader af privathed og offentlighed.

I det følgende uddybes visionen for fællesskabet på Sølund med en beskrivelse af hvilke potentialer forskellige fællesskabstyper rummer, og hvilke fysiske rammer der skal skabes for at understøtte disse potentialer.

## 4.1 FÆLLESSKAB PÅ TVÆRS AF BEBOERGRUPPER OG GENERATIONER

"Fællesskab skal kunne vælges til eller fra"

Sølund skal først og fremmest være et trygt område at bo og færdes i for alle aldersgrupper. Ved disponering af bebyggelsen og udformning af de fysiske rammer og udearealer skal de enkelte beboere og brugergruppers krav og ønsker til privathed respekteres samtidig med, at der skabes gode muligheder for, at fællesskaber på tværs af beboergrupper og generationer kan opstå, skabes og udvikles.

Centralt er muligheden for at mødes på tværs, f.eks. om fælles interesser, spisning, eller mere uforpligtende møder i hverdagen. Det kræver fleksible fælleslokaler, hvor alle beboere har let adgang. Det kræver også etablering af uformelle mødesteder inde og ude, hvor man kan slå sig ned og få en snak.

### FAKTA

#### PRIVATE/ OFFENTLIGE ZONER:

- Den private zone er den enkelte bolig med evt. privat altan/ terrasse
- Den halvprivate zone er skærmede fælles inde- og udearealer, tilknyttet de enkelte beboergrupper og brugere i hhv. plejecenter, daginstitution, ungdomsboliger og seniorbofællesskab
- Den halvoffentlige zone er de dele af Sølunds fælles inde- og udearealer hvor der er adgang for alle Sølunds beboere og brugere
- Den offentlige zone er de dele af Sølunds kantzone og forarealer, samt eventuelle offentlige tilforbindelser mellem Ryesgade og søerne, hvor der er adgang for offentligheden

## 4. FÆLLESSKABER

Sølund skal fremme og invitere til naturlige og utvungne møder mellem mennesker:

- Planlagte møder, hvor man mødes efter aftale eller til en planlagt aktivitet
- Dagligdags møder der opstår, når naboer færdes til daglig og mødes i opgangen, i værkstederne eller i haven
- Tilfældige møder på tværs af generationer f.eks. på en bænk, hvor en ældre beboer iagttager livet omkring søen
- Sansede møder uden direkte kontakt, men hvor man f.eks. kan se eller høre bylivet udfolde sig

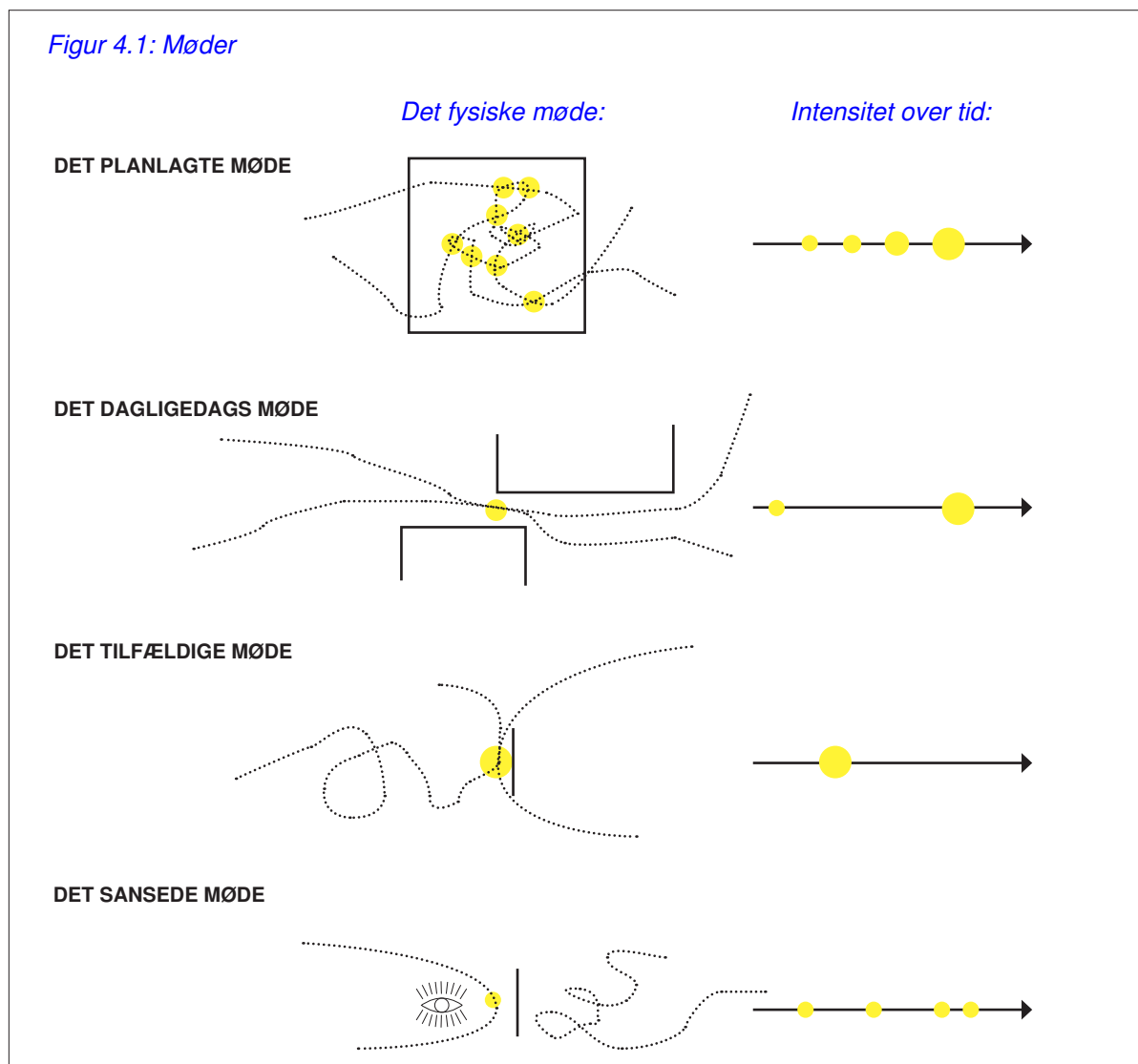
Sølund's stueplan og kantzone skal disponeres og indrettes, så der kan opstå planlagte,

dagligdags, tilfældige og sansede møder på Sølund – mellem dem der bor og har deres daglige gang på Sølund.

I den forudgående proces er der i brugerinddragelsesprocessen og i arbejdsgrupperne kommet en række gode bud på aktiviteter og oplevelser at være fælles om:

- Fællesspisning: Sansoplevelse, nydelse og samvær mellem unge, seniorer og ældre
- Værkstedaktiviteter, blomsterhave, havebrug mv.: Aktivitet for børn, unge og seniorer, sansoplevelse, smage, se på
- Filmaften, koncert, sangtime, oplæsning, banko mv: Fælles oplevelser for alle aldre, lytte, lære, le

Figur 4.1: Møder







- Leg og bevægelse: Aktiviteter, som er underholdende at deltage i eller se på fra en bænk i solen
- Uforpligtende spontane møder: for alle, der kommer i caféen, i biblioteket, i opgangen, i køkkenet, i haven etc.

Aktiviteterne skal ske med respekt for beboernes privatsfære, og der skal ved disponering af bebyggelse og udearealer skabes balance mellem hvilke områder, der er forbeholdt Sølund's beboere, daginstitution og medarbejdere, og hvilke arealer, der er åbne for offentligheden.

#### 4.2 ARBEJDSMILJØ OG FÆLLESSKAB

Sølund bliver en stor arbejdsplads, hvor en række forskellige medarbejdergrupper fra hhv. plejecenter, ungdomsboliger og daginstitution skal arbejde i en sammenhængende bebyggelse.

Dette skaber gode fysiske rammer for en arbejdsplads, hvor udvikling af den sociale kapital får fine betingelser, herunder:

- Mulighed for faglig udvikling i forskellige former for møde- og undervisningsfaciliteter
- Mulighed for at mødes og danne netværk på tværs af forskellige medarbejdergrupper og at udnytte de forskellige faciliteter som medarbejderlounge, træningsfaciliteter, kiosk, café og multisal til sociale arrangementer
- Etablering af fælles afdeling til bygningsdrift

Det ønskes derfor, at møde- og aktivitetsrum mv. skal placeres og udformes med tanke på fleksibel udnyttelse og arealoptimering.

### 4.3 BYLIV OG FÆLLESSKAB I LOKALOMRÅDET

*”Det er Københavns Kommunes overordnede ønske at skabe byliv med fokus på bredden, sammenhængen, byens rum og den bæredygtige by. Det vil sige steder hvor bylivet kan udfolde sig.”  
(Tina Saaby, Stadsarkitekt)*

Sølund bliver en stor bebyggelse og derfor er det vigtigt, at der tages hensyn til bykvarteret, og at bebyggelsen understøtter ønsket om

mere byliv omkring Sølund.

Fremtidens Sølund skal være en aktiv og levende bebyggelse i samspil med den øvrige bebyggelse i lokalområdet. Med respekt for beboernes behov for privathed er der mulighed for, at Sølund bliver åbent og inviterende mod omverdenen og dermed yder sit bidrag til godt nabofællesskab.

I den forudgående proces er der i borgerinddragelsesprocessen og i arbejdsgrupperne kommet en række gode bud på aktiviteter og oplevelser, hvor nabolaget og civilsamfundet kan inviteres indenfor – og udenfor – på Sølund:

- Havedyrkningsarealer
- Torveplads med soppebassin
- Amfiteater/udendørscene
- Gennemgang til søerne fra Ryesgade
- Café, Multisal, mødelokaler
- Værksteder





#### 4.3.1 Frivillige

Udover at invitere lokalområdet indenfor skal Sølund også skabe relevante rammer for den frivillige verden og understøtte den enkeltes borgers frivillige indsats og foreningernes organisatorisk arbejde til gavn for både beboere og frivillige. Sølund skal medvirke til at styrke:

- Integration mellem civilsamfund, Sølund og lokalområdet
- Aktivt medborgerskab, til gavn for den enkelte og fællesskabet
- At beboere og øvrige medborgere på tværs af alder og baggrund indgår i et fællesskab

#### 4.3.2 Bebyggelsens kantzone og forarealer

Sølund ligger unikt placeret midt i et både rekreativt og livligt lokalområde på Nørrebro i København. Københavns Kommune lægger vægt på, at den nye bebyggelse på Sølund indskrives sig i områdets egenart og struktur og ser gerne, at bebyggelsens kantzone og forarealer mod de tilstødende gader åbnes op for beboere i nærområdet.

I bebyggelsens stueetage tænkes derfor en række af plejecenterets udadvendte centerfunktioner etableret. Funktioner og rumligheder, der udover at samle beboerne på Sølund, kan invitere til liv i hverdagen og i weekender som et aktiv for såvel beboere som lokalområde.

Ved disponering af Fremtidens Sølund er det ønsket, at bebyggelsens kantzone og de store forarealer mod tilstødende gader udformes og indrettes med tanke på at skabe aktive og rekreative grønne arealer for Sølunds beboere, brugere og borgere i lokalområdet og dermed understøtter muligheden for, at fællesskaber på tværs af generationer og beboergrupper kan opstå og udvikles.

*"Der skal skabes rammer at være fælles i – og hvor fællesskab kan opstå"*



# 5. HOVEDDISPONERING

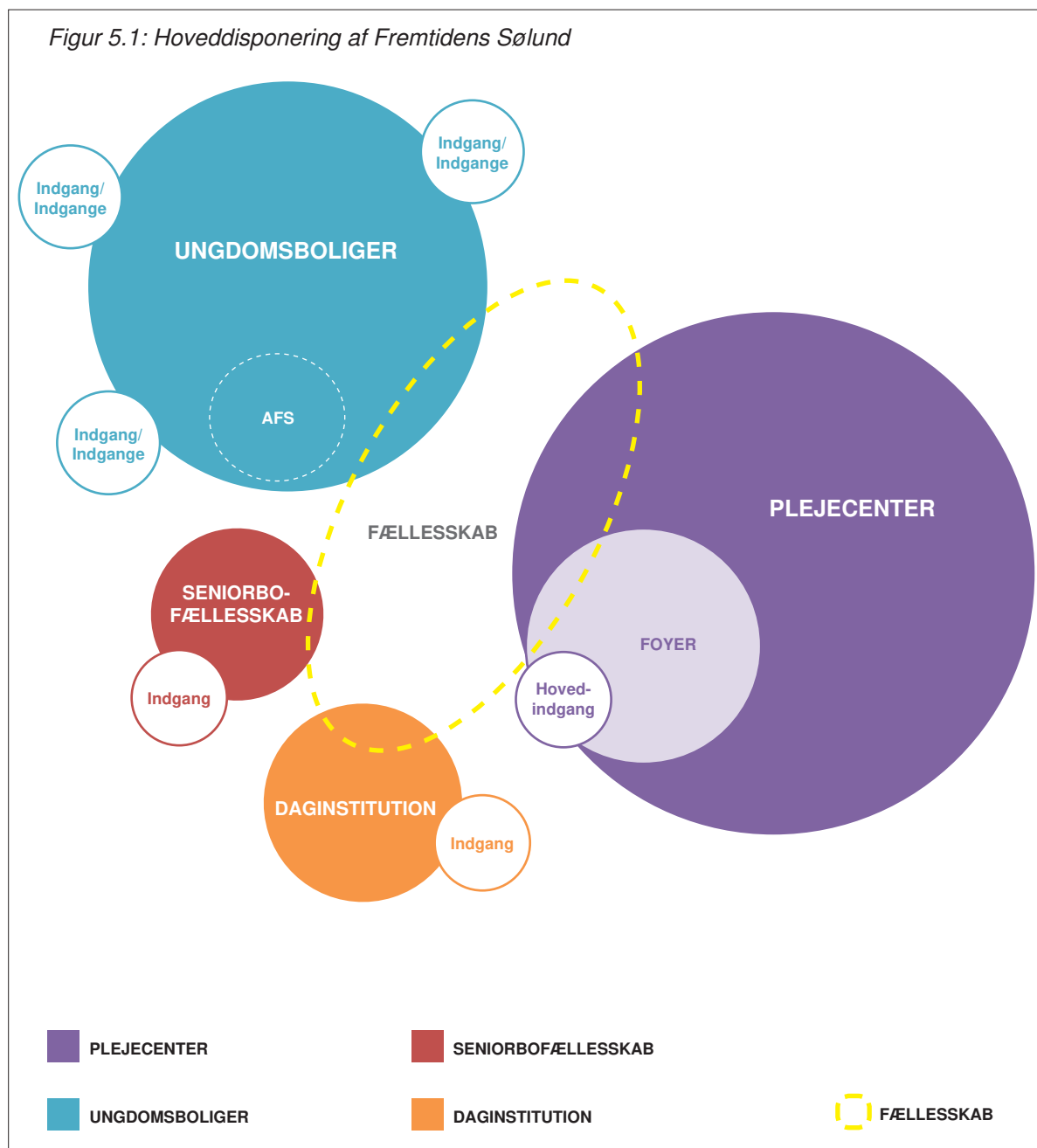
## 5.1 HOVEDDISPONERING

Dispositionsplanen for Fremtidens Sølund skal samordne de forskellige delprojekters bygningsarealer og udearealer i samspil med det omgivende lokalområde. Disponeringen af bebyggelsen skal først og fremmest tage højde for beboernes og brugernes behov for privathed og skærmede arealer. Dernæst er det et ønske, at bebyggelsens hoveddisponering understøtter potentialet for fællesskab og samvær og bidrager positivt til bylivet i lokalområdet.

Det er en forudsætning, at så mange som muligt af de eksisterende bevaringsværdige træer bevares dog under hensyn til at muliggøre en samlet velfungerende bebyggelse.

Ved disponering af Fremtidens Sølund skal der desuden tages særligt hensyn til etapedelingen af byggeriet, således at den del af det eksisterende Sølunds bygninger, der huser plejehjem og daginstitution, kan fungere imens etape 1 opføres. Jf. afsnit 3.3.1 – Byggetaper.

Figur 5.1: Hoveddisponering af Fremtidens Sølund



### Plejecenteret

Det nye velfærdsteknologiske plejecenter på ca. 30.145 m<sup>2</sup> bruttoetageareal skal rumme ca. 360 boliger med tilhørende fællesarealer i alt ca. 24.432 m<sup>2</sup>. Boligerne organiseres i boliggrupper med ca. 12 boliger, der samles i et antal afdelinger med ca. 48 boliger i hver. Plejecenterets servicearealer udgør ca. 5.713 m<sup>2</sup> og rummer dels servicearealer i tilknytning til afdelingerne, dels servicearealer i tilknytning til plejecenterets centerfunktioner, med café, kiosk, multisal, sundhedsområde mv. Plejecenteret skal opføres som et sammenhængende bygningsanlæg med henblik på at sikre den bedst mulige logistik og drift.

### Daginstitutionen

Daginstitutionen skal disponeres med et bruttoetageareal på ca. 900 m<sup>2</sup> og et tilknyttet udeareal på ca. 900 m<sup>2</sup>. Daginstitutionen skal placeres i stueetagen og indrettes til 5 børnegrupper med i alt ca. 80 børn. Daginstitutionen ønskes placeret således, at der kan skabes størst mulig synergi mellem daginstitutionen og plejecenteret til glæde for såvel børn som beboere. Daginstitutionen skal opføres i etape 1.

### Ungdomsboligerne

Der skal disponeres med ca. 150 ungdomsboliger med et samlet bruttoetageareal på ca. 5.250 m<sup>2</sup>. Ungdomsboligerne ønskes fordelt på seks gangnaboskaber, placeret samlet i bebyggelsen. Fem gangnaboskaber skal disponeres med ca. 26 ungdomsboliger - gerne underdelt i to mindre grupper. Et gangnaboskab skal disponeres med 20 ungdomsboliger til unge med autismespektrumforstyrrelser (ASF).

### Seniorbofællesskabet

Seniorbofællesskabet skal disponeres med ca. 20 boliger med et bruttoetageareal på i alt ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Seniorbofællesskabet ønskes placeret med god tilgængelighed til Sølund fælles ude opholds- og legearealer.

#### 5.1.1 Beboerfællesskab

For at understøtte fællesskabet på tværs af beboergrupper skal de almene boliger dvs. plejecenteret, ungdomsboligerne og seniorbofællesskabet hver især bidrage med et areal til fællesskabet, hvor alle beboerne på Sølund har adgang.

Figur 5.2: Ønsker til fællesareal i fællesskab





Disse fællesarealer på i alt ca. 295 m<sup>2</sup> bruttoetageareal er et supplement til delprojekternes egne fællesarealer og ønskes placeret centralt i bebyggelsens stueetage og centralt i forhold til de forskellige beboergrupper.

- Plejecenteret bidrager med ca. 225 m<sup>2</sup> til fællesarealet
- Ungdomsboligerne bidrager med ca. 55 m<sup>2</sup> til fællesarealet
- Seniorbofællesskabet bidrager med ca. 15 m<sup>2</sup> til fællesarealet

### 5.1.2 Erhvervsarealer

Der skal etableres 3 mindre erhvervslejemål i gadeplan, som kan være med til at give byliv og oplevelser til Sølund's beboere og til lokalområdet. Det er tanken, at de små butikker skal understøtte den eksisterende butiksstruktur i Ryesgade og føre bylivet naturligt hen til Sølund. De 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal skal opdeles i 3 lejemål á ca. 33 m<sup>2</sup> og kan opføres i etape 1 og/eller etape 2 som selvstændige enheder, der har adgang direkte fra gaden, samt evt. direkte fra plejecenteret.

### 5.1.3 Parkeringskælder

I forbindelse med Fremtidens Sølund er der udover krav til parkeringspladser til de byggerier, der opføres på grunden, krav til etablering af minimum 80 offentlige parkeringspladser med betalingsystem. Parkeringskælderens skal have til- og frakørsel fra Ryesgade og skal være forberedt for tung trafik på overliggende terræn og/eller opførelse af en bygning henover, afhængig af konkurrenceforslaget.

## 5.2 DISPONERING AF UDEAREALER

### 5.2.1 Private/Offentlige zoner

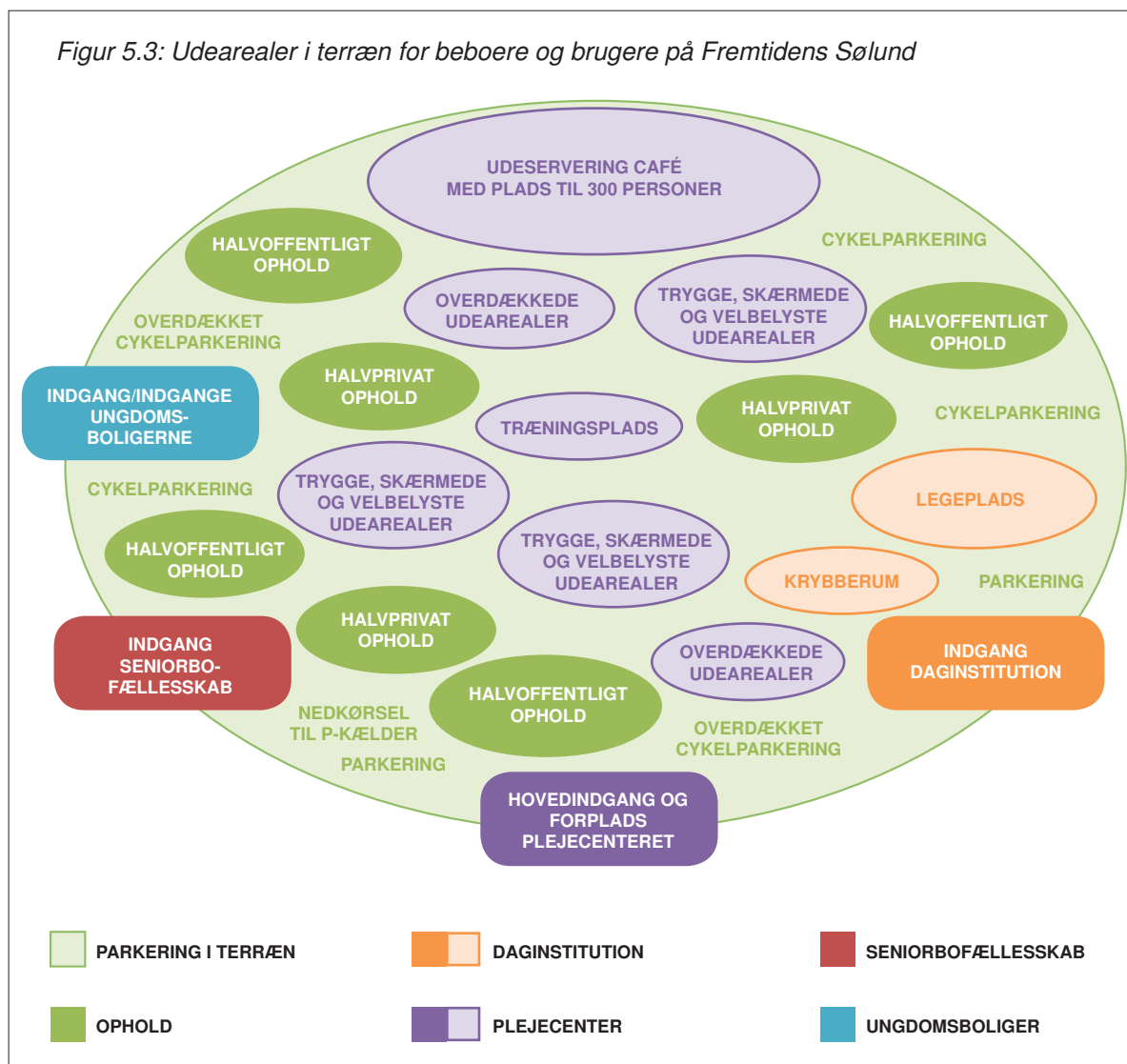
Udearealerne skal udformes og indrettes med afsæt i de enkelte beboer- og brugergrupper's ønsker til aktivitet og sansestimuli samt behov for fred og ro.

Der lægges stor vægt på, at privathed og offentlighed kan gradueres.

#### *Privat zone*

Alle boliger skal have privat altan eller som minimum fransk altan.

Figur 5.3: Udearealer i terræn for beboere og brugere på Fremtidens Sølund



*Halvprivat zone*

I direkte forbindelse med plejecenterets boliggrupper skal der etableres fælles altaner/tagterrasser.

På terræn skal der i tilknytning til plejecenteret etableres skærmede udearealer, hvor der kun er adgang for plejecenterets beboere, pårørende og medarbejdere, og hvor demente beboere trygt kan færdes og opholde sig.

Til daginstitutionen skal der anlægges et skærmet, indhegnet udeareal med gode lege- og opholdsarealer, orienteret og indrettet med sol- og skyggefulde områder.

I tilknytning til henholdsvis ungdomsboliger og seniorbofællesskab er det ønsket, at der

disponeres udearealer, der kan indrettes til fælles ophold og aktiviteter.

*Halvoffentlig zone*

I bebyggelsens gårdrum skal der disponeres udearealer til fælles aktiviteter, leg og ophold, der understøtter fællesskabet internt mellem Sølunds beboere og brugere på tværs af generationer.

*Offentlig zone*

I bebyggelsens kantzone og på forarealerne mod de tilstødende gader ønskes adgangsarealer og friarealer udformet, indrettet og beplantet, så de bidrager til et levende og attraktivt byliv i kvarteret.



### 5.2.2 Adgangsforhold

Der skal skabes gode adgangsforhold til bebyggelsens indgange. Plejecenteret, daginstitutionen, ungdomsboligdelen og seniorbofællesskabet skal have egne indgange. Der skal afsættes plads til cykelparkering, af- og pålæsning mv. i umiddelbar nærhed af indgangene.

Plejecenteret skal have én hovedindgang. Foran hovedindgangen skal der sikres adskillelse mellem gående og kørende trafik, og der skal være gode afsætningsforhold for af- og påstigning fra biler/busser i umiddelbar forbindelse med hovedindgangen. Afsætningsareal foran hovedindgangen ønskes overdækket.

Krav og ønsker til adgangs- og tilkørselsforhold for beboere og brugere, samt logistik omkring vareindlevering og vareindlevering af forbrugsvarer, affaldsrum mv. skal indarbejdes i projektet og er uddybet i kapitel 6.

### 5.2.3 Stier

Stier skal udformes med god tilgængelighed for alle. Stiforløb og belægnings skal være egnede for svagtseende og bevægelseshæmmede, såvel kørestolsbrugere som personer med stokke, gangstativer, rollatorer samt barnevogne mv. således, at alle kan færdes uden problemer på udearealer og i haveanlæg. Alle stier, ankomst- og tilkørselsarealer samt opholdsarealer skal være niveaufri, velbelyste og tydeligt markeret.

Plejecenterets nære udearealer skal desuden være udformet, så beboerne i videst muligt 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.

I nær tilknytning til fællesområder og udadvendte centerfunktioner, skal der være let tilgængelig adgang til attraktive og trygge udendørs faciliteter. Den primære adgang til haven ønskes gennem bygningen og udgangen må ikke være i øjenfaldende fra haven.

I forbindelse med plejecenteret skal der indrettes skærmede udearealer, hvor svage og demente beboere trygt kan bevæge og

opholde sig. Stier for plejecenterets beboere skal være brede med stiforløb, der ikke ender blindt eller ved trafikerede veje/arealer. Af hensyn til borgere med demens skal stier altid føre tilbage til udgangspunktet.

### 5.2.4 Haveanlæg

Frisk luft og dagslys og at bevæge og opholde sig i det fri har stor betydning for trivsel og sundhed for mennesker i alle aldre. Sølunds udearealer skal disponeres og indrettes med veldefinerede have- og gårdrum, der giver beboere og brugere en oplevelse af hjemlighed og tryghed, afskærmet mod trafikstøj og færdsel.

Haveanlægget 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 i alle aldre. Anlægget skal give en oplevelse af eventyr, f.eks. med snoede stier, små gangbroer og lyden af rindende vand.

Haverummene skal indrettes med intime, trygge og lune opholdspladser afskærmet fra vind og vejr. Der skal både være sol- og skyggepladser. De store fælles opholdsarealer ønskes placeret i halvoffentlige zoner i forbindelse med restaurant/café og multisal. Haven skal indrettes varieret med mindre haverum/siddepladser, hvoraf nogle skal være overdækket og delvist overdækket f.eks. med fleksibelt sejl.

Andre haverum kan afskærmes med f.eks. beplantning kombineret med fælles terrasser/opholdsarealer. Der ønskes plads til en flagstang og haven skal forsynes med elstik, som giver mulighed for strømforsyninger i forbindelse med forskellige arrangementer.

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 forsinkelser og lokal nedsivning af regnvand (LAR).

### 5.2.5 Tagterrasser og taghaver

Konkurrencedeltagerne opfordres til også at indtænke tagterrasser som en del af udeopholdsarealerne, primært til brug for



Sølund's beboere og brugere. Alle taghaver skal opbygges med flisebelægning, plantekasser til blomster og krydderurter, espalier og opholdsarealer, der er skærmet for sol og vind.

### 5.2.6 Indretning

Siddepladser skal placeres varieret i haven så beboerne dels kan følge med i aktiviteter i bygningen og i omgivelserne, dels kan finde fredfyldte steder til stille samvær og ro. Siddepladser må ikke være for lave eller hårde og skal forsynes med ryglæn og armlæn.

Mindre borde og affaldskurve 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 vedligeholdelsesvenlige materialer.

I forbindelse med plejecenteret skal der etableres en træningshave, der bl.a. skal indeholde en aktivitetsplads med træningsmuligheder.

Der ønskes et større samlet areal til brug for fællesarrangementer, grillaftener mv.,

gerne i tilknytning til et udekøkken med bordplade, vask, vand, el-stik og hylder. Udendørsvandhaner skal placeres, hvor det er nødvendigt.

Der ønskes forslag til orangeri i forbindelse med udearealerne.

### 5.2.7 Skure mv.

Der skal være mulighed for opbevaring af havemøbler, haveredskaber, grill mv. i overdækkede rum. Funktionen kan helt eller delvist placeres i kælder. Det ønskes, at disse funktioner integreres som en naturlig del af bebyggelsen.

### 5.2.8 Beplantning

Beplantningen skal være flerårig og vise døgnets og årstidernes skiften. Der ønskes en beplantning, der med dufte og farver stimulerer sanserne og er naturligt levested for fugle og insekter. Der ønskes indarbejdede kilder til audiostimulation, og udvalgte planter med forskellige typer af løv kan bidrage til et varieret lydbillede pga. de forskellige lyde, der fremkommer, når vinden rammer løvet.

Ligeledes skal nogle områder i haven indbyde til, at beboere, brugere og medarbejdere i fællesskab kan påvirke havens udseende. Højbede skal give beboerne mulighed for grønne aktiviteter med udplantning og pleje af blomster, grøntsager mv. Der ønskes således områder i udearealet, der ikke er fastlåst på forhånd men hvor de, der har lyst, kan så sommerblomster, plante krydderurter, og indrette haven med et hjemligt præg for de, der bruger den.

### 5.2.9 Belysning

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

Belysningsniveauet 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.

## 5.3 LOKAL HÅNDTERING AF REGNVAND (LAR)

Ved planlægning af bygninger og udendørsarealer skal det beagtes, at regnvand fra overfladen ikke kan trænge ind i bygningen,

at terrænet har faldet væk fra bygningen og, at overfladevand bliver ledt hen til et sted, hvor det ikke skader anlæggene.

Placering af teknikrum, el-installationer og andre vigtige installationer, som er følsomme over for oversvømmelse, skal placeres sådan, at en oversvømmelse ikke skader disse anlæg. Der skal også tænkes på tilbagesivende kloakvand og den risiko, som ligger i det. Kloakinstallationer under terræn skal enten sikres med en højvandsklappe eller anden installation med samme effekt. DS 432 skal beagtes.

Regnvand skal ikke ledes til kloak men genbruges (f. eks. til vanding) eller håndteres på anden vis på egen grund (f. eks. nedsivning). I videst muligt omfang skal regnvand håndteres på overfladen.

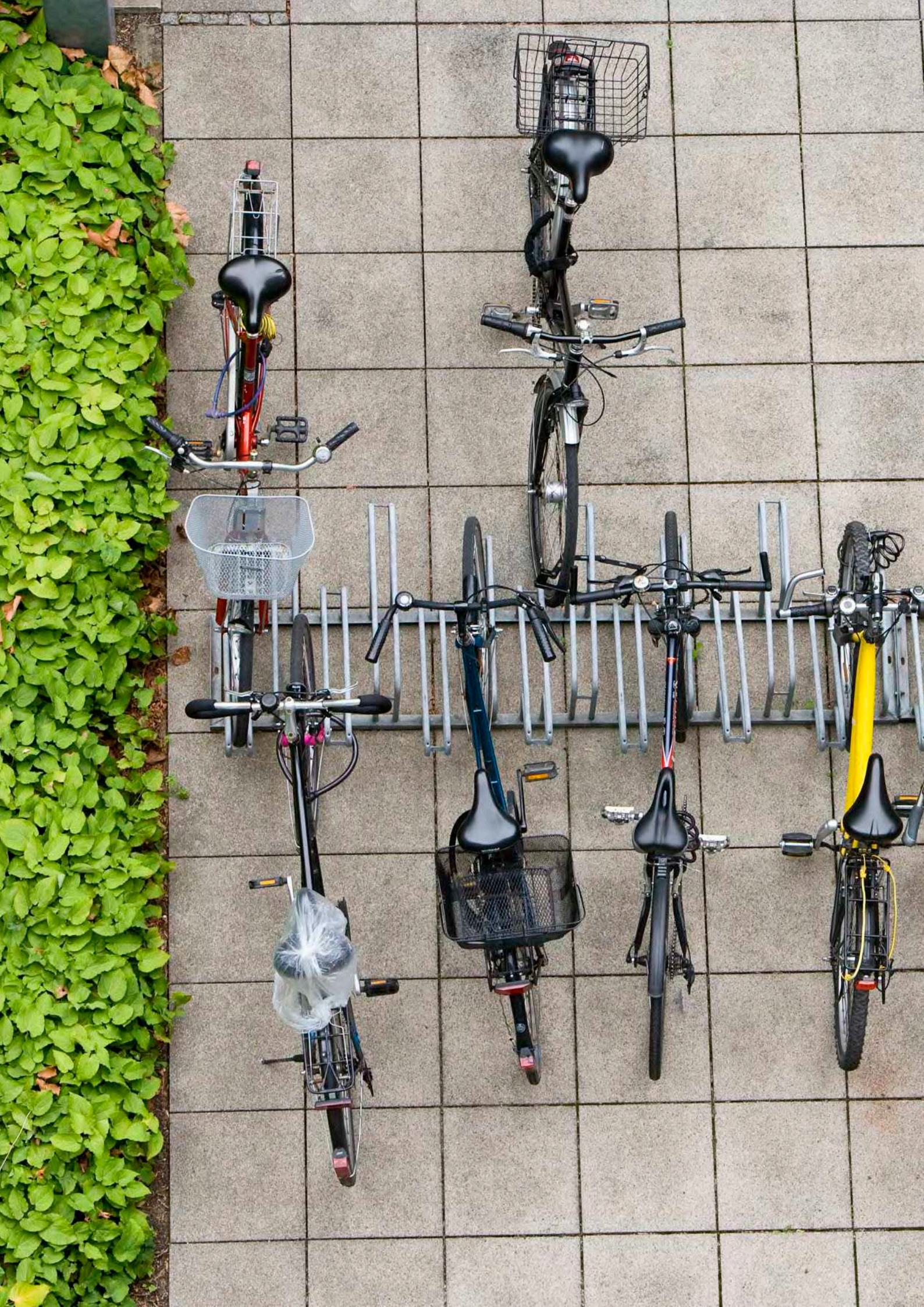
Regnvand, som ikke kan genbruges eller håndteres på egen grund, kan eventuelt efter godkendt ansøgning hos vandmyndighed ledes til de indre søer.

## 5.4 SKYBRUDSSIKRING

Fremtidens Sølund er udpeget som en del i kommunens skybrudsplan for København og Indre Nørrebro. Det betyder at regnvand ved ekstreme regnskyl skal håndteres på overfladen bl.a. i Ryesgade og hen over Sølundgrunden til de indre søer.

I projektet skal der sikres passage for overfladevand på grunden hen mod de indre søer ved en ekstrem regnhændelse (skybrud). Der skal afsættes plads til transport af regnvand ved den nordlige del af grunden, dvs. at vandet skal kunne strømme på overfladen fra Ryesgade til de Indre Søer. Passagens udformning skal være ca. 5 m bred og 0,4 m dyb. Der skal sammentænkes med den fremtidige skybrudsløsning i Ryesgade, så der er sammenhæng for vandets vej på overfladen.

Dette kan for eksempel etableres i forbindelse med tilfartsvej eller brandvej. Der er ikke krav til et særligt materiale ved udformning, og arealet må gerne bruges til andre formål. Den endelige udformning af passagen skal afklares med kommunens klimatilpassningsansvarlige.



# 6. PARKERINGSFORHOLD OG LOGISTIK

## 6.1 PARKERINGSFORHOLD

Inden for konkurrenceområdet skal der jf. kapitel 3 etableres 109 parkeringspladser til biler.

Plejeboliger	72
Servicearealer	5 varevogne
Daginstitution	4
Ungdomsboliger	15
Ungdomsboliger (ASF)	2
Seniorbofællesskab	10
Mikro-butikker	1

Parkeringspladserne skal etableres i parkeringskælder med undtagelse af max. 15 pladser, der kan placeres på terræn. Af de ca. 15 parkeringspladser på terræn skal 5 være handicapparkeringspladser og mindst 1 parkeringsplads til plejecenterets minibus.

Udover de ovennævnte pladser skal der i det underjordiske parkeringsanlæg indrettes mindst 80 parkeringspladser med offentlig adgang. Den offentlige parkeringskælder skal etableres med betalingssystem.

### 6.1.1 Parkeringskælder

Parkeringskælderens skal have en frihøjde på minimum 2,3 m. Der skal være frihøjde til kørsel og vareafsætning fra lastbiler i en afgrænset del af kælderens.

Parkeringskælderens skal være forberedt for tung trafik på overliggende terræn og/eller opførelse af en bygning henover, afhængigt af konkurrenceforslaget.

Parkeringskælderens kan placeres i etape 1 eller 2 eller både og, når der sikres aflevering af etaperne hver for sig. Der ønskes en sammenhæng mellem den del af parkeringskælderens, der hører til bebyggelsen på Sølund, og øvrige kælderarealer således, at der skabes en naturlig adgang til bygningen via parkeringskælderens.

### 6.1.2 Tilkørselsforhold

Parkeringskælderens skal have én til- og frakørsel fra Ryesgade. Der skal være tilkørsel til vareindlevering fra Ryesgade.

Der skal være afsætningsplads for taxa, kortidsafsætning for personbiler og stor bus mv. foran plejecenterets hovedindgang,

med tilkørsel fra Ryesgade. Der skal indtænkes plads til flyttebil ved indgange til ungdomsboliger og seniorbofællesskab.

### 6.1.3 Cykelparkering

Inden for konkurrenceområdet skal der jf. kap. 3 etableres 736 cykelparkeringspladser til bebyggelsen på Sølund:

Plejecenter	366
Servicearealer	86
Daginstitution	25 (heraf 5 ladcykler)
Ungdomsboliger	210
Seniorbofællesskab	45
Erhvervslejemål	4

Der er følgende krav og ønsker til disponering af cykelparkering for området:

- Cykelparkering skal opleves tryk og sikker
- Cykelparkeringen skal placeres i tilknytning til plejecenterets hovedindgang og i umiddelbar nærhed af hovedadgange til ungdomsboliger, seniorbofællesskab og daginstitution
- Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede for eksempel i skur, cykelkælder eller i bebyggelsens stueetage
- Der skal være overdækket cykelparkering med lade- og pumpefacilitet til ca. 20 el-handicapkøretøjer
- Cykelparkering på terræn skal placeres hensigtsmæssig i forhold til arealernes indretning og arkitektur, samt i forhold til bevægelseslinjer for gående og cyklister
- Cykelparkering i kælder skal etableres med adgang via let tilgængelig rampe med en max. hældning 1:5. Rampen kan evt. suppleres med en trappe eller trappe

## 6.2 LOGISTIK

Logistikken på Fremtidens Sølund skal fungere effektivt og optimalt, og arbejdsprocesserne skal være planlagte og gennemtænkte. Der forventes at være en vis grad af automatisering af logistikprocesser.

Der skal i de bygningsmæssige indretninger indtænkes:



### Beboere, medarbejdere, brugere og gæster på Sølund:

- 360 beboere i plejecenteret og deres gæster kommer og går via plejecenterets hovedindgang og transporterer sig via elevator til afdelinger
- 50 børn og deres forældre kommer og går via indgang til daginstitutionen
- 150 unge og deres gæster kommer og går via indgang/ indgange til ungdomsboligerne
- 20 beboere i seniorbofællesskabet og deres gæster kommer og går typisk via indgange til seniorbofællesskab

### Medarbejdere

- Plejemedarbejderne møder i treholdsskift. Medarbejderne starter typisk vagten i omklædningsrum og går derfra til afdelingerne. Spidsbelastningen er størst omkring ankomst og afgang af dagvagter, jf. brugergrundlag afsnit 3.6
- På hverdage møder 20 medarbejdere ind i daginstitutionen
- Øvrige medarbejdere møder ind i hhv. service og administration

## 6.3 TRANSPORT

Transporter til Sølund sker ad forholdsvis smalle veje. Hovedparten af transporter skal ske via kælderen.

### 6.3.1 Leverancer til Sølund

#### Håndværkere

- Der kommer dagligt håndværkere, som primært skal parkere og ind via kælder.

#### Busser

- Der kommer dagligt busser og minibusser, som skal have mulighed for af/påsætning ved hovedindgang og i kælder, samt mulighed for parkering både på terræn og i kælder.

#### Flytninger

- Der vil årligt være ca. 110 indflytninger i plejecenteret
- Der vil årligt være ca. 110 udflytninger fra plejecenteret
- Der vil årligt være ca. 60 indflytninger i ungdomsboligerne
- Der vil årligt være ca. 60 udflytninger fra ungdomsboligerne

#### Affald

##### *Plejecenteret:*

- Restaffald bringes fra boliggruppernes backstage-områder via skakt til kælder
- Kildesorteret affald bringes fra boliggruppernes backstage-områder via elevator til kælder

##### *Ungdomsboliger og seniorboliger:*

- Restaffald bringes fra gangareal via skakt til kælder

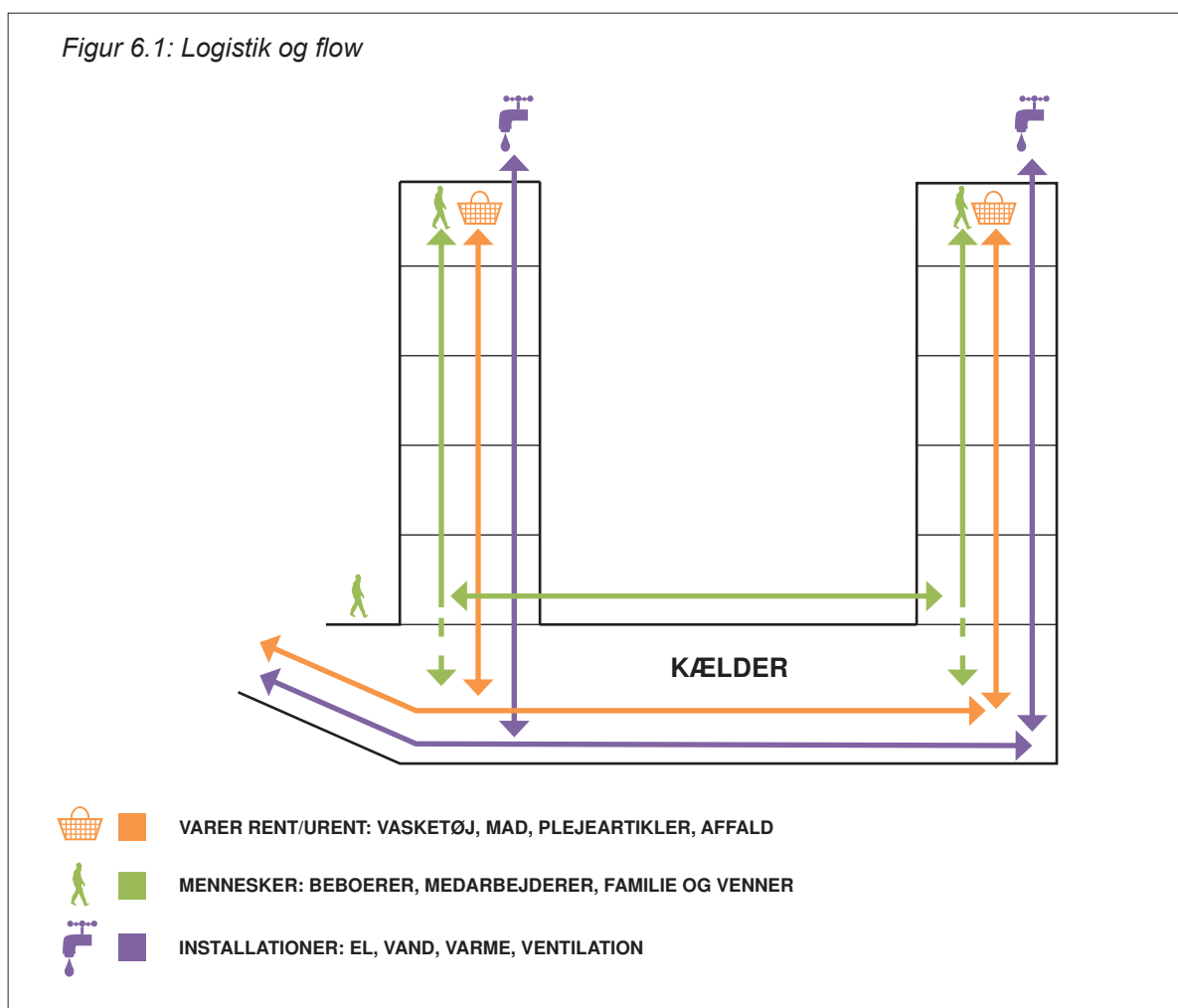
Affald transporteres fra kælder til affaldsgård eller direkte til affaldsgård.

### 6.3.2 Leverancer og transporter rundt på Plejecenter Sølund

#### Mad og drikke

- Føde- og drikkevarer leveres dagligt fra et antal forskellige leverandører og bringes til produktionskøkken og café.

Figur 6.1: Logistik og flow



- Produktionskøkkenet producerer tre daglige måltider samt mellemmåltider til alle beboere, i alt ca. 1,2 tons, som transporteres på madvogne til boliggrupperne, hvor maden anrettes.
- Plejecenteret producerer mad ud af huset i mindre omfang. Skal afhentes.

#### Linned

- Rent linned leveres og urent linned afhentes én til to gange ugentligt fra privat leverandør – ca. 250 kg. dagligt.
- Urent linned bringes fra afdelingernes backstage områder til kælder via skakt og afhentes herfra.
- Rent linned transporteres fra fælles linnedepot, til afdelinger og videre ud til de enkelte boliger. Det vil være hensigtsmæssigt at automatisere dele af denne proces og/eller evt. transportere direkte til afdeling eller bolig.

#### Privat tøj

- Beboernes urene private vasketøj bringes via skakt i afdelingernes backstageområde til kælder og afhentes herfra –ca. 250 kg tøj dagligt.
- Beboernes rene tøj leveres direkte i afdelingerne.

#### Plejeartikler såsom bleer, klude og handsker, leveres 1 – 5 gange ugentligt

- Plejeartikler transporteres fra fællesdepot til afdelinger og videre ud til de enkelte boliger. Det vil være hensigtsmæssigt at automatisere dele af denne proces og/eller evt. transportere direkte til afdeling eller bolig.

Ambulance, rustvogn, taxa og lægebil skal have tilkørsel og mulighed for midlertidig parkering ved hovedindgangen eller via parkeringskælderen.





# 7. PLEJECENTER

## 7.1 INDLEDNING

Plejecenter Sølund bliver Københavns største plejecenter. Beboerne på Plejecenter Sølund vil afspejle mangfoldigheden blandt Københavns borgere, både socialt, kulturelt, økonomisk og religiøst. Fælles for beboerne er, at de har forskellige funktionsnedsættelser og derfor har behov for hjælp og støtte. En stor andel har mentale funktionsnedsættelser, ofte varierede grader af demens, og har brug for hjælp og støtte til at strukturere hverdagen. Beboerne har mange forskellige former for fysiske funktionsnedsættelser, særligt nedsat mobilitet og svækkede sanser, og har brug for hjælp og støtte til at færdes og udføre diverse gøremål.

### **Plejecenterets rammer skal muliggøre, at beboerne trods begrænsninger skal:**

- Opleve **tryghed**. Tryghed er at vide, at beboerne kan få den hjælp og pleje, de har brug for døgnet rundt, og har mulighed for at indgå i fællesskaber og deltage i sociale aktiviteter, samt færdes trygt på Sølund
- Have **frihed** til at leve livet. Frihed til fortsat at leve det liv, man ønsker og gøre de ting, der betyder noget. Hjælp til at kunne selv og mestre livet hele livet. At kunne selv længst muligt giver både mere livskvalitet og større frihed
- Opleve at være **værdifulde**. Værdifulde ved at være aktive og ved at bruge sine ressourcer til glæde for sig selv og sine omgivelser. Det giver livet mening

Plejecenteret får en unik beliggenhed på det mangfoldige og livlige Nørrebro, med placering mod Sortedams Søen, og ved at være en del af en bebyggelse, der også huser daginstitution, ungdomsboliger og seniorbofællesskab. Plejecenterets størrelse og særlige beliggenhed giver en unik mulighed for at skabe et plejecenter med mangfoldige og stimulerende ude- og indemiljøer, fællesskaber på tværs af generationer, samt integrere velfærdsteknologiske løsninger, som understøtter frihed og tryghed samt effektiv drift.

Mål og visioner for Plejecenter Sølund skal indfries i samspillet mellem de private boliger og forskellige former for fællesarealer:

### **Det hjemlige og private**

Boligen er først og fremmest beboerens private hjem, og der skal være plads til at gøre de ting, man plejer. Det betyder, at boligerne skal indrettes med mindst muligt institutionelt præg, da boligerne skal respekteres som private hjem med en høj grad af selvbestemmelse og værdighed for beboeren. Plejeboligen er dog også en arbejdsplads, som bør udstyres med tilstrækkelige hjælpemidler og teknologiske løsninger til at yde tryghed og nødvendig pleje.

### **Det nære fællesskab**

Fællesrum i boliggrupperne er en udvidelse af den enkeltes bolig og skal danne ramme om tryghed og samvær med andre. Fællesrummene er de centrale rum på plejecenteret, de hyggelige 'neutrale' opholdsrum, der skal rumme en mangfoldighed af beboere og rumme diversitet på alle niveauer. Det er her, mange beboere spiser deres måltider og har mulighed for aktiviteter tæt ved boligerne; snak og underholdning.

### **Det seminære fællesskab**

En afdeling består typisk af 4 boliggrupper. Afdelinger er en udvidet del af den enkeltes bolig og boliggruppe, og giver mulighed for flere og anderledes fælles opholdsarealer og gode muligheder for sociale relationer på tværs af boliggrupper og aktiviteter.

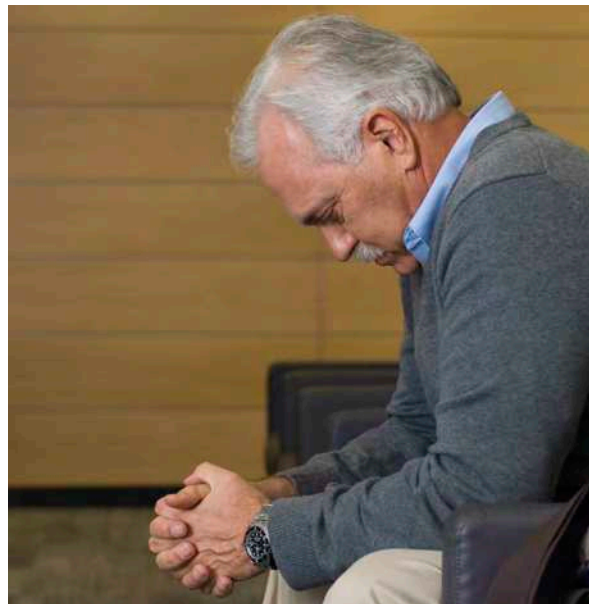
### **Det åbne fællesskab**

Centerfunktionerne skal rumme mangfoldige og stimulerende miljøer, hvor beboere fra plejecenteret kan mødes med hinanden, deres venner og pårørende. I centerfunktionerne skal livet desuden kunne leves i integration med de øvrige beboere på Sølund samt med naboer og lokalsamfund, der inviteres indenfor.

## 7.2 VÆRDIER FOR PLEJECENTER SØLUND

Værdierne for plejecenteret bygger på Københavns Kommunes politikker og strategier for ældre, herunder:

- Københavns Kommunes ældrepolitik "Lev Stærkt – hele livet", som med visionerne Frihed, Tryghed og Medborgerskab, sætter retning for udvikling af tilbuddene på ældreområdet
- Københavns Kommunes 10 principper



for Fremtidens plejebolig, som fastsætter en række principper for hvordan nye plejecentre skal udformes

Endvidere er inputs fra workshops og arbejdsgrupper samt dialogmøder med brugere og interessenter indarbejdet i det værdibaserede program.

Formålet med det værdibaserede program har været at supplere, udbygge og konkretisere kommunens 10 principper for fremtidens plejebolig i det funktionsbestemte og tekniske byggeprogram. De 10 principper skal bidrage til at inspirere og styrke konkurrencedeltagernes mulighed for at skabe identitet i byggeriet og 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.

### 7.3 PRINCIPPER FOR PLEJECENTER SØLUND

#### **# PRINCIP 1 - BEBOERNES PRIVATLIV OG BEHOV FOR HJEMLIGHED VÆRNES**

##### **Beboerne**

Livskvalitet i plejebolig er i høj grad forbundet med privatliv og hjemlige og trygge rammer. For at skabe trivsel skal den enkelte beboer ses som et individ, der bor i sit eget hjem, med sin egen historie og helt særlige sociale og kulturelle baggrund. Beboerne skal have størst mulig indflydelse på eget liv, blandt andet ved indretning af boligen og mulighed for at foretage hverdagsaktiviteter.

##### **Boligen**

Boligen er først og fremmest et privat hjem, hvor det skal være muligt at gøre de ting, man plejer. Det betyder, at boligen skal indrettes med mindst muligt institutionelt præg, og skal respekteres som privat hjem med høj grad af selvbestemmelse, tryghed og værdighed for beboeren.

##### **Fællesarealerne**

Fællesarealerne er den del af beboerens hjem, hvor det sociale fællesskab med andre beboere, medarbejdere og gæster i afdelingen leves. Fællesarealerne skal have et trygt og hjemligt miljø og give beboeren mulighed for at etablere en personlig tilknytning til

fællesskabet. Der skal være mulighed for at foretage forskellige hverdagsaktiviteter af huslig og praktisk karakter som "at ordne og reparere".

##### **Gangarealerne**

Gangarealerne forbinder boligen og fællesarealerne og skal være præget af hjemlighed. Gangene skal være overskuelige, så det er let at finde vej til bolig og fællesarealer. Det er et ønske, at gangene inviterer til ophold og indrettes med nicher til boligerne, hvor beboerne kan sætte et personligt præg.

##### **Medarbejderne**

Boligen og fællesarealerne er også en arbejdsplads for plejecenterets medarbejdere. Rummene skal derfor udstyres med tilstrækkelige hjælpemidler og teknologiske løsninger til at yde den nødvendige pleje – men så vidt muligt ikke i større omfang end, at hjemligheden bevares. Samtidig skal medarbejderne have adgang til servicearealer, placeret hensigtsmæssigt iht. drift og logistik.

#### **# PRINCIP 2 - BEBOERNES FORSKELLIGHED AFSPEJLES, OG DER GIVES PLADS TIL UDFOLDELSE AF INDIVIDUALITET**

##### **Beboerne**

Ældre Københavnerne er en meget differentieret gruppe. Samtidig har beboerne forskellige funktionsnedsættelser, forskellige behov og forskellige ønsker til såvel den private bolig som fællesarealerne. Plejecenteret skal tage højde for dette.

##### **Boligerne**

Plejecenteret skal huse forskellige boligtyper, målrettet borgere med forskellige ønsker, behov og ressourcer.

##### **Fællesarealerne**

Fællesarealerne skal indrettes så der er balance mellem forskellige borgergruppers interesser og behov, f.eks. borgere med demens og kognitivt velfungerende borgere, og tilbyde rum for fleksible aktiviteter ved, at aktiviteter f.eks. kan ske på tværs af afdelinger.

##### **Bygningerne**

Bygningerne skal give mulighed for variation

i den fysiske indretning mellem boliggrupper/afdelinger.

---

### **# PRINCIP 3 - DEN ENKELTE STØTTES I AT HOLDE SIG FYSISK, MENTALT OG SOCIALT AKTIV**

#### **Beboerne**

At kunne selv, længst muligt, giver både stor livskvalitet og en oplevelse af frihed. Livskvaliteten hos beboere i plejeboliger kan derfor øges, når de har mulighed for at holde sig fysisk, mentalt og socialt aktive. Derfor skal plejecenteret indrettes, så rammerne bedst muligt understøtter en rehabiliterende tankegang.

Sølund's unikke beliggenhed og størrelse skal udnyttes, så der skabes mangfoldige og stimulerende trænings- og opholdsmiljøer både indendørs og udendørs.

#### **Boligerne**

Boligerne skal indrettes med hjælpemidler og velfærdsteknologi, så beboerne i videst muligt omfang kan varetage dagligdagsfunktioner, og som giver mulighed for social kontakt med medarbejdere, øvrige beboere, venner og pårørende.

#### **Fællesarealerne**

Fællesarealerne skal invitere beboerne til at udføre hjemlige og meningsfulde hverdagsaktiviteter i samspil med de øvrige beboere, medarbejdere, venner, pårørende og frivillige.

#### **Gangarealer og trapper skal**

Gange og trapper skal inspirere til brug og motivere beboerne til at være fysisk aktive.

#### **Centerfaciliteter og udearealer**

Plejecenterets fysiske rammer skal – både inde og ude – disponeres og indrettes, så de inviterer til fysisk, mental og social aktivitet.

---

### **# PRINCIP 4 - SANSEOPLEVELSER OG NYDELSE INTEGRERES I HVERDAGSLIVET**

På plejecenter Sølund tænkes oplevelser ikke kun som afgrænset til særlige aktiviteter eller udflugter, men som en integreret del af hverdagen i form af forskellige

sanseoplevelser. Sanseoplevelser kan både berolige og opløfte – og derved medvirke til forskellige følelser af velvære. De fysiske rammer i og omkring boligen skal understøtte sanseoplevelser og nydelse i hverdagen, inde såvel som ude.

#### **Beboerne**

Hovedparten af beboerne vil have nedsættelse af en eller flere sanser. Plejecenteret skal indrettes med tanke for mulig sansestimulering både inde og ude.

#### **Boligen og fællesarealerne skal**

Mange af beboerne vil hovedparten af tiden opholde sig på plejecenteret. Sølund's udsøgte beliggenhed skal derfor udnyttes ved at give beboerne mulighed for oplevelser i et sansestimulerende miljø, ved f.eks. at udnytte fællesarealer og altaners forskellige orienteringsmæssige placering, herunder lysindfald og udsigt, og ved at sikre alle beboere mulighed for at tage ophold i forskellige miljøer, såvel i højden – med adgang eller udsigt til lys og udsigt over søerne og Nørrebro, som på terræn - med adgang eller udsigt til plejecenterets indre liv, bykvarterets liv og byens grønne områder. 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.

---

### **# PRINCIP 5 - FÆLLESSKAB OG SOCIALE RELATIONER UNDERSTØTTES**

#### **Beboerne**

For mange er et socialt liv og fællesskab med andre vigtige bestanddele af et godt liv. De fysiske rammer på Plejecenter Sølund skal understøtte både nye fællesskaber beboerne imellem og fastholde de sociale netværk, som beboeren allerede har herunder med pårørende i alle aldre og venner. De fysiske rammer skal også understøtte, at frivillige kan færdes dagligt på plejecenteret.

#### **Boligerne**

De fysiske rammer på Sølund skal give mulighed for og inspirere til meningsfulde fællesskaber mellem beboerne – både fællesskaber ved planlagte aktiviteter og uformelle møder mellem beboerne. Måltiderne er et af hverdagens højdepunkter, og det

mange beboere samles om, når der fejres større begivenheder. Måltiderne medvirker til at mindske ensomhed.

De fysiske rammer på Sølund skal sikre, at beboerne kan mødes med andre og dele interesser, så de kan danne sociale netværk, og at beboerne kan spise i hjemlige, rolige og uforstyrrede miljøer. Beboerne skal finde det overskueligt at komme rundt i plejecenteret og opleve, at de fysiske rammer giver let adgang til fællesfaciliteterne – inde såvel som ude.

### **Familie og venner**

Familie og venner spiller en hovedrolle i de flestes liv. Plejecenteret skal tilbyde de bedste rammer for, at man som pårørende kan bidrage til at løfte livskvaliteten for sine nære. Som ældre borger på Sølund skal man opleve, at ens pårørende inviteres til at færdes hjemmevant både i boligen og i fællesarealerne.

De fysiske rammer på plejecenteret skal give mulighed for samvær med pårørende/venner som en fortsættelse af hverdagen i den ældres tidligere hjem. Det skal være muligt, at ægtefæller kan bo sammen i en plejebolig, og at pårørende/venner har mulighed for at overnatte i særskilt lokale. Desuden skal der skabes mulighed for, at beboerne kan holde private arrangementer, f.eks. i café, eller i et lokale med køkken.

### **Medborgerskab og frivillighed**

Aktivt medborgerskab og mulighed for at bidrage til fællesskabet øger den enkeltes livskvalitet. Det gælder både plejehjemmets beboere, der på trods af fysiske og psykiske begrænsninger godt kan opleve at bidrage til relationer og fællesskaber, og civile aktører og frivillige. Plejecenter Sølund skal stimulere aktivt medborgerskab og bidrag fra både beboere og frivillige ved at tilbyde gode rammer, hvor alle kan føle sig inkluderede og få mulighed for at være med.

Plejecenteret skal give mulighed for at frivillige kan indgå som en del af hverdagen på plejecenteret.

- Plejecenteret skal have fleksible rammer, som giver mulighed for en mangfoldighed af aktiviteter, herunder faciliteter, hvor frivillige og beboere kan lave mad og spise

sammen

- Plejecenteret skal give adgang til faciliteter for frivillige som f.eks. garderobe og kontor i umiddelbar nærhed af øvrige centerfaciliteter, så synlighed og dermed mulighed for løbende kontakt til både beboere og potentielle frivillige opretholdes

---

### **# PRINCIP 6 - LIVET LEVES I INTEGRATION MED NABOER OG LOKALSAMFUND**

Plejecenter Sølund skal være en aktiv og naturlig del af lokalområdet. Mange beboere i en plejebolig ønsker at bevare tilknytningen til det lokalområde, hvor de boede før indflytning i plejeboligen. Plejecenteret skal derfor være tilgængeligt for omverdenen og invitere naboer og frivillige indenfor til glæde for såvel lokalområde som beboere.

Integration med naboer og lokalsamfund må ikke ske på bekostning af beboernes privatsfære. Der skal være balance mellem hvilke arealer der alene er til plejecenterets beboere og hvilke, der også er åbne for udefrakommende.

### **Beboerne**

Beboerne på Plejecenter Sølund har typisk ikke de samme muligheder som andre for at bevæge sig omkring i byen. Plejecenteret skal derfor indrettes så det bliver nemt at føle sig som en del af det nære lokalsamfund og deltage i et rigt udvalg af aktiviteter lokalt.

### **Centerfaciliteter og udearealer**

Inviterende centerfaciliteter skal medvirke til at understøtte integration med naboer og lokalsamfund og til at skabe mere liv i plejecenteret. På samme måde skal plejecenterets placering og udformning understøtte, at beboerne har let adgang til at færdes i det omgivende bymiljø, f.eks. via stisystemer og kantzoner.

---

### **# PRINCIP 7 - ALMENE ÆLDREHENSYN HOLDES FOR ØJE I FORBINDELSE MED INDRETNINGEN**

Plejeboligernes udformning og indretning skal grundlæggende tage udgangspunkt i behovet hos de ældre, som skal bo i boligerne. De fysiske rammer skal derfor også understøtte

personer med alderssvækkelse i forhold til sanser, bevægelse og kognitive evner. Plejeboliger, centerfunktioner og udearealer skal indrettes, så de ældre kan færdes værdigt og trygt og i vid udstrækning på egen hånd både indendørs og udendørs.

Hovedparten af beboerne vil have nedsættelse af en eller flere sanser. F.eks. syn, hørelse, føle-, smags-, og lugtesans. Der skal tages hensyn til dette ved disponering af bygningen.

---

### **# PRINCIP 8 – BYGNINGEN OG BOLIGENS INDRETNING TILPASSES I TAKT MED ÆNDRINGER I ØNSKER OG BEHOV**

At flytte i en plejebolig på Sølund skal forbindes med tryghed. Tryghed om at få den rigtige hjælp på det rigtige tidspunkt; også selvom ens behov ændrer sig efter indflytning. Denne tryghed skal også gælde i forhold til de fysiske rammer.

Fremtidens Plejecenter Sølund skal planlægges og opføres med en høj grad af robusthed, så bebyggelsen kan imødekomme udviklingen indenfor ældre- og plejeområdet, herunder velfærdsteknologien. Det betyder bl.a. en høj grad af fleksibilitet, så det er enkelt og økonomisk realistisk at ændre på rumligheder så boliger og fællesarealer etableres med så stor en fleksibilitet, at indretningen kan tilpasses individuelle og skiftende behov.

---

### **# PRINCIP 9 - SÆRLIGE MÅLGRUPPERS BEHOV INDTÆNKES**

Plejecenter Sølund skal være et almindelig somatisk plejecenter men tage højde for borgernes forskellige behov, herunder borgere med demens.

#### **Flere boligtyper**

Der skal etableres forskellige boligtyper, som modsvarer forskellige behov for størrelse og forskellig balance mellem det private og det fælles.

#### **Demens**

Det vurderes, at minimum 60 % af borgere i plejebolig har demens eller demenslignende symptomer. Med demens svækkes evnen til

at huske, finde vej, og bedømme, hvad der er farligt og fornuftigt. Plejecenteret skal derfor indrettes, så det understøtter en værdig, tryk og overskuelig tilværelse for borgere med demens.

Meningsfulde timer i haven styrker erindring, giver nydelse og fællesskab. En del af havearealet skal derfor afskærmes, så beboerne ikke forvilder sig udenfor centerområdet.

---

### **# PRINCIP 10 - MEDARBEJDERNES ARBEJDSVILKÅR PRIORITERES HØJT**

Beboere i en plejebolig har behov for omfattende hjælp og pleje, samt hjælp til at holde sig fysisk, mentalt og socialt aktive. Det er vigtigt, at medarbejderne har optimale betingelser for at udføre den nødvendige pleje og omsorg på en værdig og tryk måde for beboerne. Derfor er det også vigtigt, at de fysiske rammer understøtter gode arbejdsvilkår og en hensigtsmæssig tilrettelæggelse.

Det betyder:

- At plejeboliger samles i enheder, som understøtter en hensigtsmæssig arbejdstilrettelæggelse og opgaveløsning
- At gangstrækninger minimeres og funktioner placeres hensigtsmæssigt i forhold til hinanden, så medarbejderne er tæt på beboerne
- At plejecenteret er indrettet med de nødvendige personalefaciliteter, herunder kontorer, mødelokaler, lagerplads, omklædnings- og badefaciliteter samt personalerum
- At plejecenteret er udstyret med teknologier som skaber et godt fysisk arbejdsmiljø og forebygger nedslidning af alle medarbejdergrupper inden for pleje- og omsorg, service, køkken og administration

## 7.4 ET VELFÆRDSTEKNOLOGISK PLEJECENTER

Københavns Kommune har ambition om at blive førende inden for udvikling og anvendelse af velfærdsteknologi samt at skabe vækst og nye arbejdspladser. Det forudsætter, at kommunen udvikler og tester nye løsninger samt udbreder de løsninger, som forbedrer borgernes liv og hverdag. Københavns Kommune har med 2025 Planen – Nye vej til sundhed og omsorg sat kursen for arbejdet med velfærdsteknologi.

### Hvad er velfærdsteknologi

Velfærdsteknologi er en ny teknologi, der understøtter borgerens hverdag og medarbejdernes arbejdsdag. På sundheds- og ældreområdet er velfærdsteknologi rettet mod:

- Ældre borgere, borgere med kronisk sygdom m.f. hvor velfærdsteknologi er et middel til, at borgerne kan genskabe og udvide deres livsbetingelse
- Medarbejdere, hvor velfærdsteknologi er et middel til, at frigøre ressourcer og løfte arbejdsopgaver på en lettere og smartere måde

### ”Nye veje til sundhed og omsorg”

Fra udvikling til udbredelse er første spor i planen, hvor københavnere, virksomheder og forskere inviteres til at tage del i løsningen af byens udfordringer. Nye løsninger skal bringes til udbredelse i hele byen.

#### 7.4.1 Plejecenter Sølund – et velfærdsteknologisk plejecenter

For Plejecenter Sølund betyder det, at plejecenteret skal give mulighed for løbende at udvikle, afprøve og implemente nye løsninger. Der skal etableres faciliteter, der understøtter et ”living lab”, hvor virksomheder kan udvikle løsninger i tæt samarbejde med borgere og medarbejdere.

Ved disponering af byggeriet skal der indarbejdes specifikke servicearealer til living labs f.eks. kontorer, møde- og undervisningslokaler, samt to separate testboliger, hvor diverse teknologier, arbejdsgange, indretningsprincipper og nye bygningsinstallationer kan testes.

Til videre inspiration henvises til en

beskrivelse af eksisterende living lab: <http://livinglabstrandvejen.kk.dk/>

Mere pleje og omsorg til de svageste er planens fokus. I fremtidens plejesektor skal velfærdsteknologien understøtte et godt hverdagsliv for alle ældre københavnere med stort behov for hjælp – uanset om de er beboere på plejecentre eller bor i egen bolig. Plejecenter Sølund udpeges her som et velfærdsteknologisk fyrtårn.

For Plejecenter Sølund betyder det, at nye velfærdsteknologiske løsninger skal tænkes med i planlægnings- og byggeprocessen. Der skal være god plads til apparater og føringer, og der skal udtænkes et koncept for, hvordan der kan indtænkes ny teknologi, der ikke kendes på nuværende tidspunkt. Konkurrencedeltagerne opfordres til at komme med oplæg til hvilke teknologier, der på sigt skal kunne integreres i bygningen. Konkurrenceforslagene skal derfor vise scenarier, hvor velfærdsteknologien er fuldt udbygget og beskrive, hvordan bygningen forberedes til at kunne opfylde disse scenarier i fremtiden.

Teknologien skal tilpasses beboerne i plejecenteret. Beboerne er kendetegnet ved at:

- Minimum 60 % af borgere i plejebolig har demens eller demenslignende symptomer
- Hovedparten af beboerne vil have nedsættelse af en eller flere sanser; syn, hørelse, følelse, lugt og smag, hvorfor der skal tages hensyn til dette ved disponering af bygningen

#### 7.4.2 Temaer for velfærdsteknologi

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har, i forlængelse af Nye vej til sundhed og omsorg, udvalgt tre fokusområder for brug af velfærdsteknologi.

1. Anvendelse af teknologier til at skabe et rigt og stimulerende liv på plejecenteret. Løsninger, der kan skabe nye oplevelser, trykke omgivelser og engagere beboerne i fællesskabet. Det kan f.eks. være lys og lyd, der tilpasser sig den individuelle beboer, teknologier, der understøtter sansebaserede oplevelser og eller mulighed for mental eller fysisk træning i hverdagen

2. Mobile kommunikations- og informationsløsninger der kan forbinde beboere, pårørende og medarbejdere lokalt og i sundhedssystemet. Løsningerne skal medvirke til en større oplevelse af frihed og tryghed og understøtte beboernes lyst og mulighed for at bevæge sig, f.eks. ved brug af teleløsninger til let kommunikation med alle sundhedsvæsenets aktører eller nye løsninger, der kan erstatte traditionelle kald og alarmer
3. Bedre arbejdsmiljø med velfærdsteknologi. Teknologier som skaber et godt fysisk arbejdsmiljø og forebygger nedslidning af medarbejdergrupper inden for pleje- og omsorg, service, køkken og administration f.eks. ved brug af forflytningsteknologi eller intelligent belysning

Plejecenter Sølund skal planlægges og opføres med udvalgte, kendte og afprøvede velfærdsteknologiske løsninger – kaldeanlæg, loftlifte og plejetoiletter.

Plejecenterets disponering og udformning af de fysiske rammer og føringsveje skal, efter individuel visitation, muliggøre implementering af velfærdsteknologiske løsninger, som endnu ikke er kendte.

### Frihed og værdighed

- Smarhome teknologi – som gør boligen intelligent og tilgængelig
- Social-it og robotteknologi - som understøtter kommunikation, sociale netværk og samvær
- Mobilitetsteknologi - som gør plejecenteret let at færdes og orientere sig i

### Tryghed

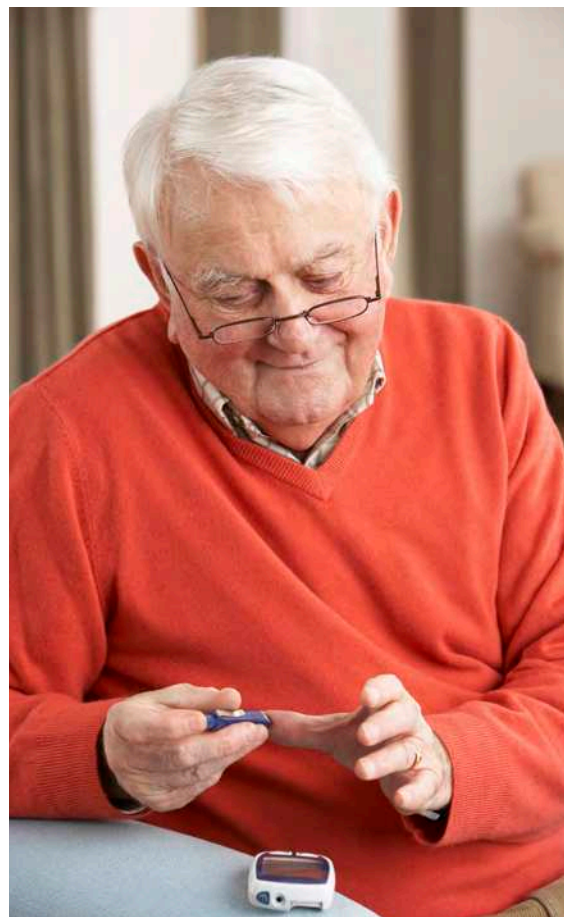
- Tryghedsteknologi - som sikrer, at borgeren oplever frihed uden at være fysisk afskærmet, og som sikrer, at borgeren ved hjælp af et positioneringssystem kan findes igen
- Faldteknologi – som medvirker til at forebygge og observere fald
- Kaldesystemer – som gør det muligt for borgerne at komme i kontakt med medarbejderne

### Fysisk og mental sundhed

- Digitalt understøttet fysisk træning – til træning og genoptræning af fysiske funktioner
- Digitalt understøttet mental træning - til træning og genoptræning af dagligdags aktiviteter og almene kognitive færdigheder
- Teknologi til fejlfri medicin håndtering – som sikrer at borgeren får den rette medicin
- Teknologi til rehabilitering af borgere med kronisk sygdom – diabetes, KOL og hjertekarsygdom

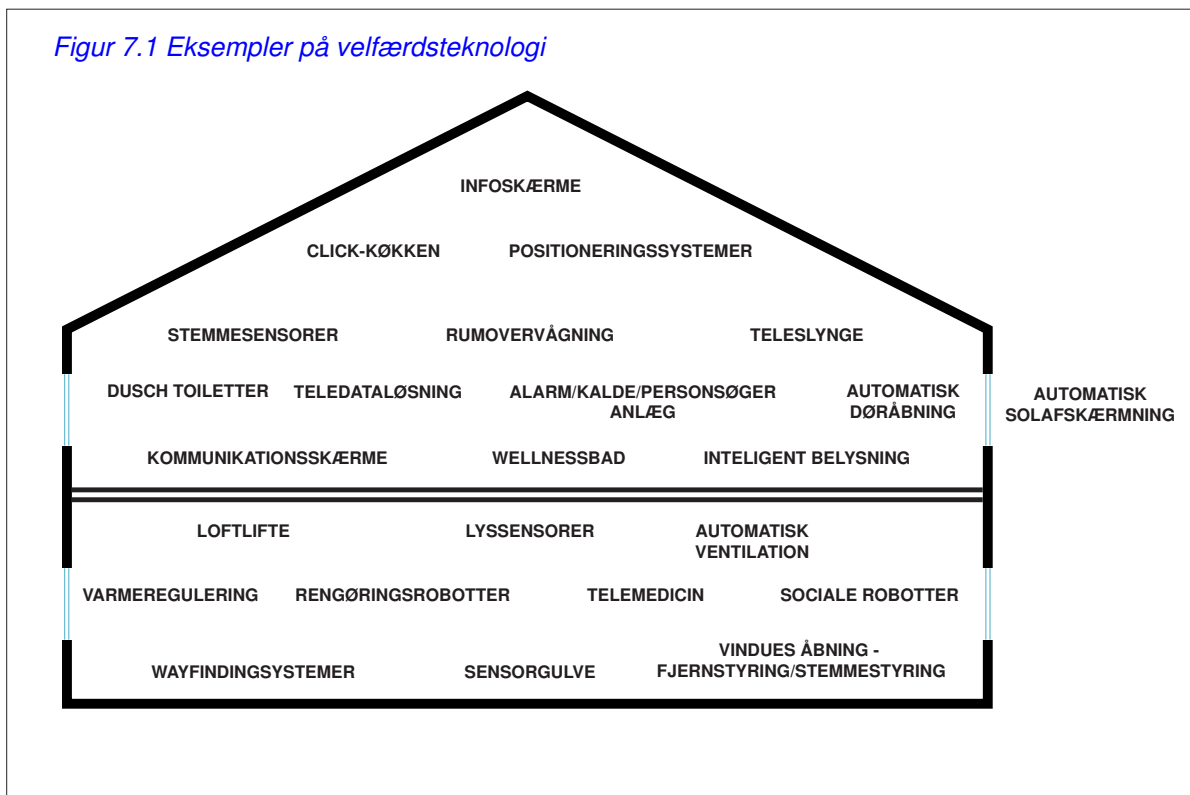
### 7.4.3 Proces

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i Københavns Kommune har udarbejdet en handlingsplan, der viser, hvordan vi i praksis vil bruge velfærdsteknologiske løsninger på det sociale område – nu og i fremtiden. Det er vores mål, at velfærdsteknologi skal give nye muligheder for borgerne. Det er ønsket, at fremtidens Sølund skal være et velfærdsteknologisk plejecenter, hvor de nyeste teknologier afprøves og implementeres i moderne omsorg og pleje.





Figur 7.1 Eksempler på velfærdsteknologi



## FAKTA

### HVORNÅR I PROCESSEN BLIVER VELFÆRDSTEKNOLOGIEN TYDELIG?

*Hvornår skal konkurrencedeltager/totalrådgiver forholde sig til velfærdsteknologi:*

*Nagelfast/bygningsintegreret:*

*Ikke nagelfast/løst inventar og hjælpemidler:*

**Program udarbejdelsen**

Plads og overordnet installationsbehov beskrives

Depotbehov beskrives

**Konkurrencefase 1**

Placering og installationsbehov indpasses i konkurrenceforslaget

Depoter indpasses i konkurrenceforslaget

**Konkurrencefase 2 - forhandling**

Drøftelse af evt. justeringer på baggrund af evt. nye behov

Drøftelse af evt. justeringer på baggrund af evt. nye behov

**Projekteringsfase**

Placering og installationsbehov låses fast evt. nye behov løses. Beslutning om konkrete hjælpemidler/produkter

Depotplaceringer og størrelser låses fast evt. nye behov løses

**Udførelsesfase**

Levering og montering af hjælpemidler/produkter

Beslutning om konkrete hjælpemidler/produkter

**Efter aflevering**

-

Levering af produkter

### 7.5 FUNKTIONELLE KRAV TIL PLEJEBOLIGER, FÆLLESAREALER OG SERVICEAREALER

#### 7.5.1 Generelt

Ved plejeboliger forstås almene boliger, hvor en del af boligarealet er udlagt som fællesarealer, hvortil der er knyttet pleje-, omsorgs- og servicefunktioner. Almene plejeboliger er med hensyn til udstyr og udformning særligt indrettet til brug for ældre med fysisk og psykisk handicap.

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

Det er samtidig af stor betydning, at boligen er disponeret med plads til at medarbejderne kan udføre deres arbejde i hensigtsmæssige arbejdsstillinger, samt at der er afsat plads til fysiske- og velfærdsteknologiske hjælpemidler. Der skal tages højde for, at der bliver stadigt flere beboere, hvis fysiske tilstand eller behov for hjælpemidler er mere pladskrævende. Dette medfører krav om bredere senge, kørestole, større døråbninger og mere manøvreplads for medarbejderne.

Der skal overalt i indretningen indtænkes hensyntagen til borgere med demens. For at imødekomme denne beboergruppes særlige behov ønskes der generelt anvendt demensvenlige farver, farveforskelle på karme og vægge samt belysning, der ikke blænder. Ligeledes skal gulvbelægning udføres uden markante nistre eller mønstre. Generelt skal der anvendes materialer og overflader uden genskin, og store blanke glaspartier i opholdsarealer skal opdeles i mindre partier.

Behov og funktionskrav ændres erfaringsmæssigt over tid, så overalt i byggeriet skal der indtænkes mulighed for fleksibel fremtidig ændring af funktioner, rumstørrelser og skakte.

Funktionskrav til indretning af plejecentre i Københavns Kommune fremgår af bilag "Tjekliste for plejeboliger".

#### 7.5.2 Plejecenterets hoveddisponering

Plejecenteret skal disponeres med ca. 360

boliger, der som udgangspunkt skal fordeles i et antal afdelinger med 4 boliggrupper i hver. Hver boliggruppe skal disponeres med ca. 12 plejeboliger tilknyttet et fælles boligareal. (Figur 7.2)

- Boligarealet består foruden de private boliger af fælles køkken/alrum og opholdsareal, depotrum samt boligernes andel af fælles adgangsveje, der i det følgende samlet benævnes fællesarealer
- Boligarealer (inkl. fællesarealer) skal udgøre ca. 75-80 % af plejecenterets samlede areal. De resterende ca. 20-25 % udgøres af servicearealerne (ekskl. evt. øvrige ikke plejecenter-relaterede funktioner)

Der må ikke placeres plejeboliger i stueetagen mod de omgivende gader og søen.

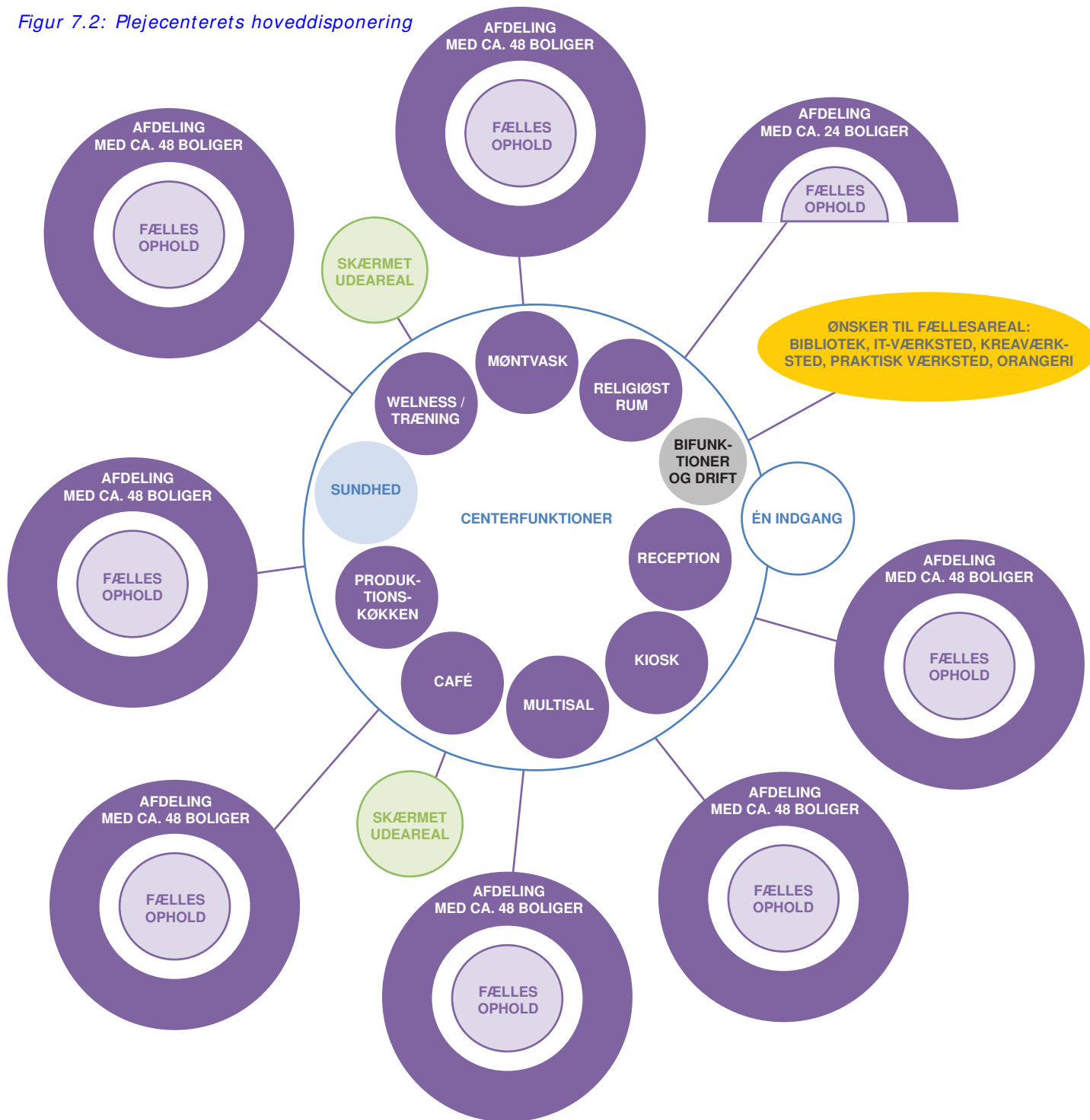
Boliggrupperne skal indrettes med hjemlige, genkendelige, lyse og rummelige fællesarealer med plads til forskellige dagligdags aktiviteter. Boliggrupperne skal overalt organiseres to og to med direkte fysisk kontakt, således at medarbejderne kan hjælpe hinanden, og det sociale liv øges.

I hver afdeling skal der etableres servicearealer til pleje, administration samt øvrige driftsunderstøttende funktioner. Ved disponering og indretning af kontorer, administration, depoter og fællesarealer skal det sikres, at beboerne har visuel kontakt til personalet samtidig med, at der skabes rum for mere afskærmede personalefaciliteter til dokumentation, undervisning og møder.

Udover servicefunktioner i afdelingerne omfatter servicearealerne en række centerfunktioner og aktivitetsrum, der primært skal placeres i stueetagen. Afdelingerne skal placeres, så der skabes korte interne afstande til centerfunktionerne, herunder de centerdækkende medarbejderfaciliteter, kontorer og samtalerum, medarbejderrum mv. Centerfunktionerne rummer desuden en række borgerrelaterede servicearealer som velværemråder, klinikker, kiosk, produktionskøkken samt restaurant/café.

Fælles adgangsveje fordeles med 50% / 50% på henholdsvis bolig- og servicearealer.

Figur 7.2: Plejecenterets hoveddisponering



- AREALER TIL AFDELINGER
  - FÆLLESAREALER FOR AFDELINGER
- SERVICEFUNKTIONER
  - SUNDHED
- UDEAREALER
  - ØNSKER TIL FÆLLESAREALER



Udover servicearealerne, skal der disponeres med en række teknikrum og faciliteter for boligorganisations driftspersonale, der fremadrettet skal drifte bygningen. Jf. kapitel 13.

Ved disponering og indretning af plejecenteret skal der bl.a. være fokus på at sikre god akustik, god luftfugtighed, undgå trækgener, godt indeklima med gode dagslysforhold og intelligent belysning. Generel tryghed og forberedelse for tryghedsskabende overvågningsteknologi skal indtænkes fra start.

### 7.5.3 Adgangsforhold

#### Tilgængelighed generelt

Plejecenteret skal disponeres og indrettes, så der overalt tages hensyn til, at ældre med fysisk og kognitivt handicap kan færdes i bygningen uden hjælpere. Bygningen skal i videst muligt omfang opfordre og understøtte beboernes mulighed for at klare sig selv. Der skal 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, skal udføres som automatiske døre, f.eks. skydedøre. Der skal alle steder være niveaufri overgang mellem ude og inde.

#### Vindfang

I forbindelse med ankomsten til plejecenteret skal der etableres en hovedindgang med vindfang. Vindfanget skal have dobbelte skydedøre og være dybt nok til, at en bære og to plejere kan stå mellem dørene. Det er vigtigt, at vindfanget udføres, så træk ikke forekommer.

#### Gange

Lange, lige og ubrudte gange skal generelt undgås, og der skal være kortest mulig afstand fra bolig til fællesarealer og centrale aktivitets- og centerfunktioner. Det er et ønske, at fællesarealerne er synlige ved udgang fra boligerne. Gange, hvor beboere færdes (fælles adgangsarealer) skal have min. 180 cm fri bredde (mellem håndlisterne), så der er mulighed for, at to kørestole eller en kørestol og en stokkebruger kan passere hinanden. Der skal desuden være mulighed for at vende en plejeseng i gangarealerne ud for boligindgangsdøren og elevatorerne samt stedvis passagemulighed for 2 plejesenge.

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

#### **Trapper, ramper og gangbroer**

Gange, trapper, ramper og gangbroer skal indgå i et veldefineret way finding system og skal være velbelyste og overskuelige samt udføres med håndlister i begge sider. Trapper skal være halvsvingstrapper med stødtrin og med siddemulighed på reposen og skal så vidt muligt placeres i nær tilknytning til medarbejdernes adgangsveje. Hovedtrapperne skal udføres med et ældrevenligt forhold mellem grund og stigning og skal kunne bruges som træningstrapper.

#### **Elevatorer**

Der skal som udgangspunkt etableres 1 vare-/sengelevator (indvendige mål: min. 150 x 240 cm) pr. afdeling og 1 personelevator (indvendige mål: min. 170 x 170 cm) pr. 24 - 48 boliger. Vendemulighed for kørestol i personelevatorstol skal iagttages. Det bør nøje overvejes, hvorledes elevatorernes placering indpasses i stue- og kælderplan og i forhold til centerfunktionerne. Dertil ønskes elevator til afdelingernes backstage-område.

#### **7.5.4 Hensigtsmæssig og optimeret drift**

Medarbejderne vil dagligt varetage pleje- og omsorg for beboerne i plejecenteret. Dagligt skal der:

- produceres ca. 1,2 tons mad og drikke, der skal transporteres fra køkkenet til afdelinger
- bortskaffes ca. 2. tons affald
- transporteres ca. 500 kg. vasketøj

Plejecenterets fysiske rammer skal sikre de bedst mulige løsninger for drift og logistik. Det gælder både arbejdsgange og bemanning/vagtplanlægning, logistik og lagerføring, bygningsmæssig drift, medarbejdersikkerhed og arbejdsmiljø.

#### **Produktionskøkken**

Maden og måltidet udgør en væsentlig del af grundlaget for de ældres trivsel. Produktionskøkkenet skal være placeret i nærheden af café/restaurant og ønskes disponeret, så beboerne har indkig til dele af køkkenet.

På plejecenteret skal der serveres mad produceret af årstidens friske

økologiske råvarer, hvor forarbejdning og tilberedelse af maden skal ske så tæt på serveringstidspunktet som muligt. Det stiller krav til produktionskøkkenets indretning. Samtidig skal produktionskøkkenet være indrettet således, at arbejdsgange, produktion og det gode arbejdsliv forenes. (se bilag vedr. køkkenvejledning)

#### **Logistik og drift**

Medarbejdernes arbejdsgangafstande skal være korte og overskuelige. Arbejdsrutiner skal indtænkes i smartest mulige driftsunderstøttende løsninger. For at fremme hjemligheden etableres der på afdelingerne backstage-områder, hvor de ikke-borgerrettede servicearealer udgår fra.

#### **Logistik og flow for varer og affald**

Vares, vasketøjs og affalds vej rundt i huset skal indtænkes i smartest mulige arbejdsgange. Der skal udføres affaldsskakte og skraldesug. Jf. kapitel 6.

#### **Tøjkask**

Vask af linned, uniformer og beboernes private tøj forventes som udgangspunkt ikke udført på plejecenteret. For at muliggøre en evt. hjemtagelse af opgaven forberedes til vaskeri. Der skal derfor udarbejdes forslag til logistik for modtagelse, sortering og håndtering af vasketøj fra boligafdelingerne.

I afdelingernes skyllerum opsættes vaskemaskiner og tørretumbler til "akutvask", og i kælderen etableres mindre vaskeri, der betjenes af medarbejderne. Der vil herudover blive etableret et mindre "møntvaskeri" i stueetagen til brug for borgere/pårørende. Indretning vil fremgå af rumprogrammet.

#### **Installationsforberedelse**

Alle skakte og føringer skal overdimensioneres med 25% af hensyn til fremtidige supplerende fremføringer.

## **7.6 DISPONERING AF BOLIGAREALER**

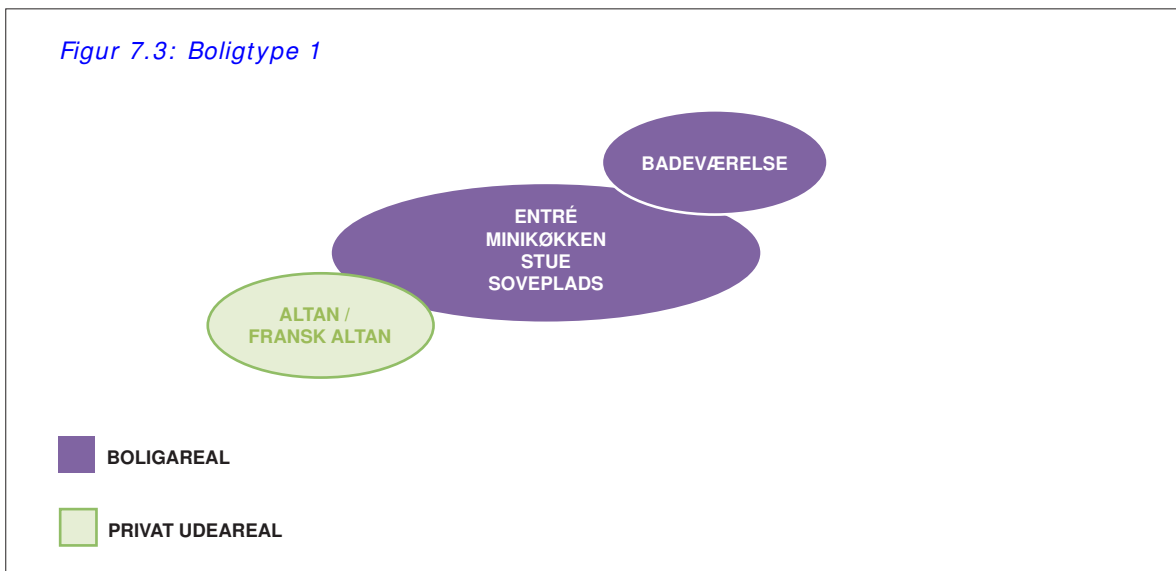
### **7.6.1 Boligtyper**

Standardafdelinger skal disponeres med hver ca. 4 boliggrupper af ca. 12 boliger. Samlet skal der være en fordeling med følgende boligtyper:

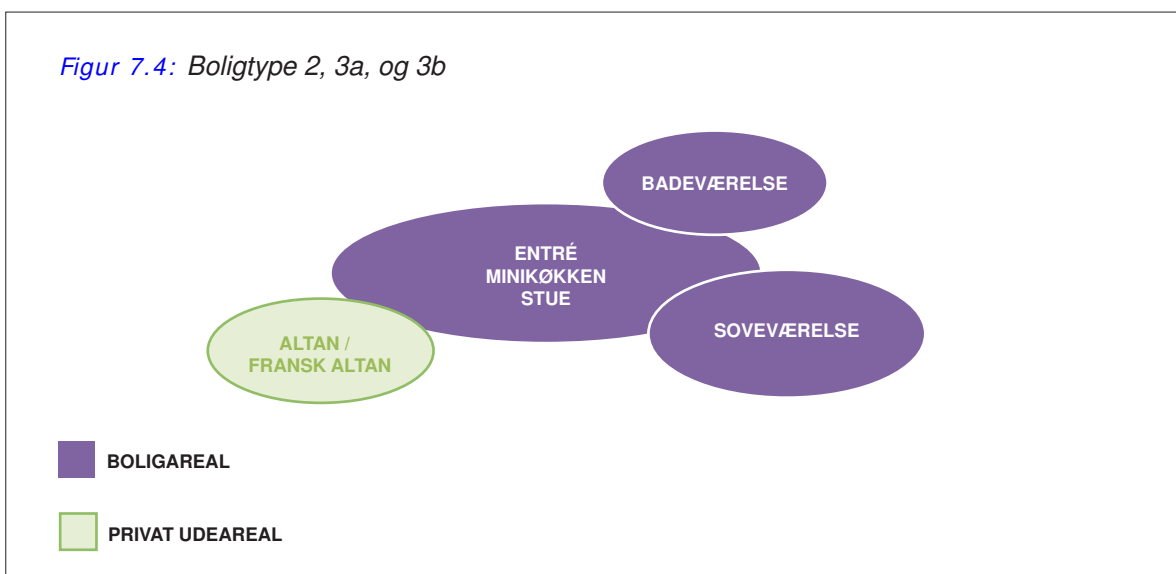
#### **Type1, lille bolig:**

En afdeling med ca. 2 x 24 små boliger og større fællesareal (i alt ca. 48 stk.)

Figur 7.3: Boligtype 1



Figur 7.4: Boligtype 2, 3a, og 3b



### Type 2, standard bolig:

Der skal for hver 48 boliger være ca. 44 standard boliger (i alt ca. 288 stk)

### Type 3a, stor bolig:

Der skal for hver 48 boliger være ca. 1 bariatribolig (i alt ca. 6 stk.)

### Type 3b, stor bolig:

Der skal for hver 48 boliger være ca. 1 stor handicapbolig (i alt ca. 6 stk)

### Type 4a, parbolig:

Der skal for hver 48 boliger være ca. 1 parbolig (i alt ca. 6 stk)

### Type 4b, parbolig:

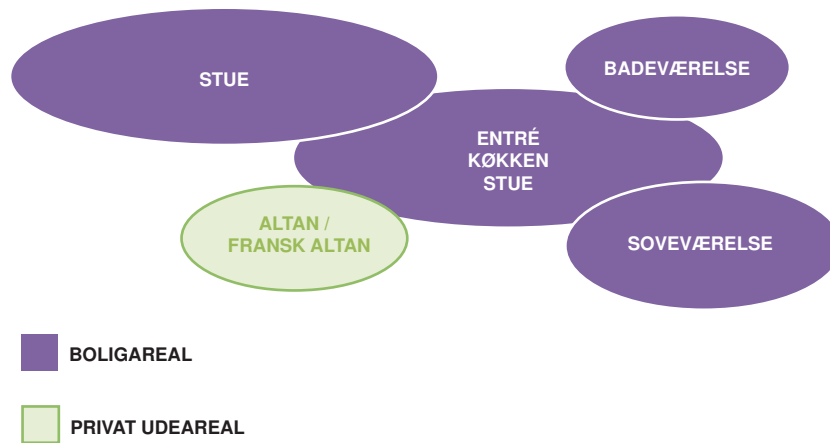
Der skal for hver 48 boliger være ca. 1 3-rums bolig for én person (i alt ca. 6 stk.)

I de enkelte standardafdelinger må der kun placeres én type 3a, 3b, 4a eller 4b.

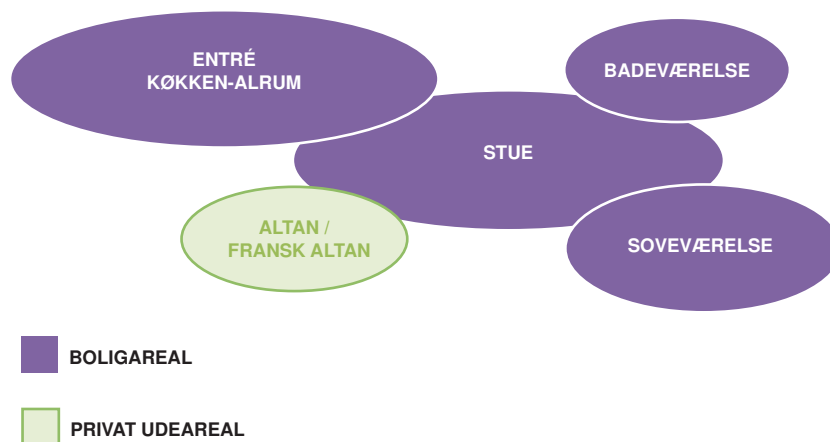
Én afdeling skal være indrettet med ca. 4 boliggrupper, der hver har ca. 12 boliger af Type 1. Målet er, at der her skabes nogle boliggrupper med større fællesarealer og dermed mindre boligareal.

I rumskemaet er angivet et ca. arealforhold for boligerne. De seks boligtyper har et

Figur 7.5 Boligtype 4a



Figur 7.6 Boligtype 4b



bruttoareal (inkl. fællesareal) på henholdsvis:

**Type 1 og 2 på ca. 67 m<sup>2</sup>, Type 3a og 3b på ca. 75 m<sup>2</sup>, Type 4a og 4b på ca. 85 m<sup>2</sup>**

Alle boliger i de enkelte boliggrupper skal afgive lige store arealer til fællesarealet. I boligtype 1 skal det ekstra fællesareal, der udledes af den mindre bolig anvendes til ekstra fællesareal/ funktioner for beboerne. I de store boligtyper skal det ekstra boligareal hovedsagelig tillægges boligens stue-, køkken- og soveværelsesfunktion. I boligtype 3a og 3b øges desuden badeværelsesarealet.

### 7.6.2 Rumskema – boligtyper

I rumskemaerne med boligtyper er bruttoarealer gældende og nettoarealer vejledende:

## 7. PLEJECENTER

<b>BOLIG, Type 1 - lille bolig</b>	<b>Bruttoareal ca. 67 m<sup>2</sup></b>	Vejledende
Rumbetegnelse	Ønsker / krav	nettoareal
Minikøkken	Integreret i stue og / eller entré.	
Stue og sovefunktion	Fri indgangsdørbredde: 130 cm. Mulighed for afskærmning af seng og plejeområde. Skinner for loftlift op til 200 kg. Trægulv m. gulvvarme.	
Badeværelse	Skridsikre fliser og gulvvarme. Væghængt toilet.	
<b>I alt</b>		<b>ca. 37 m<sup>2</sup></b>

<b>BOLIG, Type 2 - standard bolig</b>	<b>Bruttoareal ca. 67 m<sup>2</sup></b>	Vejledende
Rumbetegnelse	Ønsker / Krav	nettoareal
Stue	Fri indgangsdørbredde: 130 cm. Trægulv m. gulvvarme.	
Minikøkken	Integreret i stue og / eller indgang.	
Soveværelse	Afskærmet med let demonterbar væg. Skinner for loftlift op til 200 kg. Trægulv m. gulvvarme. Fri dørbredde mellem stue og soveværelse: 110 cm.	
Badeværelse	Skridsikre fliser og gulvvarme. Væghængt toilet.	
<b>I alt</b>		<b>ca. 45 m<sup>2</sup></b>

<b>BOLIG, Type 3a - stor bolig Bariatribolig</b>	<b>Bruttoareal ca. 75 m<sup>2</sup></b>	Vejledende
Rumbetegnelse	Ønsker / Krav	nettoareal
Stue	Fri indgangsdørbredde: 170 cm. Skinner for loftlift 350 – 500 kg. Trægulv m. gulvvarme.	
Minikøkken	Lidt større end i Type 1 og 2.	
Soveværelse	Afskærmet med demonterbar væg. Skinner for loftlift 350 - 500 kg til bad. Trægulv m. gulvvarme. Fri dørbredde 170 cm.	
Badeværelse	Skridsikre fliser og gulvvarme. Fri dørbredde til soveværelse: 170 cm. Skinner for loftlift 350 - 500 kg. Gulvmonteret toilet.	Ca. 10 m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>		<b>ca. 55 m<sup>2</sup></b>

<b>BOLIG, Type3b - stor bolig Bolig til kørestolsbruger med flere hjælpemidler</b>	<b>Bruttoareal ca. 75 m<sup>2</sup></b>	Vejledende
Rumbetegnelse	Ønsker / Krav	nettoareal
Stue	Fri indgangsdørbredde: 170 cm. Skinner for loftlift op til 350-500 kg. Trægulv m. gulvvarme.	
Minikøkken	Lidt større end i Type 1 og 2.	
Soveværelse	Afskærmet med demonterbar væg. Fri dørbredde til stue: 170 cm. Skinner for loftlift op til 350-500 kg. Trægulv m. gulvvarme.	
Badeværelse	Skridsikre fliser og gulvvarme. Fri dørbredde til soveværelse: 170 cm. Skinner for loftlift op til 350-500 kg. Gulvmonteret toilet.	Ca. 10 m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>		<b>ca. 55 m<sup>2</sup></b>



<b>BOLIG, Type 4a</b> Stor 3 – rums bolig Parbolig, hvoraf én eller begge er plejekrævende		<b>Bruttoareal</b> <b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>	Vejledende
Rumbetegnelse	Ønsker / Krav	nettoareal	
Stue 1	Fri indgangsdørbredde: 130 cm. Trægulv m. gulvvarme.		
Stue 2	Opdelt med demonterbar væg. Trægulv m. gulvvarme.		
Minikøkken	Lidt større end Type 1 og 2 Ønskes afskærmet.		
Soveværelse	Afskærmet med demonterbar væg. Plads til 2 senge med arbejdsplads omkring. Skinner for loftlift op til 200 kg. Trægulv m. gulvvarme. Fri dørbredde mod stue: 110 cm.		
Badeværelse	Skridsikre fliser og gulvvarme. Fri dørbredde mellem stue og soveværelse: 110 cm. Væghængt toilet		
<b>I alt</b>			<b>ca. 65 m<sup>2</sup></b>

<b>BOLIG, model 4b</b> Stor 3-rumsbolig til én person		<b>Bruttoareal</b> <b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>	Vejledende
Rumbetegnelse	Ønsker / Krav	nettoareal	
Køkken-alrum	Fri indgangsdørbredde: 130 cm. Stuerne adskilt af let demonterbar væg. Trægulv m. gulvvarme.		
Stue	Opdelt med demonterbar væg. Trægulv m. gulvvarme.		
Soveværelse	Afskærmet med demonterbar væg. Plads til seng med arbejdsplads omkring. Skinner for loftlift op til 200 kg. Trægulv m. gulvvarme. Fri dørbredde mellem stue og soveværelse: 130 cm.		
Badeværelse	Skridsikre fliser og gulvvarme. Fri dørbredde mellem stue og soveværelse: 110 cm. Væghængt toilet.		
<b>I alt</b>			<b>ca. 65 m<sup>2</sup></b>

### 7.6.3 Flexibilitet 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 med en let demonterbar væg med skydedør. I den lille boligtype 1 kan soveafdelingen være afskærmet med en let fleksibel skærm el. lign., hvis dette er mere hensigtsmæssigt.

Der skal være et godt udsyn til udearealerne både for siddende og sengeliggende beboere – (lav vinduesbrystning). Alle opholdsrum skal have direkte dagslys. Boligerne skal indrettes således, at loftlift fuldt ud kan dække soveværelse. Loftskonstruktioner skal således være dimensioneret for opsætning af skinner til loftlift. Der skal generelt for alle boligtyper være monteret loftlift/skinner i soveværelse, og i boligtype 1 og 3a skal der være monteret loftlift/skinner, der dækker både soveværelse og stue, i 3a desuden badeværelset. I boligtype 3 skal loftlifte og skinner være dimensioneret til 350 - 500 kg. Af æstetiske grunde skal det tilstræbes, at skinnesystemet fremstår så usynligt som muligt - evt. indbygget i loftssystemer. Motor skal kunne køres ind i skab.

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 ønskes om muligt højere end 2,5 m.

Arbejds miljø mæssige forhold for personalet skal indtænkes fra start.

Fast inventar skal så vidt muligt være højde- og sideforskydeligt, og der skal indtænkes opbevaringsmulighed for større hjælpemidler.

### 7.6.4 Adgang til boligen

Adgang til boligen skal ske fra gangarealet (fælles adgangsvej). Indgangsdør skal min. have en fribredde på 130 cm, todelt. Ingen dørtrin ved hoveddør. Dør mellem stue og soveværelse skal have en fri bredde på min.

110 cm (model 3a og 3b dog 170cm) og udføres som skydedør.

### 7.6.5 Minikøkken

Der indrettes et minikøkken i hver bolig. Der skal være emhætte integreret i overskab. Køkkenmodulet skal være med højdejusterbar bordplade, med integreret vask og armatur og bør kunne demonteres ved behov ("klik-køkken"). Køkkenenheder skal forberedes for opsætning af dobbelte varmeplader (bygherreleverance), der om muligt placeres langs bordkant. Varmepladernes funktion skal kunne afkobles decentralt af personalet. Køkken udstyres med køl med lille frys, lys i emhætte / overskabe samt sideskab med hylder. I forbindelse med boligtype 3 og 4 ønskes der et mere veludstyret køkken.

### 7.6.6 Stue

Der lægges vægt på gode kørestolsegne møbleringsmuligheder med minimum en 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. Der skal være godt udsyn til omgivelserne fra stuen. Der udføres vindueskarm. Udgang til altan (eller fransk altan) ønskes primært fra stuen.

### 7.6.7 Soveværelse

Der skal være mulighed for at placere en plejeseng både langs væg og vinkelret ud fra væg. Der skal desuden være plads til skab og sengebord samt god plads til at manøvrere med kørestol omkring sengen. Der skal afsættes god plads til hjælper på begge sider af sengen samt være mulighed for placering af kommode og stol.

#### Plejeseng:

- **Type 1:** plads til en seng for plejekrævende beboer
- **Type 2:** plads til en seng for plejekrævende beboer
- **Type 3a og 3b:** Plads til en seng for plejekrævende beboer med særlige krav til sengebredde eller pladskrævende hjælpemidler ved sengen
- **Type 4a:** Plads til to senge, hvoraf én eller begge beboere kan være plejekrævende
- **Type 4b:** Plads til en seng for plejekrævende beboer

### 7.6.8 Badeværelse

For badeværelser er udgangspunktet en størrelse på ca. 6 - 8 m<sup>2</sup>.

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

Gulvet skal have gulvvarme m. egen varmeregulering og være udført i skridsikkert og rengøringsvenligt materiale. Toilet skal i alle boligtyper udføres som plejetoilet/duchtoilet med fremført ekstra vandforsyning og el-føring. Typen af plejetoilet afklares nærmere under projekteringen.

I alle boligtyper forberedes for montering af vaskemaskine og kondensstørretumbler. Der skal således fremføres udført tilslutningsmulighed for el, vand og afløb. Placeringsmulighed for vaskesøjle skal afsættes således, at en evt. opsætning ikke vil være i vejen for opfyldelse af alle indretningskrav til badeværelser i h.t. vejledningerne.

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 fra soveværelse.

Badeværelse i boligtype 3a og 3b skal være ca. 9-10 m<sup>2</sup> samt udføres med en fri dørbredde på min. 170 cm. Badeværelserne i boligtype 1 og 2 udføres i to varianter:

- **Type a:** Standardbadeværelse indrettet i h.t. "Vejledning for fysisk plejekrævende" (se bilag).
- **Type b:** Der reduceres ca. 50 cm i rumdybden således, at en del af cirkelslaget for venderadius rækker ind i soveværelsesarealet. Til gengæld øges den fri dørbredde i nødvendigt omfang og udføres som en kombination af skydedør og gående dør.

Badeværelses type a og b fordeles antalsmæssigt i forholdet 50 % / 50 % i boligtype 1 og boligtype 2.

### 7.6.9 Skabe

Der skal etableres 4 stk. 60x60 cm højskabe

i boligen. Skabe kan være mobile. Værdiskab (evt. i soveværelset) og medicinskab (begge ca. 30 x 30 x 35 cm og aflåselige) indbygges i højskab / overskab eller eventuelt i væg i boligkøkken. Derudover skal der placeres 1 toiletskab i badeværelset samt et indstiksskab (60x30) i overgangen mellem bolig (primært badeværelset) og fællesareal. Der kan evt. etableres en funktionsvæg med indstiksskab og installationer, der kan serviceres fra begge sider (brandkrav skal eftervises).

### 7.6.10 Altaner

Der skal fra alle boliger være direkte adgang til altan (med venderadius min. 150 cm) eller som minimum fransk altan. Dør til altan/fællesaltan udføres m. motorstyret åbning (evt. som skydedøre).

### 7.6.11 Boligdepoter

Depotareal til hver bolig på brutto ca. 3 m<sup>2</sup>. Placeres i kælder.

## 7.7 DISPONERING AF FÆLLES-AREALER I BOLIGGRUPPER

Det er et ønske, at afdelinger og boliggrupper disponeres med let adgang til hinanden, så der er fleksibilitet og synergieffekt mellem de enkelte boliggrupper og afdelinger.

Som en del af boligarealet indrettes fælles opholdsareal og fælles anretterkøkken-alrum med tilhørende mindre bryggers/depot. Det er vigtigt, at der skabes hjemlige og genkendelige fællesrum, der tilgodeser forskellige behov, og at der kan foregå forskellige aktiviteter samtidig. Der skal til hver boliggruppes fællesarealer tilknyttes gode og anvendelige udearealer i form af altaner eller tagterrasser.

Boligrupperne skal organiseres to og to med det formål, at køkken- alrummene både kan fungere sammen og hver for sig. Køkkenindretningen ønskes tilpasset de fleksible behov, og de to køkkener behøver derfor ikke at være ens.

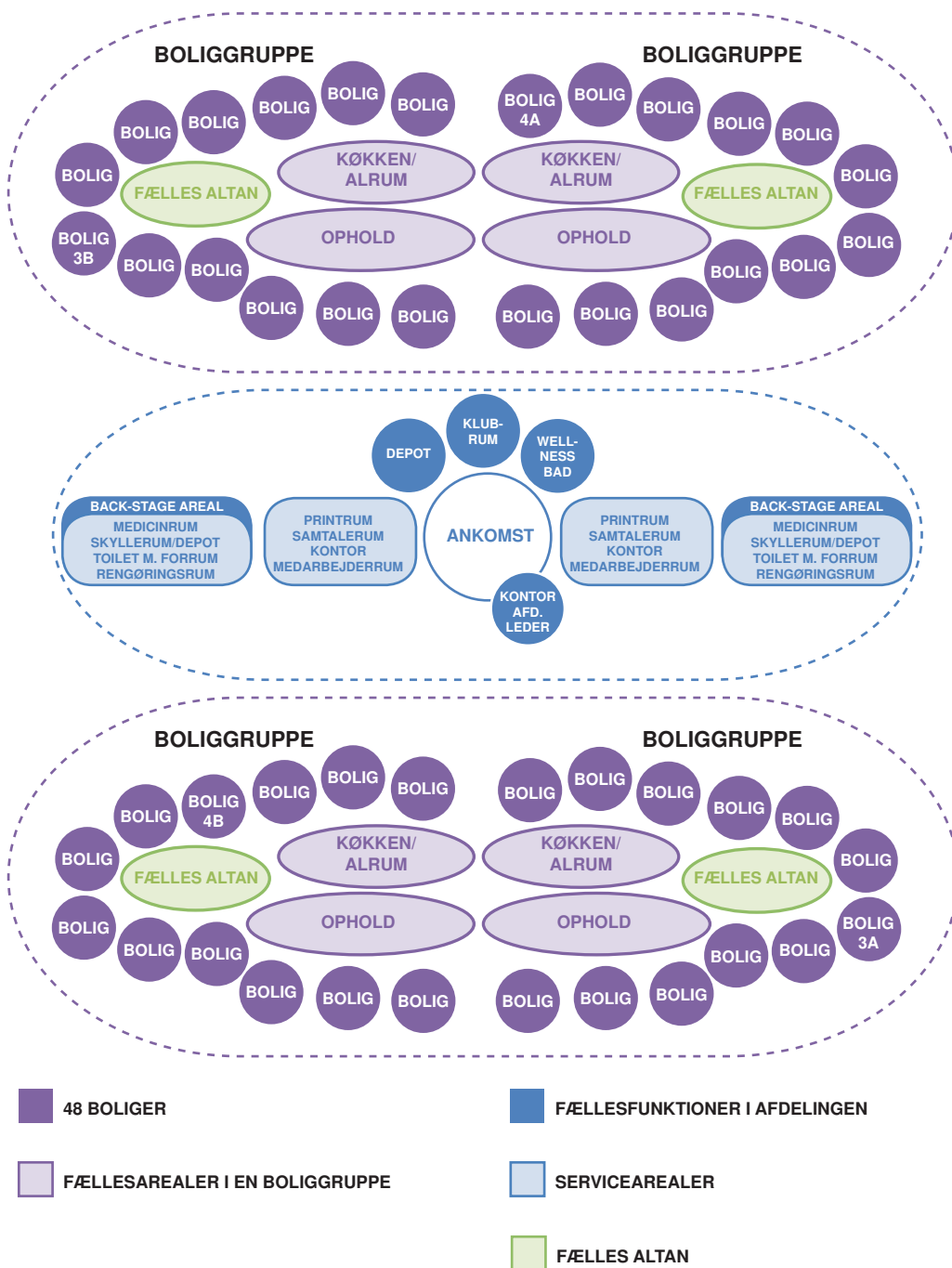
### 7.7.1 Boligrupper

Hver boliggruppe skal disponeres med et opholdsareal der 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 i boliggruppen og i afdelingen. Der skal

være plads til sofa-gruppe med tv og reoler/opbevaringsplads. Det er et ønske, at en del af opholdsarealet placeres i forbindelse med ankomsten til boliggruppen / afdelingen med udsigt til elevator og trapper.

Hver boliggruppe skal have et køkken-almrum, der indrettes med plads til ca. 12 spisende beboere, heraf ca. 4 kørestolsbrugere samt ca. 4 medarbejdere. Der skal være plads til forskellige bordopstillinger, heriblandt et stort bord med plads til ca. 16 personer. For at give

Figur 7.7 Disponering af standardboliggrupper i en afdeling



ro til måltiderne skal spisearealet placeres, så det ikke inviterer til gennemgang, men gerne er synligt for beboerne.

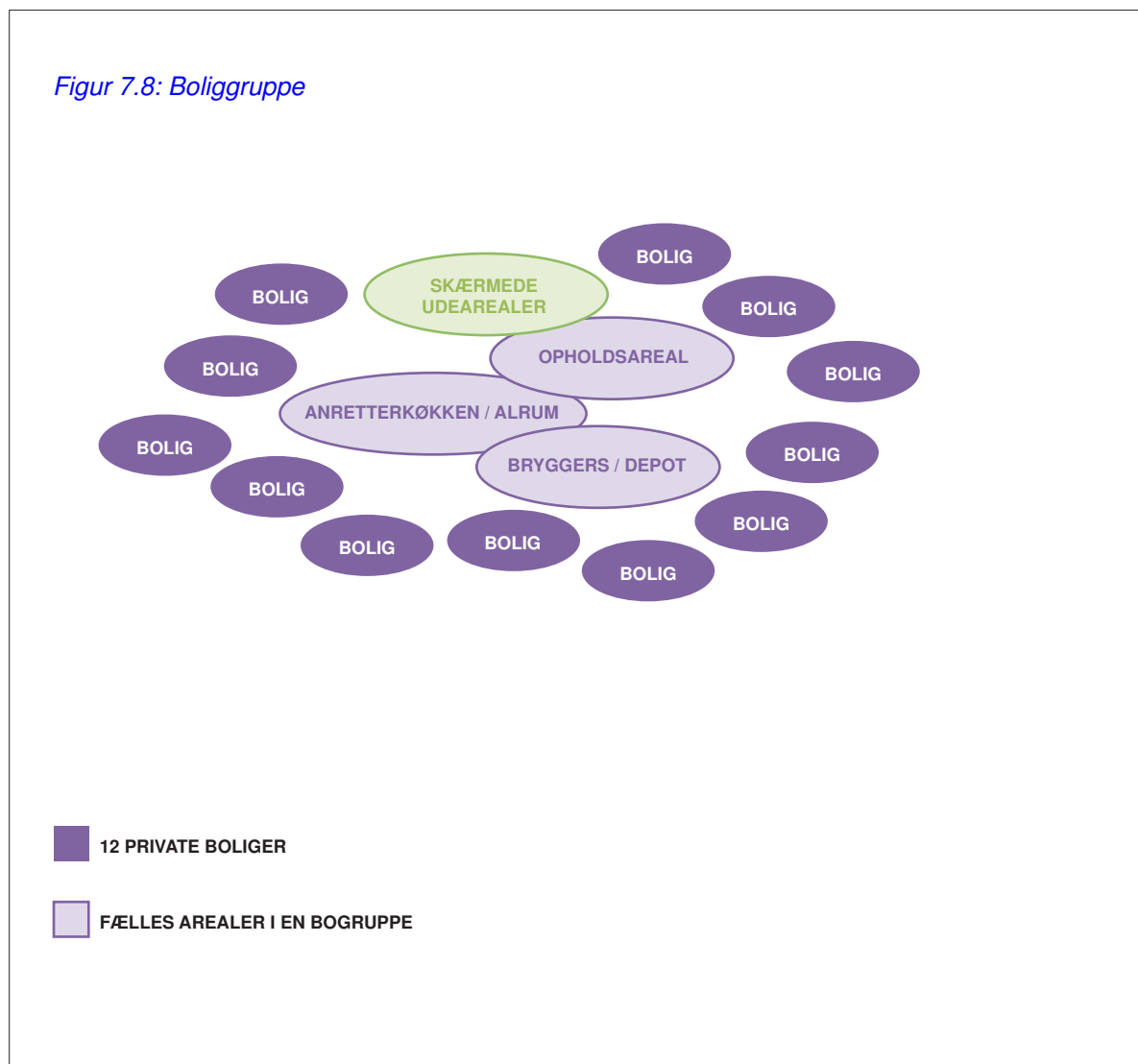
Der skal være god kontakt mellem køkken og spisepladser. Opholdsareal og spiseareal ønskes fleksibelt opdelt således, at arealet kan sammenlægges ved særlige arrangementer. Fra spisearealerne skal der være direkte niveaufri adgang til en altan/tagterrasse med spiseplads til størstedelen af boliggruppens beboere. To boliggrupper kan dele én stor terrasse.

Desuden ønskes små nicher og mindre siddegrupper med få pladser og udkigspladser, der kan understøtte beboernes individuelle behov samt det sociale liv i boliggrupperne. Der ønskes klubrum til særlige aktiviteter som

f.eks. musik- eller maleklub i boliggrupperne med de små boliger.

Køkken- alrum med bryggersfunktion og depot skal dimensioneres til boliggruppens størrelse. Der skal være god plads omkring køkkenet (hæve/sænkebord), således at beboerne kan hjælpe med i de daglige gøremål. Køkken med bryggers skal samlet indeholde: Opvaskemaskine, ovn, mikrobølgeovn, komfur med emhætte, 1 håndvask, 2 store køkkenvaske, køleskabe, fryser, svaleskab til frugt og grønt, skabsplads til køkkengrej, depot til kolonialvarer mv. plads til affaldssortering, bordplads til køkkenarbejde, kaffemaskine og kosteskab. I forbindelse med hvert køkken etableres afskærmet plads til 2 madvogne med elstik.

Figur 7.8: Boliggruppe



## 7.7.2 Rumskema – Fællesarealer i boliggrupper

Køkken-alrum med bryggersfunktion	Vejledende nettoareal
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	1 pr. boliggruppe
Funktionsbeskrivelse:	Køkken, bordplads og opvask mv. I h.t. krav til leve- og bomiljøer med begrænset tilvirkning.
Vejl. netto areal:	Ca. 20 m <sup>2</sup>
Øvrige:	I åben fysisk sammenhæng med spiseplads. Boliggrupperne placeres 2 og 2.
Skal bygges i etape:	1 og 2

Spiseplads	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	1 pr. boliggruppe
Vejl. netto areal:	Ca. 40 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	10 - 15 (heraf 4 kørestolsbrugere).
Øvrige:	Med udsyn til køkken- / alrum. Boliggrupperne placeres 2 og 2 Der ønskes trægulv i fælles spise og opholdsarealer
Skal bygges i etape:	1 og 2

Opholdsrum	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	1 pr. boliggruppe
Funktionsbeskrivelse:	Lænestole, gulvplads, Wee-spil, TV og reoler.
Vejl. netto areal:	Ca. 40 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	10 - 15 (heraf 4 kørestolsbrugere).
Inventar og udstyr:	Teleslynge
Øvrige:	Der skal være visuel forbindelse for beboerne til personalet i køkkenet Der ønskes trægulv i fælles spise og opholdsarealer
Skal bygges i etape:	1 og 2

Niche på gangene for hjælpemidler	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	1 pr. boliggruppe
Funktionsbeskrivelse:	Niche / aflukke for hjælpemidler adskilt fra gangen med f. eks. skydedøre.
Vejl. netto areal:	Ca. 5 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Skydedør eller skærmvæg.
Skal bygges i etape:	1 og 2

Klubrum / aktivitetsrum for afdelingen for boligtype 1	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	2 stk. placeres i afdelingen for boligtype1 (lille bolig).
Funktionsbeskrivelse:	Fælles mødested / aktiviteter / stille fordybelse
Vejl. netto areal:	Ca. 20 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	10 - 15 beboere
Inventar og udstyr:	Skabe
Skal bygges i etape:	1 og 2



### 7.8 DISPONERING AF SERVICEAREALER I AFDELINGER

Medarbejderrum, depoter, handicap-toilet med forrum skal placeres i nær tilknytning til de fælles opholdsarealer. I alle afdelinger er der desuden ønske om et centralt beliggende fælles ankomstråde med en administrativ del, hvor afdelingsledelsen har kontor.

Hver afdeling skal som minimum indeholde et mindre, fælles depotrum. Hertil kommer servicefunktionerne såsom medarbejderrum, samtalerum/kontor, personalet toilet, medicinrum, skyllerum, affaldsrum, rengøringsrum og depoter mv. for hver ca. 24 boliger. De tekniske rum kan med fordel placeres i et back-stage område.

## 7. PLEJECENTER

Klubrum for afdelingen	Vejledende nettoareal
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	1 pr. afdeling.
Funktionsbeskrivelse:	Fælles mødested for generationerne. Kan bookes af f. eks. pårørende til familiearrangement, møde / undervisning for / med frivillige mv. Der indpasses en slå-ud-seng for lejlighedsvis overnatningsmulighed for pårørende.
Vejl. netto areal:	Ca. 18 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	10 - 15 beboere / frivillige
Inventar og udstyr:	Lille anretterkøkken og slå-ud-seng.
Øvrige:	Nærhed til toilet / bad indtænkes.
Skal bygges i etape:	1 og 2

Wellness-bad	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	1 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	Wellnessbadekar til en person (hæve-sænkbart). Etableres i et boligmodul med brusebad og toilet. Toilet er vaske/tørretoilet som er hæve-sænkbart med kip-funktion. I baderummetskal badekaret stå frit så medarbejderne kan arbejde rundt om det.
Vejl. netto areal:	Ca. 25 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Velfærdsteknologi, loftlys i form af "stjernehimmel", musikanlæg mv.
Skal bygges i etape:	1 og 2

Afdelingslederkontor	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	2 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	2 mindre afdelingslederkontorer pr. afdeling med en computerarbejdsplads, mindre mødebord og reoler i hvert kontor. De to kontorer skal kunne lægges sammen til et kontor og være placeret centralt i afdelingen.
Vejl. netto areal:	Ca. 14 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	1 i hver
Inventar og udstyr:	Computerarbejdsplads, mødebord og reoler. Håndvask.
Skal bygges i etape:	1 og 2

Medarbejderrum	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	1 pr. afdeling
Vejl. netto areal:	Ca. 25 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	10 - 15 medarbejdere
Øvrige:	Skal kunne deles i to mindre rum. Der skal være visuel forbindelse for beboerne til rummet. Håndvask.
Skal bygges i etape:	1 og 2

Kontor	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	2 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	Kontor til dokumentation mm.
Vejl. netto areal:	Ca. 16 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	3-4
Inventar og udstyr:	3-4 arbejdsstationer, mødebord, reoler mm.
Øvrige:	Der skal være visuel forbindelse for beboerne til kontoret. Håndvask.
Skal bygges i etape:	1 og 2



<b>Kopi- / printrum</b>	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	2 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	Kopi og printerrum
Vejl. netto areal:	Ca. 6 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Udsugning
Øvrige:	Med plads til opbevaring af kontorartikler.
Skal bygges i etape:	1 og 2

<b>Samtalerum</b>	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	2 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	Placeres tæt på afdelingslederkontoret.
Vejl. netto areal:	Ca. 10 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	2-6
Inventar og udstyr:	Mødebord til 4-6 personer og reoler.
Øvrige:	Skal være akustisk og visuelt afskærmet fra beboerne.
Skal bygges i etape:	1 og 2

<b>Handicaptollet</b>	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	2 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	Handicaptollet med forrum.
Vejl. netto areal:	Ca. 8 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Plejetoilet. Hæve- / sænkbart kiptolet.
Øvrige:	Placeres nærheden af fælles opholdsareal.
Skal bygges i etape:	1 og 2

<b>Back-stage areal</b>	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	1 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	En "Back-stage" funktion i form af en intern gangforbindelse mellem nogle af afdelingens servicefunktioner med det formål at minimere institutionspræget ved at friholde og afskærme beboerarealerne for dele af de ikke beboerrelaterede arbejdsfunktioner.
Vejl. netto areal:	Ca. 12 m <sup>2</sup>
Skal bygges i etape:	1 og 2

<b>Medicinrum</b>	
Rumbetegnelse	Adgang foregår gennem et "back-stage" område.
Antal:	2 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	Medicinrum til opbevaring og forberedelse af beboernes medicin.
Vejl. netto areal:	Ca. 7 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	Med vask, køleskab, bordplads og udsugning. Pc-adgang. 24 aflåste skabe til opbevaring af doceret medicin.
Øvrige:	Vindue i dør. Ventilation / udsugning.
Skal bygges i etape:	1 og 2

## 7. PLEJECENTER

<b>Skyllerum / depot Affalds- og vasketøjsnedkast</b>	Adgang foregår gennem et "back-stage" område.
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	2 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	Til håndtering af det urene
Vejl. netto areal:	Ca. 14 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	2
Inventar og udstyr:	Affald og bækkenkoger mv. vaskemaskine til klude Vaskemaskine og tørretumbler til "akutvask" samt aflægningsbord. Håndvask. Nedkastskakte til restaffald og vasketøj (der udføres skraldesug fra kælder)
Overflader:	Skridsikre fliser.
Øvrige:	Ventilation / udsugning.
Skal bygges i etape:	1 og 2

<b>Linnedrum</b>	Adgang foregår gennem et "back-stage" område.
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	2 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	Opbevaring og depotplads generelt.
Vejl. netto areal:	Ca. 8 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	2
Inventar og udstyr:	Hylde og køkkenbord med vask.
Skal bygges i etape:	1 og 2

<b>Rengøringsrum</b>	Adgang foregår gennem et "back-stage" område.
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	2 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	Med plads til 1 rengøringsvogn samt sikker opbevaring af rengøringsmidler og artikler.
Vejl. netto areal:	Ca. 8 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	2
Inventar og udstyr:	Udslagsvask og hylde.
Øvrige:	Plads til midlertidig opbevaring af affald og vasketøj.
Skal bygges i etape:	1 og 2

<b>Depot</b>	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	1 pr. afdeling.
Funktionsbeskrivelse:	Fælles opbevaring af forbrugsvarer / sygeplejeartikler mv.
Vejl. netto areal:	Ca. 8 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Hylde
Skal bygges i etape:	1 og 2

<b>Medarbejdertoilet</b>	
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	2 pr. afdeling
Funktionsbeskrivelse:	Medarbejdertoilet med forrum.
Vejl. netto areal:	Ca. 5 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Håndvask
Øvrige:	Der skal være plads til ca. 12 taskeskabe i forrum.
Skal bygges i etape:	1 og 2



### 7.9 DISPONERING AF SERVICE-AREALER I CENTEROMRÅDET

#### 7.9.1 Centerfunktioner

Centerfunktioner skal placeres centralt i stueetagen. Fælles for disse funktioner er, at de skal være med til at generere liv og oplevelser for plejecenterets beboere. Der skal ud over nedenstående rumfunktioner generelt afsættes areal til servicearealernes andel af de fælles adgangsveje, herunder trapperum og elevatorer – i alt ca. 16%. Dette areal er en del af servicearealernes samlede bruttoareal.

#### Centerfunktioner og fællesskab

Hjertet i plejecenteret er det fælles foyerområde, der binder centerfunktionerne sammen, knytter de forskellige aktivitetsområder til hinanden, og skaber rammen om møder mellem plejecenterets beboere og de øvrige beboere, børn og medarbejdere, der har deres daglige gang på Sølund.

Det er i og fra centerområdet beboerne kan foretage en række forskelligartede aktiviteter i fællesskab med hinanden, venner, pårørende og frivillige. Det er ligeledes her og i centerfunktionerne, livet skal kunne leves i integration med naboer og lokalsamfund. Plejecenterets centerfunktioner skal derfor disponeres og indrettes med henblik på at kunne invitere naboer og lokalsamfund indenfor.

Der skal være én hovedindgang. I foyerområdet skal der være en bemandet reception, og der skal skabes gode opholdsmuligheder, hvor fra livet i centerområdet kan iagttages.

#### Centerområdet skal:

- Skabe rammer for møder mellem plejecenterets beboere, de unge, børnene og deres forældre – og gæster og medarbejdere
- Invitere til ophold – alene eller i mindre grupper
- Give mulighed for at betragte livet

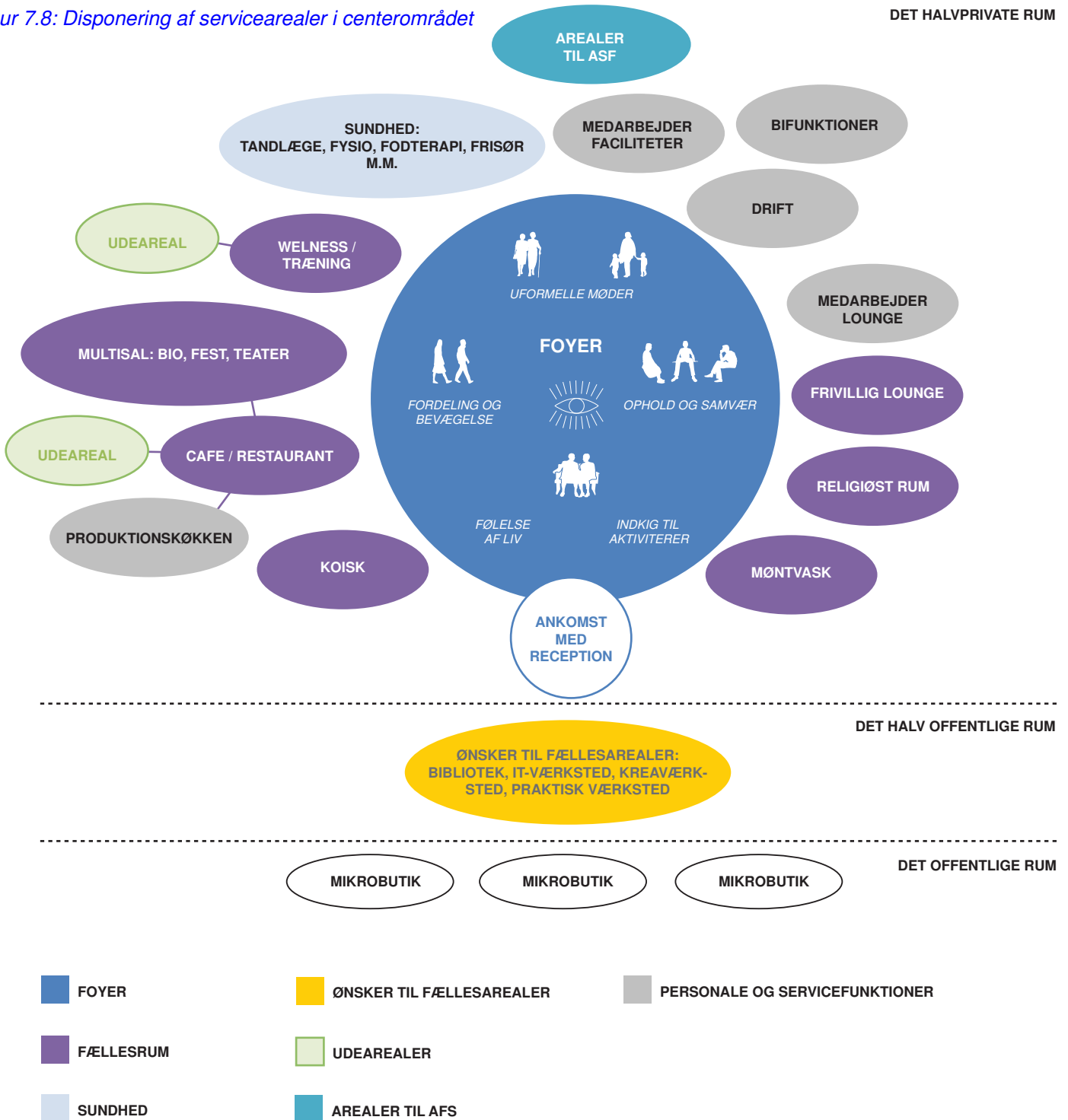
Der skal endvidere være en café, med udsigt til søen og med udgang til det fri. Caféen skal placeres i sammenhæng med/forlængelse af multisalen.

Centerfaciliteterne skal gøre det muligt for beboerne at holde sig fysisk, mentalt og socialt aktive – alene og i fællesskab med andre. Der skal skabes:

- Mulighed for at foretage dagligdags handlinger f.eks. indkøb, frisør og tøjvask
- Mulighed for en mangfoldighed af fælles aktiviteter i større grupper f.eks. i en multisal som kan benyttes både som biograf, til fester, teater og bevægelse
- Mulighed for samvær i mindre grupper, f.eks. med familie og frivillige
- Mulighed for ro og fordybelse – f.eks. i et bibliotek eller stillezone
- Mulighed for kreative og praktiske aktiviteter – f.eks. ved kreative værksteder og it- værksteder
- Mulighed for religiøse ceremonier
- Mulighed for træning, behandling og velvære

Der skal ud over nedenstående rumfunktioner afsættes areal til servicearealernes andel af de fælles adgangsveje, herunder trapperum og elevatorer.

Figur 7.8: Disponering af servicearealer i centerområdet



## 7.9.2 Rumskema – Servicearealer i centerfunktionen

Foyerområde inkl. hovedindgang	Vejledende nettoareal
Rumbetegnelse	Ønsker/ krav
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Centralt aktivitetssted med information, ophold, underholdning og mulighed for aktiviteter og læring. Skal hænge direkte sammen med hovedindgangen. Der skal være plads til at beboerne kan opholde sig og følge med i livets gang. Området vil have mange besøgende sidst på eftermiddagen, da der kommer flest pårørende på dette tidspunkt. Kan være en del af spiseområdet, når café og multisal slås sammen. Kan være bindeleddet, hvor generationerne mødes.
Vejl. netto areal:	Ca. 180 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	Alle brugere af Plejecenter Sølund vil komme igennem foyerområdet
Overflader:	Slidstærke trinlydsdæmpende gulvbælægninger.
Øvrige:	Rumhøjde min. 3,5 m.
Skal bygges i etape:	1 og 2

Administration med reception	
Rumbetegnelse	
Antal:	En åben receptionsdisk i forbindelse med indgangen med en bemanded arbejdsplads samt 2 énmandskontorer med lille mødebord, 1 firemandskontor, 1 print- / kopirum og tekøkken. Personaletoiilet med 7 boksskabe.
Funktionsbeskrivelse:	Receptionen skal kunne overvåge og guide, de der kommer og går på Sølund. I forbindelse med receptionen etableres et sidde- og ankomstområde med infoskærm. Der ønskes en inviterende (ikke institutionsagtig) velkomst til beboere og besøgende. Skal kunne lukkes af.
Vejl. netto areal:	Ca. 110 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	7
Inventar og udstyr:	I h.t. beskrivelse under "antal" og "funktionsbeskrivelse". 7 boksskabe og tekøkkenniche mv.
Overflader:	Slidstærke gulve
Skal bygges i etape:	1

Restaurant / café	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	En åben og imødekomende 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 - 14.00. Ca. 50 % af beboerne har pårørende, der er flittige gæster/besøgende.
Vejl. netto areal:	Ca. 230 m <sup>2</sup> i fysisk sammenhæng med multisal.
Antal brugere:	Op til ca. 150 spisepladser.
Inventar og udstyr:	Foldevægge, serveringsdisk, køl, glasmontré mv. Afsætningsplads for bakker og service mv. Skal kunne lukkes af. Teleslynge.
Overflader:	Slidstærk gulvbælægning.
Øvrige:	Der skal være adgang til udendørs terrasse med udsigt til søerne. Mulighed for udvidelse op til ca. 350 spisende personer ved sammenlægning med multisal.
Skal bygges i etape:	1

<b>Birum i forbindelse med restaurant / café</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Flaskerum, depot mv. I forbindelse med salgsområde.
Vejl. netto areal:	Ca. 10 m <sup>2</sup> i fysisk sammenhæng med salgsområde.
Inventar og udstyr:	Hylder.
Overflader:	Slidstærk gulvbelægning.
Skal bygges i etape:	1

<b>Produktionskøkken</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	<p>Produktionskøkkenet skal placeres centralt i bygningens stueetage og skal være indrettet til produktion af sund, frisklavet økologisk mad. Skal være dimensioneret til at kunne lave daglig mad til ca. 340 - 360 beboere 3 gange om dagen samt være forberedt til produktion af mad ud af huset. I alt op til ca. 600 personer dagligt.</p> <p>"Jord til bord" og "Kniv til kød" indtænkes. Se bilag "Vejledning til byggeri af plejehjemskøkkener".</p> <p>Køkkenet skal i stueplan indeholde faciliteter til: Varemodtagelse, ca. 20 m<sup>2</sup> Grøntmodtagelse, ca. 10 m<sup>2</sup> Grønttilberedning, ca. 25 m<sup>2</sup> Modtagelse / opskæring og tilberedning af fersk kød ca. 25 m<sup>2</sup> Køl til fersk kød, ca. 4 m<sup>2</sup> Koldt køkken, ca. 25 m<sup>2</sup> Koldt / varmt køkken inkl. tilberedning af diæter / speciel mad, ca. 45 m<sup>2</sup> Varmt køkken, ca. 25 m<sup>2</sup> Øvrigt køkken, ca. 25 m<sup>2</sup> Bageri 35 m<sup>2</sup> Pakkerum (med plads til at ca. 16 stk. madvogne kan fyldes samtidigt), ca. 50 m<sup>2</sup> Opvaskerum, ca. 35 m<sup>2</sup> Økonomakontor, ca. 14 m<sup>2</sup> Kontorfaciliteter til 8 personer med sidde- og pausemulighed for medarbejderne, ca. 25 m<sup>2</sup> Gang- og afsætningsareal, ca. 20 m<sup>2</sup></p> <p>Følgende funktioner kan evt. placeres i kælderetagen: 2 stk. kølerum á ca. 35 m<sup>2</sup> Frostrum, ca. 20 m<sup>2</sup> 2 stk. køkkendepoter á ca. 25 m<sup>2</sup> Affaldsrum, ca. 14 m<sup>2</sup> Depot, ca. 15 m<sup>2</sup> Rengøringsrum, ca. 8 m<sup>2</sup> Toiletter, ca. 10 m<sup>2</sup> Omklædning, ca. 8 m<sup>2</sup> Gang- og afsætningsareal, ca. 10 m<sup>2</sup></p> <p>Køkkenet skal i udearealerne indeholde faciliteter til: Udekøkken inkl. rygeovn.</p>
Vejl. netto areal:	Ca. 550 m <sup>2</sup> (ekskl. udearealer).
Antal brugere:	ca. 10-20
Inventar og udstyr:	Alle relevante køkkenmaskiner og ovne mv.
Overflader:	Skridsikre og rengøringsvenlige klinkegulve og klinker på vægge.
Øvrige:	En del af køkkenet skal være åbent med serveringsskranke mod restaurant / café, ca. 30 m <sup>2</sup> (dette areal skal tillægges køkkenarealet).
Skal bygges i etape:	1

## 7. PLEJECENTER

<b>Aktivitetsrum med lille træningskøkken</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Aktivitetsrum med mindre køkken bl.a. til brug for understøtning af familiers relation til beboere samt frivilliges madlavning med beboerne. Kan lejlighedsvis bookes af seniorbofællesskabets beboere. Plads til bord- og stoleopstilling
Vejl. netto areal:	Ca. 18 m <sup>2</sup> inkl. depot.
Antal brugere:	8-10
Inventar og udstyr:	Køkkenvask, hygiejnevask m. berøringfri armaturer.
Overflader:	Rengøringsvenligt gulv.
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

<b>Religiøst / åndeligt rum</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Til religiøse ceremonier, bederum og meditation.
Vejl. netto areal:	Ca. 25 m <sup>2</sup>
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

<b>Multisal m. stoledepot</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Multisalen er et samlingspunkt. Multisalen 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 at slå katten af tønden til Gallamiddag med stort orkester. Multisalen skal bestå af ét stort rum, der kan opdeles til flere mindre rum med mulighed for biografopstilling, dansesal, teater, konference- og festlokale i tilknytning til restaurant / café mv.
Vejl. netto areal:	Ca. 325 m <sup>2</sup> i fysisk sammenhæng med cafeen + ca. 30 m <sup>2</sup> stoledepot.
Antal brugere:	Ca. 200 spisepladser + lejlighedsvis 150 brugere fra cafeen (og evt. Arkaden) ved rumsammenlægning.
Inventar og udstyr:	Skyde- og foldevægge til rumopdeling. Teleslynge.
Overflader:	Slidstærke trinlydsdæmpende gulvbelægninger.
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.
Skal bygges i etape:	I tilknytning til multisalen, skal der være et depot til stole og borde 1

<b>Kiosk</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Kiosk der åbner sig mod foyerområdet (skal kunne opleves som et minimarked).
Vejl. netto areal:	Ca. 45 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	Alle brugere af Sølund vil komme igennem foyerområdet
Overflader:	Slidstærke gulve
Skal bygges i etape:	1



<b>Medierum (IT-lounge)</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	I forbindelse med foyerområdet 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. 20 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	5-10
Overflader:	Slidstærke gulve
Skal bygges i etape:	1

<b>Møntvaskeri</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	I forbindelse med foyerområdet placeres et lille møntvaskeri til beboere og pårørende. Indgår i plejeboligernes fællesarealer.
Vejl. netto areal:	Ca. 18 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	3-4
Inventar og udstyr:	Vaskeriet skal indeholde 2-3 vaskemaskiner og 2-3 tørretumblere. Maskiner placeres på sokkel og med servicemulighed fra bagsiden. Aflægningsbord med vask og bookingsystem.
Overflader:	Slidstærke gulve
Skal bygges i etape:	1

<b>Toiletter</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	2 x 3 herre- og 3 dametoiletter samt 1 handicap-toilet med pusleplads.
Vejl. netto areal:	Ca. 45 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	7
Inventar og udstyr:	Plejetoilet, puslebord og berøringfri armaturer.
Overflader:	Klinker på gulve.
Øvrige:	Placeres i tæt tilknytning til restaurant / café
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

Følgende centerfunktioner behøver ikke at være placeret i direkte tilknytning til foyerområdet.

<b>Kontorer til støttefunktioner</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1-3
Funktionsbeskrivelse:	Der skal etableres ca. 12 arbejdspladser for bl.a. fagkonsulenter i et storrumskontor og 3 små kontorer. Der skal etableres kopi / print samt minikøkken og personaletoilet i forbindelse med disse arbejdspladser.
Vejl. netto areal:	Ca. 135 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	12
Inventar og udstyr:	Taskeskabe
Overflader:	Slidstærke gulve
Skal bygges i fase:	Op til totalrådgiver

## 7. PLEJECENTER

<b>Kontorer, fællesarealer og vaskeri til støttefunktioner for SOF's beboere og medarbejdere</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	Kontor, fælleslokale og beboervaskeri
Funktionsbeskrivelse:	Udføres i ht. kap. 9.7.1 Medarbejderfaciliteter (SOF). Der skal etableres ca. 4 arbejdspladser i et storrumskontor samt kopi / print, minikøkken og personaletoilet i forbindelse med disse arbejdspladser.
Vejl. netto areal:	Ca. 180 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	8 medarbejdere.
Inventar og udstyr:	Udføres i ht. kap. 9.4.6 Personalefaciliteter (SOF).
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Finansieres af SOF, men placeres i plejecentrets servicearealer.
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

<b>Medarbejderlounge</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Attraktiv lounge til medarbejderne.
Vejl. netto areal:	Ca. 25 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	20
Inventar og udstyr:	Minikøkken
Overflader:	Slidstærke gulve
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

<b>Frivilligelounge</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Attraktiv lounge til frivillige og civilsamfund. Skal skabe synlighed om frivilligeaktivitet For planlægning, undervisning og koordinering af aktiviteter.
Vejl. netto areal:	Ca. 15 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	20
Inventar og udstyr:	Minikøkken og plads til brochurerstativer.
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Skal placeres synligt i tilknytning til foyerområde. Adgang til toilet.
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

<b>Kursus- / mødelokale</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Medarbejderne skal kunne samles til afdelingsmøder, kurser o.l.
Vejl. netto areal:	Ca. 70 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	min. 40 personer der kan holde møde / blive undervist samtidigt.
Inventar og udstyr:	Foldevæg. IT-paratgjort m. projektor, lærred og mørklægning.
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Rummet skal kunne opdeles i to mindre rum.
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

<b>Fælles opholdsrum på tagetagen</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Fælles ophold med unik udsigt mod sydøst over søerne og mod vest over Nørrebro. Store glasarealer. Smukt rum med panoramisk udsigt.
Vejl. netto areal:	Ca. 130 m <sup>2</sup> (inkl. toilet ca. 6 m <sup>2</sup> )
Antal brugere:	Ca. 40-50
Inventar og udstyr:	Ældrevenlige lounge-møbler. Teleslynge. Dansevenligt gulv
Øvrige:	Plads til f. eks. flygel og lille "bar".
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

### 7.9.3 Wellness-område

Centerfunktionerne skal disponeres med et område, hvor plejecenterets beboere har adgang til sansestimulerende faciliteter samt mulighed for fysisk træning.

Wellness-området skal placeres med direkte adgang til rolige og skærmede udearealer med henblik på rehabilitering, såvel som velvære.

<b>Varmtvandsbassin</b>	Vejledende nettoareal
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Rum med varmtvandsbassin, hvor beboerne kan få løsnet deres muskler op mv.
Vejl. netto areal:	Bassin min. 15 m <sup>2</sup> , rum ca. 45 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	Lift til at få svage beboere ned i bassin
Overflader:	Skridsikre klinker
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

<b>Træningssal til genoptræning</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Træningssal til genoptræning og fysioterapi. Der skal etableres depot til udstyr.
Vejl. netto areal:	Ca. 2 x 90 m <sup>2</sup> . Inkl. depot
Antal brugere:	Ca. 10 - 20
Inventar og udstyr:	Håndvaske
Overflader:	Fjedrende trægulv på strøer. Udføres som sportsgulv.
Øvrige:	Skal ligge i tilknytning til fysioterapi
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

<b>Kontor til behandlere</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Kontor og undervisning til de tværfaglige grupper og de, der arbejder med borgere udefra. Desuden lejlighedsvis undervisning.
Vejl. netto areal:	Ca. 35 m <sup>2</sup> (opdelt af foldevæg).
Inventar og udstyr:	IT, projektor og lærred.
Øvrige:	Skal placeres tilgængeligt for både trænings- og sundhedsområde.
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

## 7. PLEJECENTER

<b>Træningskøkken</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Træningskøkken til madlavning. Plads til bord og stoleopstilling.
Vejl. netto areal:	Ca. 35 m <sup>2</sup> inkl. depot
Antal brugere:	8-10
Inventar og udstyr:	Handicapindrettet med hæve / sænke køkkenborde Hygiejnevask m. berøringsfri armaturer
Overflader:	Rengøringsvenligt gulv
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

<b>Snoezelrum</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Et højloftet akustikdæmpet rum designet til at stimulere sanserne Hvide plane vægflader til projektering af billeder
Vejl. netto areal:	Ca. 25 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	10 - 15
Inventar og udstyr:	Mulighed for mørklægning og dæmpbar belysning samt projektortilslutning til 360 graders projektering på vægge og gulvflader. Lofthift
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

<b>Borgerrettet omklædning</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	2 stk. (herre og dameomklædning).
Funktionsbeskrivelse:	Borgeromklædning m. hc. toilet og brus, plads til handicapomklædning
Vejl. netto areal:	Ca. 35 m <sup>2</sup> . pr. stk.
Antal brugere:	3-4 i hvert omklædningsrum
Inventar og udstyr:	Ca. 10 opbevaringsskabe samt afskærmede bruseområder
Overflader:	Skridsikre klinkegulve
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

<b>Borgerrettet handicapomklædning</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1 stk.
Funktionsbeskrivelse:	Borgeromklædning m. toilet og brus, og plads til handicapomklædning.
Vejl. netto areal:	Ca. 20 m <sup>2</sup> pr. stk.
Antal brugere:	1 omklædningsrum m. plads til 2 medhjælpere
Inventar og udstyr:	Transportleje, opbevaringsskabe, hjælpemidler etc.
Overflader:	Skridsikre klinkegulve
Øvrige:	Lofthift
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

Medarbejderomklædning	
Rumbetegnelse	
Antal:	2 stk. herre / dame
Funktionsbeskrivelse:	Medarbejderomklædning m. toilet og brus
Vejl. netto areal:	Ca. 25 m <sup>2</sup> pr. stk.
Antal brugere:	3-4 i hvert omklædningsrum
Inventar og udstyr:	Ca. 20 Opbevaringskabe i alt
Overflader:	Skridsikre klinkegulve
Øvrige:	Placeres ved varmtvandsbassin
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

Toiletter	
Rumbetegnelse	
Antal:	3-4 stk. Heraf min. 1 handicapvenligt
Funktionsbeskrivelse:	Toiletter til wellnessområdet
Vejl. netto areal:	Ca. 12 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	3-4
Inventar og udstyr:	Berøringsfri armaturer
Overflader:	Skridsikre klinkegulve
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

Rengøringsrum	
Rumbetegnelse	
Antal:	2
Vejl. netto areal:	Ca. 6 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	3-4
Inventar og udstyr:	Hylde og udslagsvask
Overflader:	Slidstærke gulve
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

### 7.9.5 Sundhedsområde

#### Udvikling på det kommunale sundhedsområde

En væsentlig andel af beboerne på plejecenteret har en eller flere kroniske sygdomme, og det forventes, at andelen af borgere med kronisk sygdomme vil være stigende. Samtidig betyder udviklingen i sundhedsvæsenet, at kommunerne skal varetage stadig flere behandlingsopgaver i tæt samarbejde med hospitaler og praktiserende læger. Det er derfor vigtigt, at sundhedsområdet disponeres og opføres med stor bygningsmæssig fleksibilitet både hvad angår arealer og anvendelsesmuligheder.

De fleste mennesker med kronisk og længerevarende sygdom ønsker at kunne fortsætte deres liv så normalt som muligt og at kunne modtage behandling i, eller tæt ved deres hjem, frem for at være indlagt. Det gælder ikke mindst ældre, for hvem tryghed og kendt personale er af stor vigtighed.

Plejecenterets sundhedsområde skal støtte beboerne i at have et sundt liv og give mulighed for at modtage behandling. Sundhedsområdet skal derfor disponeres med rum til behandling, f.eks. sygepleje, fysioterapi og tandbehandling.

## 7. PLEJECENTER

Frisørsalon	Vejledende nettoareal
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Lille frisørsalon som selvstændig enhed
Vejl. netto areal:	Ca. 18 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	4-5
Inventar og udstyr:	Håndvask, frisørvaske, vask, køkkenbord m. underskabe og spejle IT-adgang og skriveplads
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Placering i tilknytning til foyerområde
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

Kontor til plejecenterlæge	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Kontor og konsultation for praktiserende plejecenterlæge
Vejl. netto areal:	Ca. 14 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr	IT-adgang. Håndvask
Øvrige:	Fælles venteplads med klinikkerne og fodterapi
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

Tandlægeklinik	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Lille tandlægeklinik (se bilag "Fysiske rammer på plejecentrene for omsorgstandplejen")
Vejl. netto areal:	Ca. 24 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	2-3
Overflader:	Slidstærke gulve
Inventar og udstyr	It-adgang. Håndvask
Øvrige:	Fælles venteplads med klinik, fodterapi og plejecenterlæge
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

Klinik	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	2 undersøgelsesrum med plads til stol med fuld arbejdsplads hele vejen rundt om stolen, 1 fælles venteplads til 3-4 borgere samt 1 depot/vaskerum.
Vejl. netto areal:	Ca. 35 m <sup>2</sup> i alt
Antal brugere:	2-3
Inventar og udstyr:	Autoklave, vask, aflåselige skabe samt undersøgelseslampe over stolene. Desuden en hæve- / sænkebar vask til fodvask. It-adgang.
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Fælles venteplads med klinik, fodterapi og plejecenterlæge
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

Fysioterapi	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Behandling på briks af led- og muskelskader
Vejl. netto areal:	Ca. 18 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	2-3
Inventar og udstyr:	Håndvask.
Overflader:	Fjedrende trægulv på strøer (sportsgulv)
Øvrige:	Skal ligge i tilknytning til træningssal
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

Fodterapi	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	1 undersøgelsesrum med plads til stol og fuld arbejdsplads hele vejen rundt om stolen
Vejl. netto areal:	Ca. 18 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	Autoklave og udsugning samt IT-adgang. Håndvask
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Fælles ventepads med klinikkerne og plejecenterlægen
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

Terapirum	
Rumbetegnelse	
Antal:	2
Funktionsbeskrivelse:	1 behandlerrum med plads til briks med fuld arbejdsplads hele vejen rundt om briks
Vejl. netto areal:	2 x ca. 14 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	1
Inventar og udstyr:	IT og håndvask
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

Disponibelt serviceareal areal til plejecenteret	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Disponibelt areal (med forberedt vandinstallationer, el og edb) til fremtidigt fleksibelt brug – for sundhed, træning og aktivitet for ældre.
Vejl. netto areal:	Ca. 150 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Foldevægge
Øvrige:	Funktionerne er prioriterede ønsker, men indretning er ikke fastlagt
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

**7.9.7 Bifunktioner (serviceareal)**

Bifunktionerne omfatter omklædningsfaciliteter for medarbejdere samt en række depoter samt areal til living lab.

Omklædningsrum for medarbejdere	Vejledende nettoareal
Rumbetegnelse	
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 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	Til ca. 300-350 medarbejdere.
Inventar og udstyr:	Ca. 400 skabe
Overflader:	Skridsikre klinkegulve.
Øvrige:	Skal opdeles i forskellige mindre enheder med plads til ca. 30 – 50 personer. Placeres i kælder.
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

Hc-omklædningsrum for medarbejdere	
Rumbetegnelse	
Antal:	2 stk. herre / dame.
Funktionsbeskrivelse:	Handicap-toilet m. brus og omklædning. Omklædning placeres hvor det er hensigtsmæssigt i forhold til det overordnede logistik-koncept.
Vejl. netto areal:	Ca. 20 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	2
Inventar og udstyr:	Skab og bænk.
Overflader:	Skridsikre klinkegulve.
Øvrige:	Placeres i kælder.
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

Driftskontor	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Fælles kontor til Plejecenter Sølund's servicemedarbejdere, rengøring, indkøb mm. Ca. 15 arbejdspladser.
Vejl. netto areal:	Ca. 25 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	4-6
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver.

Laderum	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Vejl. netto areal:	Ca. 20 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Opladningsstik til velfærdsteknologi og kørestole mv. samt pumpestation.
Overflader:	Slidstærke gulve
Skal bygges i etape:	1



<b>Skifteretsdepoter</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Skifterets depoter, hvor indbo kan opbevares i op til 6 måneder.
Vejl. netto areal:	Ca. 200 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	Til ca. 30-40 indbo.
Øvrige:	Må gerne samles i et rum, men adskilt i aflåste trådbure.
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver.

<b>Rengøringsdepot</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Depot til materialer, 4 – 6 gulvvaskemaskiner inkl. opladerpositioner. Vaske- og tørremaskiner til klude og mopper.
Vejl. netto areal:	Ca. 45 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Vask- og tørremaskine, udslagsvask, opbevaringsplads til rengøringsmidler og klude mv.
Overflader:	Gulv afløb
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver.

<b>Centralt sygeplejedespot</b>	
Rumbetegnelse	
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. 24 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Hylde
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

<b>Hjælpeartikel- og senge depot</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Med plads til ca. 20 senge, madrasser samt diverse hjælpemidler. Håndvask og gulv afløb
Vejl. netto areal:	Ca. 100 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Vandinstallationer, gulv afløb og håndvask. Opladningsstik til 10 hjælpemidler.
Øvrige:	Niveaufri adgang.
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

## 7. PLEJECENTER

<b>Vaskeri m. depot</b>	
<b>Rumbetegnelse</b>	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Et vaskeri for personalets vask af beboernes tøj mv. Vaskeriet forberedes for installation af alle maskiner mv. samt klargøres med ventilation mv. Fremtidig strategi for vask af beboertøj, linned og uniformer ønskes så fleksibel som muligt. Arbejsmiljøregler indtænkes fra start. Da det er en arbejdsplads, skal der sikres dagslystilgang i h.t. gældende regler.
Vejl. netto areal:	Ca. 100 m <sup>2</sup> (inkl. depot).
Inventar og udstyr:	Der skal være plads til ca. 6 - 8 professionelle gulvvaskemaskiner, ca. 4 - 5 professionelle tørretumblere, 2 store hæve / sænke arbejdsbord, dryptørrestativer, ca. 2 - 3 trådbure samt et depot til vaskemiddel etc. Plads til lille bord og stole for personalet.
Overflader:	Klinkegulv og gulvafløb
Øvrige:	Støjreducerende overflader indtænkes
Skal bygges i fase:	Op til totalrådgiver

<b>Sengevask</b>	
<b>Rumbetegnelse</b>	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Håndtering af urene senge og hjælpemidler
Vejl. netto areal:	Ca. 20 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Sengevaske skal installeres i rummet
Overflader:	Klinkegulv og gulvafløb
Øvrige:	Der skal være arbejdsrum og gangareal, hvor senge kan stå i kø og placeres efter vask. Skal placeres i kælder.
Skal bygges i fase:	Op til totalrådgiver

<b>Depot til terapi mv.</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Vejl. netto areal:	Ca. 15 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Hylder
Overflader:	Robuste overflader
Skal bygges i etape:	Fase 1

<b>Uniformsdepot</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Depot placeres i tilknytning til medarbejderomklædning og med udleveringsskranke til medarbejderne.
Vejl. netto areal:	Ca. 60 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	18 – 20 m. reoler til opbevaring af uniformer. Ca. 350 skabe m. låger
Øvrige:	Personlige uniformer m. navn
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver

<b>Living Lab</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Der skal afsættes et areal svarende til 2 boliger, hvor der kan eksperimenteres med og afprøves nye boligindretninger, arbejdsgange og velfærdsteknologier. Arealet skal have facadeareal og må gerne placeres synligt i bebyggelsen. I tilknytning til dette areal placeres 1 kontor med min. 4 arbejdsstationer, et mødelokale til 4 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. 150 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	6
Skal bygges i etape:	Op til totalrådgiver



# 8. DAGINSTITUTION

## 8.1 GENERELT

I Sølund bebyggelsen er der i dag placeret en integreret daginstitution med 4 grupper. I den nye bebyggelse skal der som erstatning for den eksisterende, etableres en 5 grupper fleksibel daginstitution med et bruttoetageareal på ca. 900 m<sup>2</sup>. Daginstitutionen skal være en selvstændig ejerlejlighed med Københavns Kommune som ejer.

Byggeriet skal organiseres således, at den eksisterende daginstitution er fuldt funktionsduelig i hele byggeperioden, gældende for såvel inde- som udearealer, og der skal tages særdeles godt vare på sikkerhed både i forhold til aflevering og afhentning af børn.

Daginstitutionen inklusiv det tilhørende udeareal skal opføres i henhold til Københavns Kommunes Funktionsprogram for daginstitutioner.

Daginstitutionen skal ligge i stueplan med niveaufri adgang fra såvel gård som gade

og med et tilhørende friareal på 100% af etagearealet. Dertil kommer arealer til ankomst, parkering, cykelparkering, krybberum, renovation og skure.

Daginstitutionen skal opføres som en fleksibel institution, men skal som udgangspunkt huse ca. 80 børn - fordelt på ca. 36 vuggestuebørn og ca. 44 børnehavebørn.

Foruden børnene har ca. 20 medarbejdere deres arbejdsdag på Sølund, og i hverdagene er der livlig færdsel af forældre og søskende i dagtimerne.

Daginstitutionen skal placeres og disponeres således, at der kan skabes størst mulig synergi mellem daginstitution, pleje- og ungdomsboliger.

### For daginstitutionen betyder værdierne for Fremtidens Sølund at børnene:

- oplever **tryghed** ved indgå i fællesskaber og sociale aktiviteter på tværs af generationer



### 8.2 PÆDAGOGISKE PRINCIPPER OG ORGANISERING

Børnehuset Sølund har gennem mange år bygget institutionens pædagogik op om principper om aldersintegration, børnenes fri bevægelighed samt "åbne døre", hvilket der er et stærkt ønske om at bære videre i de fremtidige fysiske rammer på Sølund.

Der er opbygget et stærkt fællesskab på tværs i børnehuset både, hvad angår børn, forældre og medarbejdere, og det skal bevares.

Det er ønsket, at den arkitektoniske organisering, disponering og indretning af børnehusets arealer lægger op til, og understøtter, samarbejde i og på tværs af teams såvel internt i børnehaven og vuggestuen som på tværs i huset.

Institutionens rammer skal desuden organiseres således, at de medarbejdere, der er på arbejde i ydertimerne, kan fordele børnene hensigtsmæssigt i forskellige rum tæt omkring sig og samtidig bevare overblikket.

#### 8.2.1 Ønsker til fællesskab

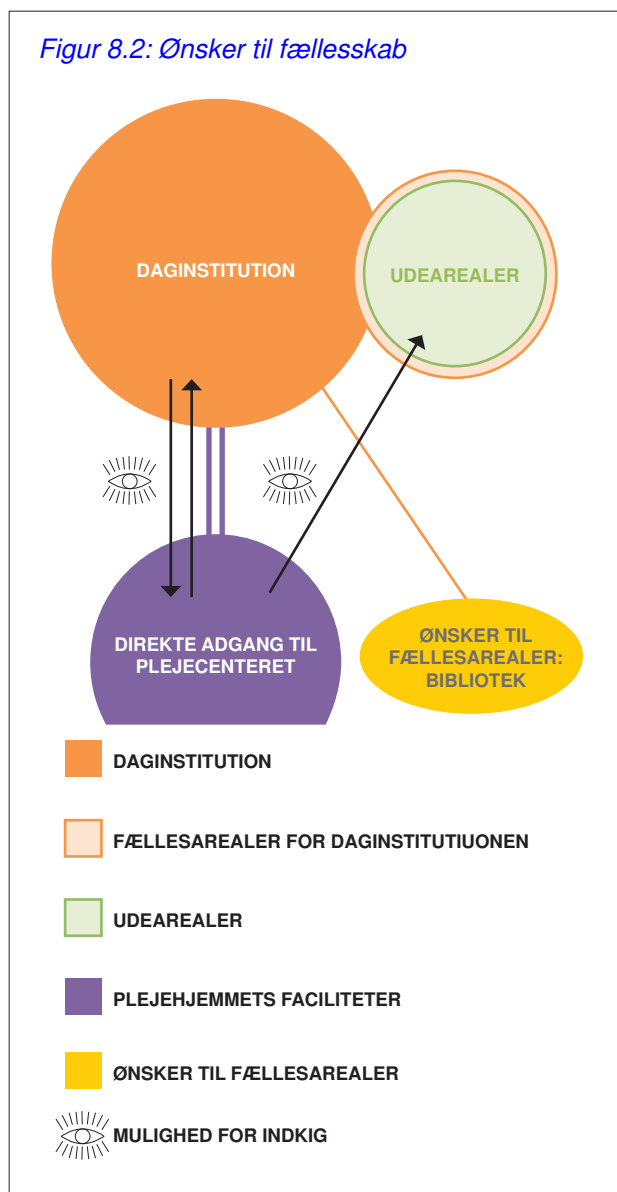
Børnehuset har formuleret følgende ønsker til fællesskabet på Sølund:

- Direkte forbindelse (tørskoet) til plejecenterets hjerte, det centrale fællesområde
- "Vinduet" mellem børn og ældre gøres større. Transparente flader mellem børneområder og områder for ældre både inde og ude.
- Fælles sal til aktiviteter og arrangementer
- Fælles mødelokaler
- Fælles trænings- og bedefaciliteter
- Bibliotek, biograf
- "Pladser" i udearealerne med mulighed for spontane møder mellem generationer (fælles motorikbane, blomsterhave, naturområder/dyr)

### 8.3 DISPONERING AF BYGNINGS-AREALER

Der skal være én fælles indgang og ét indgangsparti, som byder alle velkommen i en fælles garderobe. Den store fælles garderobe er både det daglige mødested for børn og forældre, men kan også anvendes som ramme om forskellige fælles pladskrævende aktiviteter.

Figur 8.2: Ønsker til fællesskab

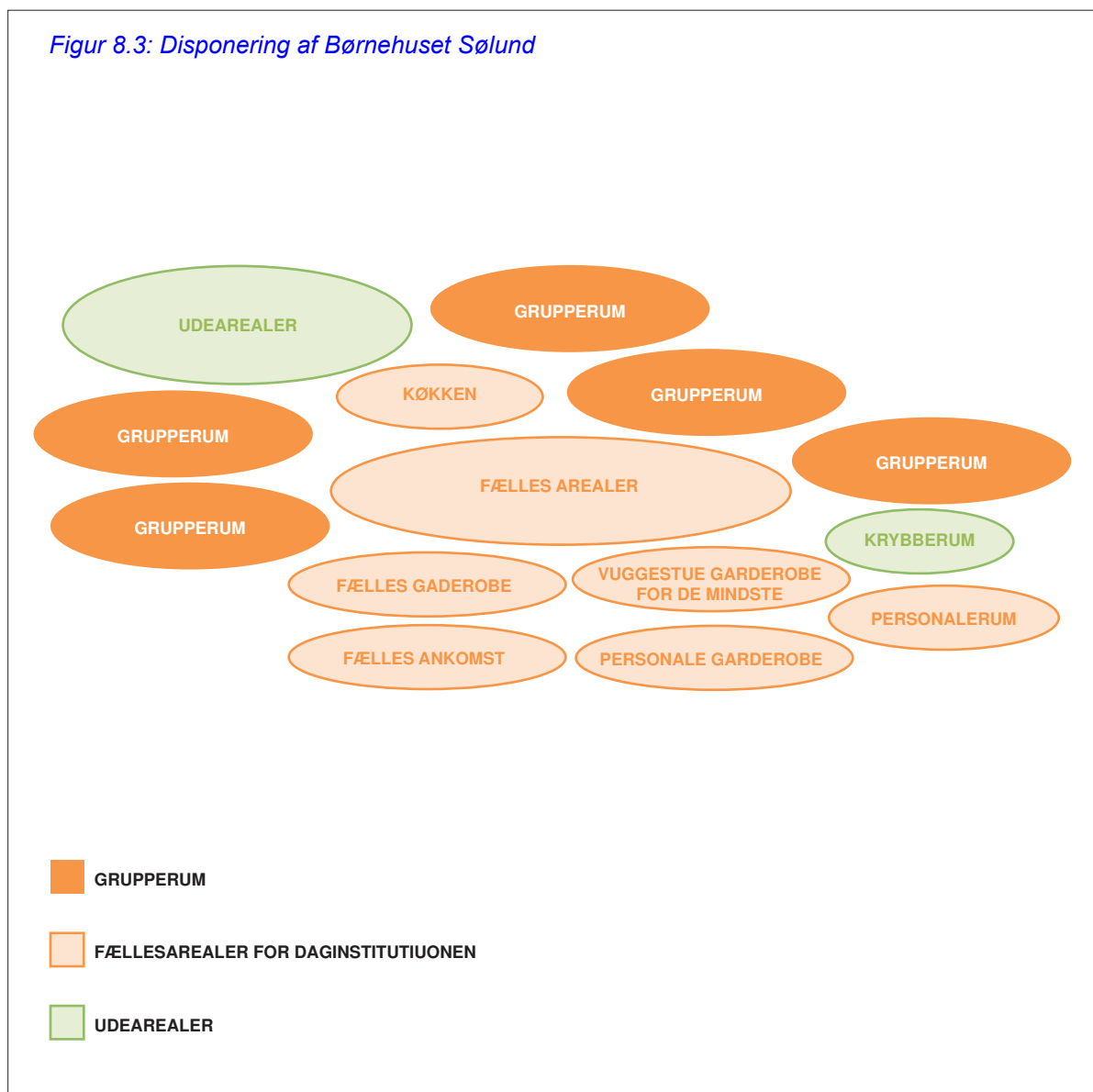


Børnehuset Sølund har gode erfaringer med aldersopdelte grupper i vuggestuealderen. Dog ønskes en separat garderobe til de yngste vuggestuebørn placeret tæt på deres grupperum og på personalegarderoben for "deres" voksne, så behovet for nærhed og trykthed kan imødekommes.

De 5 grupperum skal være lige store og ønskes disponeret og udformet som fleksible rum, der kan danne ramme om mange forskellige aktiviteter og funktioner:

- Grupperum til samling af grupperne f.eks. ved spising
- Fællesrum til fællessamlinger/aktiviteter
- Rum til stille lege og aktiviteter samt

Figur 8.3: Disponering af Børnehuset Sølund



- hvileperioder
- Rum til vilde lege og motorisk udfoldelse
- Rum til værkstedsaktiviteter
- Rum til vandleg
- Små nicher til at trække sig tilbage/"være sig selv"
- Små rum til leg og aktiviteter med få børn (f.eks. rollelege, sproglige aktiviteter, højtlesning)
- Fælles puslerum pr. 2 grupper

Køkkenet skal være institutionens hjerte. Et køkken-alrum, hvor det er rart at starte og afslutte dagen. Det skal disponeres og indrettes som et køkken-alrum, hvor en del af børnene kan spise frokost, og

hvor eftermiddagsmåltidet kan indtages af børnehavebørnene. En del af køkkenet skal samtidig kunne fungere som et pædagogisk køkken, gerne niveauforskudt, så børnene kan deltage i tilberedningen af måltiderne.

Der skal være udgang til terrasse direkte fra køkken- og spiseområdet. Det er et ønske at der i tæt tilknytning til køkkenet etableres et udekøkken.



### 8.4 UDEAREALER

Liggehal skal placeres (med direkte adgang fra bygningen) skyggefuldt og adskilt fra legepladsområdet med henblik på at sikre ro. Liggehal ønskes placeret, så de er skærmet fra offentligt gangareal.

Til daginstitutionen skal anlægges et indhegnet udeareal med gode lege- og opholdsarealer, orienteret og indrettet med sol- og skyggefulde områder.

Børnehuset har følgende ønsker til funktioner og indretning:

- Småbørns legeplads
- Sandkasse/nedgravede sandkasser
- Låge til Søerne fra legepladsen - gerne med sluse med to låger
- Jungle/naturområde med mulighed for at gemme sig, lave huler, gå på opdagelse
- Boldbane fleksible/mobile bander, der

skaber nye rum

- Motorikbane
- Klatrevæg/bane
- Udekøkken i tæt forbindelse med børnehusets køkken
- Vandlegeplads, bålplads, hvis muligt

### 8.5 BYGNINGSFYSIK, MATERIALER OG OVERFLADER

Børnehuset Sølund ønsker, at der ved formgivning samt valg af materialer og overflader skabes:

- Variation i valg af materialer og beklædning
- Gerne rustikke "levende" materialer
- Gerne organiske former i både inde- og udemiljøet

Vedr. bygningsfysik og tekniske krav henvises til programmets kapitel 12 samt til Bilaget: Funktionsdiagram for daginstitutioner, 2. udgave, 2013.



## 8.6 RUMSKEMA - DAGINSTITUTION

Følgende arealskema for de forskellige rumtyper er vejledende nettoarealer:

Daginstitution – inde	Vejledende nettoareal
Rumbetegnelse	
Børnenes garderobeområde	ca. 14 m <sup>2</sup> /gruppe. I alt ca. 70 m <sup>2</sup>
Fællesrum	10 m <sup>2</sup> /gruppe. Ca. 50 m <sup>2</sup>
Fællesdepot	4 m <sup>2</sup> /gruppe. I alt ca. 20 m <sup>2</sup>
Grupperum	45 m <sup>2</sup> /gruppe. I alt ca. 225 m <sup>2</sup>
HC toilet	Iht. BR.
Indgange/ vindfang	Sagsafhængigt
Kontor (2 pers.)	15 m <sup>2</sup>
Klyngelederkontor	15 m <sup>2</sup>
Køkken	30-35 m <sup>2</sup> /5 gruppe
Køkkendepot	8-10 m <sup>2</sup>
Madrasskabe/ rum	ca. 2 m <sup>2</sup> /vs gruppe. I alt ca. 6 m <sup>2</sup>
Nærdepot	3 m <sup>2</sup> /gruppe. I alt ca. 15 m <sup>2</sup>
Personalestue	ca. 23 m <sup>2</sup> /5 gruppe.
Personalegarderobe	ca. 10 m <sup>2</sup> /5 gruppe.
Personale/ gæstetoiletter	Iht. BR.
Puslerum	ca. 12 m <sup>2</sup> /gruppe i alt ca. 60 m <sup>2</sup>
Rengøringsrum	4 m <sup>2</sup> .
Samtale- og arbejdsrum	ca. 12 m <sup>2</sup>
Teknikrum	Sagsafhængigt.
Tørrerum	2 m <sup>2</sup> pr. gr. I alt ca. 10 m <sup>2</sup>
Vaskeri	8 m <sup>2</sup>
Udetoilet	1 stk. pr. 5 gr.
Skal bygges i etape	1

Daginstitution – ude	Vejledende nettoareal
Rumbetegnelse	
Skur til barnevogne	6 m <sup>2</sup> /gruppe. Ca. 30 m <sup>2</sup>
Skur til haveredskaber	8 m <sup>2</sup>
Skur til legeredskaber	4 m <sup>2</sup> /gruppe. Ca. 20 m <sup>2</sup>
Liggehal	ca. 20 m <sup>2</sup> /vs gruppe. Ca. 60 m <sup>2</sup>



# 9. UNGDOMSBOLIGER

## 9.1 INDLEDNING

### 9.1 Indledning

På Sølund skal der bygges ca. 150 ungdomsboliger på i alt ca. 5.250 m<sup>2</sup>. Heraf skal 20 boliger øremærkes unge med autismspektrumforstyrrelser (ASF) med tilknyttet socialfagligt personale.

### For ungdomsboligerne betyder værdierne for Fremtidens Sølund, at de unge:

- Oplever **tryghed** ved at have Sølund som en base at vende hjem til, og hvor de kan trække sig tilbage, være sig selv og finde ro
- Har **frihed** til at være unge, til at samles og feste, til at opsøge fællesskabet, men også til at vælge det fra

At være ung betyder, at man er i en søgende og identitetsskabende livsfase. De unge skaber i høj grad deres voksenidentitet gennem fællesskaber. Her orienterer de unge sig mod selvvalgte, kortvarige og flydende relationer, som adskiller sig fra de givne familierelationer.

At være ung beboer på Sølund handler derfor om meget mere end at have et godt sted at bo. Sølund skal danne rammen om, at de unge let kan indgå i mange forskellige fællesskaber med hinanden og på tværs af generationer samtidig med, at de får frihed til at være unge og ro til at være trygge i deres hjem.

## 9.2 FUNKTIONELLE KRAV TIL UNGDOMSBOLIGER

### 9.2.1 Generelt

Ungdomsboligerne bygges inden for rammen for almene ungdomsboliger, og de skal leve op til de krav, Københavns Kommune stiller til ungdomsboliger.

Ungdomsboliger skal opføres som små og billige boliger, der er egnede til studerende og borgere med særlig lav betalingsevne. Ungdomsboligerne skal opføres med en gennemsnitlig størrelse på max. 35 m<sup>2</sup> brutto pr. bolig, og huslejen for standardboligerne må ikke overstige 3.200 kr. måneden (2015-niveau) efter indregning af ungdomsboligbidrag (pt. 180 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år).

Der er krav om, at 1 for hver 20. ungdomsbolig skal etableres som en bolig for selvhjulpne kørestolsbrugere.

### 9.2.2 Hoveddisponering

Ungdomsboligerne skal disponeres med ca. 150 boliger, der skal fordeles på 6 gangnaboskaber:

- 5 gangnaboskaber med ca. 130 ungdomsboliger, med fælles vaskeri og gæstetoilet i stueetagen
- 1 gangnaboskab med 20 ungdomsboliger til unge med ASF, med fællesarealer på etagen og medarbejderfaciliteter i sammenhæng med plejecenterets servicearealer.

De i alt 150 ungdomsboliger skal placeres samlet.

De 130 boliger til unge ønskes placeret på flere etager, gerne mod gaden og med nem adgang til fælles ophold og aktivitet i stueetagen og fælles udearealer.

De 20 boliger til unge med ASF skal placeres i sammenhæng med de 130 ungdomsboliger. Det er centralt, at de ikke skiller sig ud arkitektonisk, men indgår i den samlede 'ungdomsbebyggelse'.

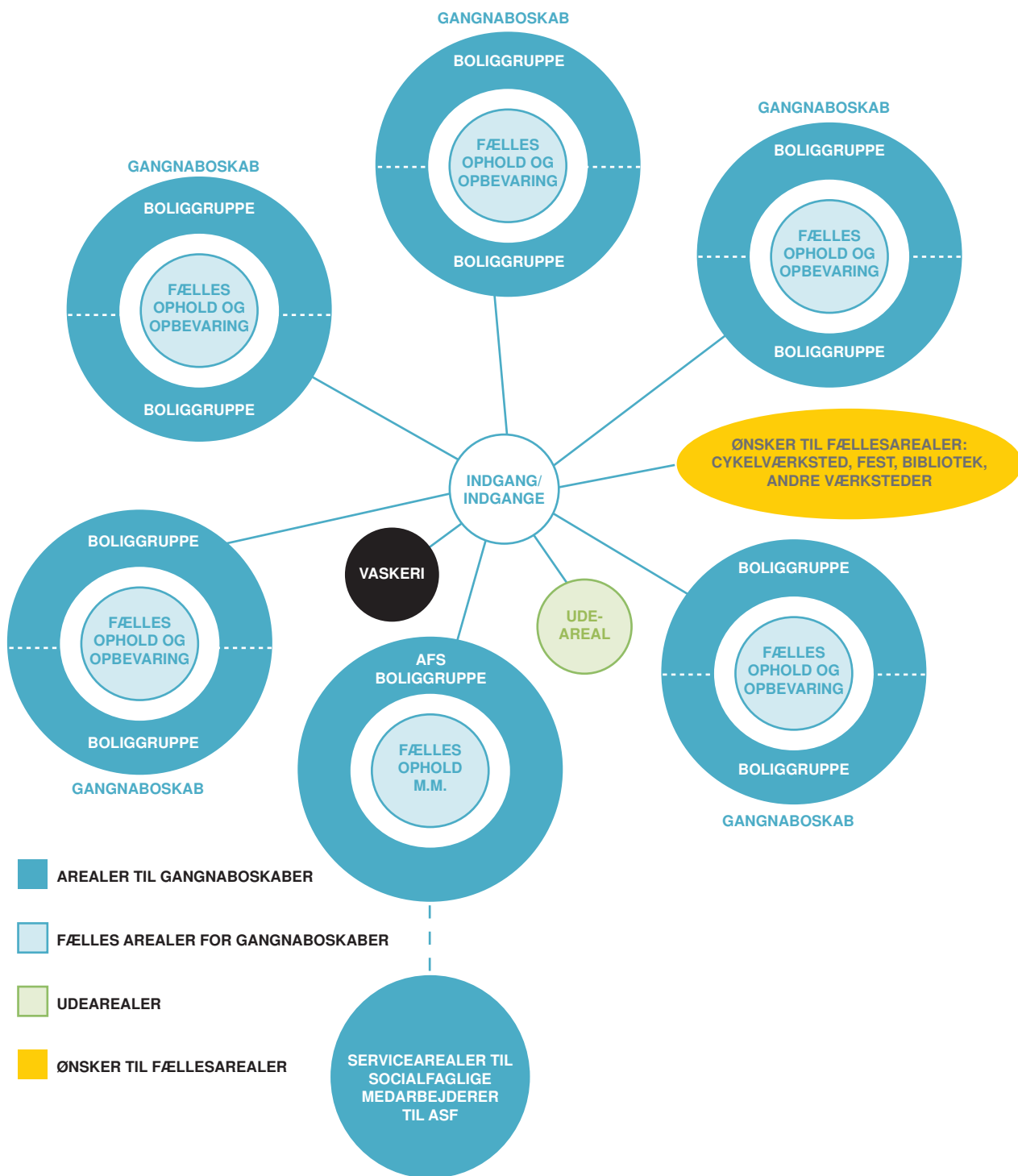
Byggeriets fysiske rammer skal derudover støtte op om en hverdag, hvor de unge har kontakt med hinanden og får mulighed for at danne fællesskaber. Fællesskaber understøttes ved, at der skabes den rette fordeling mellem boligtyper og hensigtsmæssig placering og funktion af fællesarealer.

Bygningsudtrykket må gerne have kant og give ungdomsboligerne identitet. Ungdomsboligerne skal samlet fremstå med et ensartet udtryk, men der kan skelnes mellem de enkelte gangnaboskaber ved hjælp af identitetsskabende farvevalg eller lignende.

### 9.2.3 Adgangsforhold

For at skabe et uformelt gennemstrømningssted for de unge i alle 150 boliger ønskes ungdomsboligerne placeret i sammenhæng gerne med fælles indgang, hvor også alle postkasser kan placeres samlet. Gangnaboskaberne kan placeres i forlængelse af og/eller oven på hinanden, eksempelvis

Figur 9.1: Disponering af ungdomsboliger



adskilt af etager, vægge, bygningskrop eller aflåste døre. Eventuelt med en vekslen mellem indre gangarealer og udendørs svalegange for at markere adskillelsen.

De 20 boliger med anvisning for unge med ASF placeres samlet på særskilt og aflåst gang. Gangarealerne skal udformes sådan, at lange gange i videst muligt omfang undgås, evt. ved at tilføje nicher, knæk og lignende.

#### 9.2.4 En fælles have/terrasse til udeophold

I tilknytning til ungdomsboligerne, skal der være mulighed for fælles, skærmet udeophold; enten på altan, tagterrasse eller i gård, med mulighed for opbevaring af havemøbler, haveredskaber, grill mv. i overdækket skur.

#### 9.2.5 Parkeringsforhold

Der etableres hel eller delvist overdækket cykelparkering i nærhed af indgang/ indgange ungdomsboligerne. Cykelparkeringen deles mellem beboerne i alle 150 ungdomsboliger. Der anlægges parkeringspladser med adgang for ungdomsboligerne jf. kapitel 6.

### 9.3 MÅLGRUPPEN – CA.130 UNGDOMSBOLIGER

De unge, der skal bo i de ca.130 ungdomsboliger, og de 20 unge med ASF har forskellige behov i forbindelse med deres bolig. Derfor behandles de to grupper særskilt i de kommende afsnit. Afsnit 9.3 og 9.4 beskriver de ca.130 ungdomsboliger. Mens de 20 boliger til unge med ASF beskrives i afsnit 9.5-9.7.

De unge, som kommer til at bo på Sølund, har valgt storbyen til. Det er unge mennesker, der bruger byen aktivt. De udnytter byens mange aktivitets- og kulturtilbud, og de bruger også byen til ophold – til at mødes med venner i parker og på pladser. Derfor vil det have stor værdi for de unge at bo på Sølund, midt i København på det attraktive Nørrebro, ved søerne.

De unge er også kendetegnet ved at have en alsidig hverdag, der implicerer mange forskellige aktiviteter og platforme i byen. De bor et sted, uddanner sig eller arbejder et andet, er frivillige et tredje og så videre. Derfor er det vigtigt, at Sølund kan blive et anker for de unges aktivitetsniveau – en tryk base og en frihedssættende ramme for de unge.

De unge vil gerne bo sammen, og de skal have mulighed for at dele hverdagen med andre unge, som de kan støde ind i på uformelle mødesteder nær deres bolig. Men de orienterer sig samtidig meget ud ad mod byen. For at sikre, at Sølund kommer til at danne den bedst mulige ramme om, at de unge kan indgå i forpligtende fællesskaber med hinanden og på tværs af generationer, minimeres de bolignære fælles opholdsarealer for de unge. I stedet prioriteres de fælles kvadratmeter placeret i stueetagen som en invitation til fællesskaber på tværs af generationer.

De unge skal have frihed til at være unge – og til at holde fester. Derfor skal bebyggelsen rumme muligheden for, at de unge kan samles til fest uden, at det generer naboer og omgivelser. Men de unge har også behov for ro. Ro til at være sig selv, ro til at studere og ro til at trække sig tilbage fra fællesskabet. Roen kan de finde i deres bolig, i fælles lokaler indrettet til fordybelse eller afskærmede udearealer.

#### 9.3.1 Vandrette bolignære fællesskaber

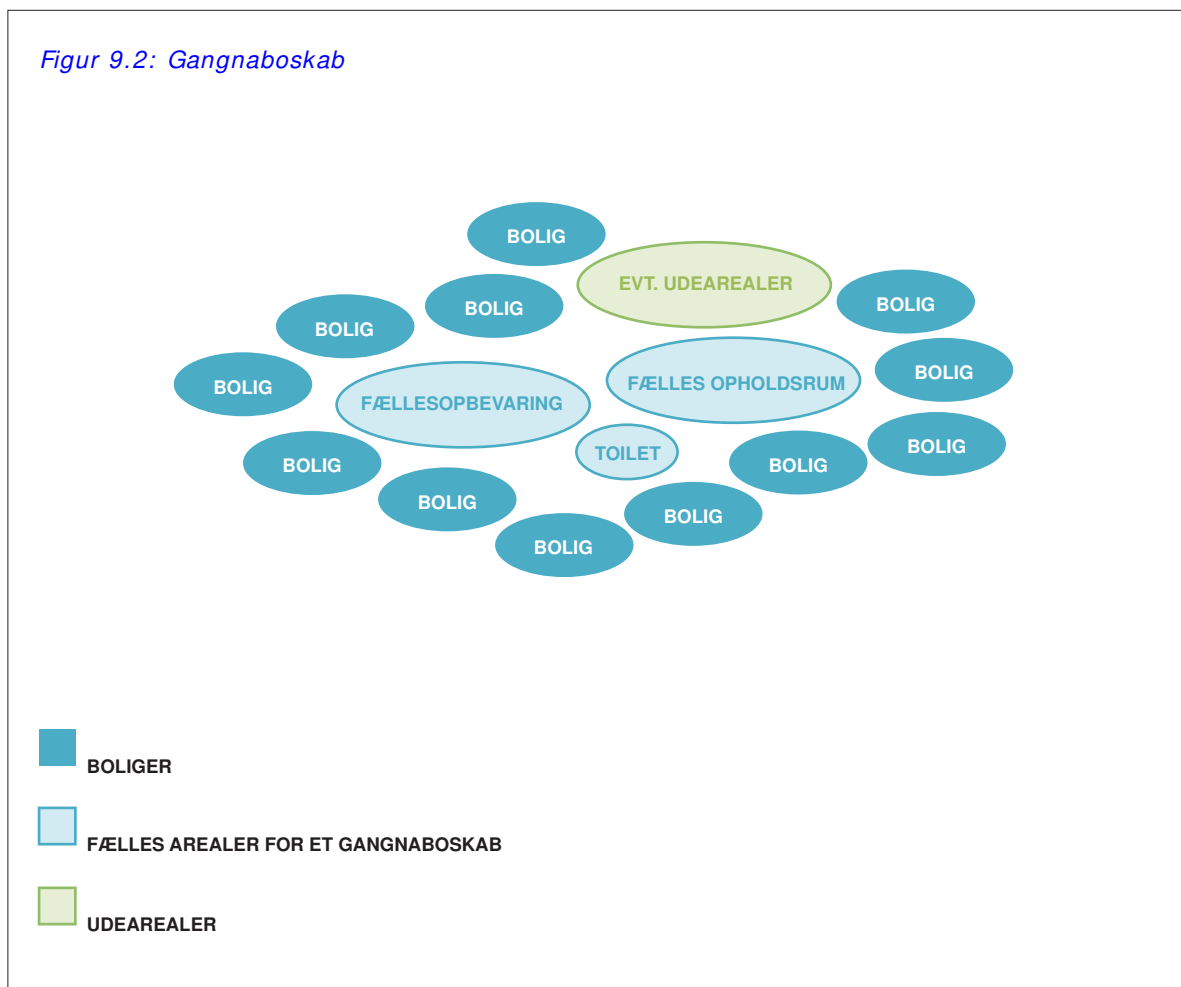
Det er kendetegnende for traditionelle kollegier at de unge orienterer sig mod de bolignære fællesskaber på vandrette 'gange'. Lodrette fællesskaber har omvendt sværere med at rodfæste sig i hverdagen. Denne tanke skal videreføres på Sølund, så der skabes en stærk identitet omkring gangnaboskabet.

For at understøtte naboskabet mellem de unge dør-til-dør ønskes ungdomsboligerne fordelt på fem 'gangnaboskaber' – vandrette klynger af ca. 26 unge. Hvert gangnaboskab deler et mindre fællesareal, der åbner op for muligheden for, at de unge kan mødes med deres nærmeste naboer på samme etage som deres bolig befinder sig. De tætte bolignære fællesskaber, skal være kulturskabende og -bærende for fællesskaber mellem unge på tværs af 'gangnaboskaberne' og for generationsfællesskaber på tværs af Sølund.

#### 9.3.2 Forskellige beboer- og boligtyper

Fordi de unge er i en livsfase, hvor der hele tiden opstår nye muligheder, skifter deres boligbehov: I perioder vil man have behov for at bo alene, og i perioder vil man have behov for at have plads nok til at kunne bo sammen med en kæreste – eller en ven. Derfor skal

Figur 9.2: Gangnaboskab



ungdomsboligbebyggelsen, både rumme et-værelseslejligheder og to-værelses lejligheder.

Den lille 1-værelses og den 2-værelses lejlighed skal blandes på hvert af de fem gangnaboskaber for at sikre en dynamisk beboergruppe.

### 9.4 DISPONERING AF AREALER – CA. 130 UNGDOMSBOLIGER

#### 9.4.1 Boligtper

Ungdomsboligerne på Sølund rummer ca.130 boliger, ca.4.550 m2, fordelt på fem gangnaboskaber med ca. 26 boliger. På hvert af de fem gangnaboskaber er der adgang til de forskellige lejligheder fra et, for gangnaboskabet, fælles gangareal. Et gangnaboskab består af:

#### Type 1a:

##### 1-værelses lejlighed – standard:

ca. 30 m<sup>2</sup> brutto. Mindst 18 boliger pr. gangnaboskab, I alt mindst 90 boliger.

#### Type 1b:

##### 1- værelses lejlighed – kørestol:

ca. 40 m<sup>2</sup> brutto. 1 pr. 20 ungdomsboliger I alt ca.6 boliger.

#### Type 2:

##### 2-værelses lejlighed:

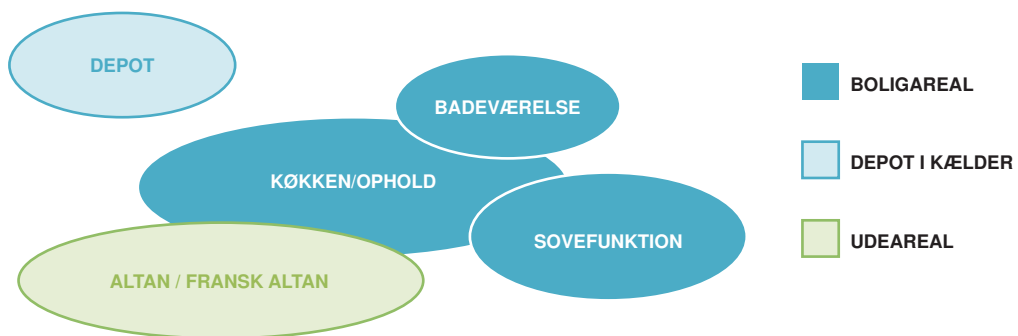
ca. 50 m<sup>2</sup> brutto. Mindst 4 boliger pr. gangnaboskab. I alt mindst 20 boliger.

Den endelige fordeling af boligtyperne disponeres i konkurrenceforslagene.

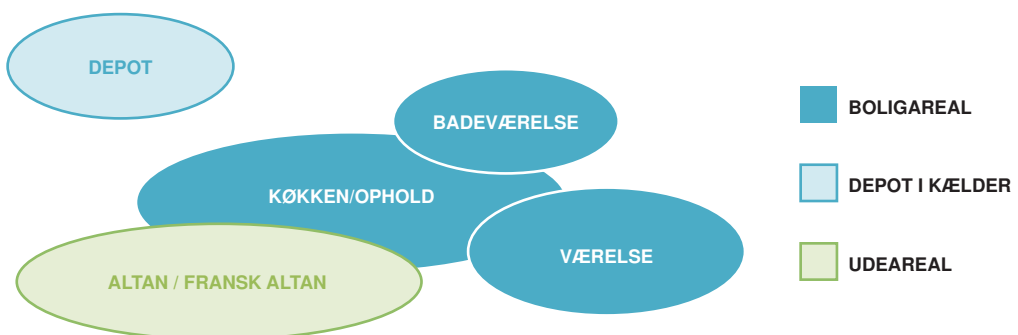
Alle boliger har et tilhørende depotareal på netto 1,5 m<sup>2</sup>, der ønskes placeret i kælderen.



Figur 9.3: Ungdomsbolig type 1a og 1b



Figur 9.4: Ungdomsbolig Type 2



### 9.4.2 Boligernes indretning

KAB har arbejdet med at optimere den lille ungdomsbolig i udviklingen af BasisBolig-konceptet. Konceptet bygger på en grundig undersøgelse af de unges boligbehov og peger på, hvordan kvadratmeterne bedst disponeres i en lille bolig.

Ungdomsboligerne skal bygges til unge. Det er afgørende, at de unges behov og ønsker står i centrum for udformningen af boligerne. Da de fire boligtyper disponerer over forskellige arealer, skal de udformes forskelligt. Dog er der en række hensyn, der skal tages for alle boligerne ved udformning og indretning, når der bygges efter tankerne bag BasisBolig-konceptet.

#### Præindretning og opbevaring:

Det er vigtigt, at den lille bolig er dimensioneret så funktionelt, at kvadratmeterne udnyttes til fulde og sådan at enhver, der flytter ind, kan indrette sig godt uden at skulle ud og erhverve sig særlige møbler, der passer til rummets dimensioner. Præfabrikerede møbler kan udnytte pladsen effektivt, og især opbevaringsplads er efterspurgt. Selve

opbevaringen kan med fordel placeres sådan, at pladsen udnyttes i hjørner og i højden frem for at optage nogle af de i forvejen få gulvkvadratmeter.

#### En særskilt soveplads/sovehems:

For de unge er det en vigtig kvalitet, at de dagligdagsfunktioner, der udføres i hjemmet, kan rumopdeles på trods af den knappe plads, så man eksempelvis ikke sover, hvor man spiser. Én måde at sikre denne opdeling er ved at henvise sovepladsen til en hems i højden. Hemsens bidrager med reelle kvadratmeter i form af plads- og brugskvadratmeter omkring sengen, der frigives fra gulvet. Undgå præfabrikerede klap-ud senge på gulvet.

#### Et funktionelt køkken:

Ungdomsboligerne skal indrettes med et kompakt køkken, der ikke går på kompromis med funktionaliteten og brugeroplevelsen. De hårde hvidevarer skal have standardmål. Vasken skal være stor nok til at vaske op i og kogepladerne placeret med en afstand, der gør det muligt at bruge dem samtidig. Minikøleskabet skal udfylde hele pladsen op til standardbordhøjde. Der skal være skabsplads







og bordpladen skal være så stor, at der kan hakkes og snittes på den.

#### **Et kompakt badeværelse:**

Badeværelset skal indeholde en separat bruseniche, men det skal samtidig komprimeres så meget som muligt, for proportionelt at matche boligens størrelse og sikre en god prioritering af de få kvadratmeter.

#### **Et godt lysindfald:**

For at øge rumligheds-fornemmelsen kan der anvendes store vinduesflader, ovenlys, vinduer i højden mv. Desuden kan lyse vægge, gulve og interiør bidrage til rumlighedsfornemmelsen ved at reflektere dagslyset.

#### **Altaner:**

Der skal fra alle boliger være direkte adgang til altan eller som minimum fransk altan.

#### **En anderledes bolig:**

For de unge giver det ekstra værdi til boligen, hvis den er 'lidt anderledes'. Det kan eksempelvis være ved at boligen udfordrer de gængse vinkler, højder og bredder ved en lille bolig.

#### **En kvalitetsbolig:**

Ungdomsboligerne skal opføres i kvalitetsmaterialer, eksempelvis med vægge, der er nemme at bore i, og med trægulve.

#### **9.4.3 Disponering af fællesarealer**

I sammenhæng med gangarealet for de fem

gangnaboskaber placeres et komprimeret opholdsrum med fælles opbevaring, samt et gæstetoilet. De ca. 130 ungdomsboliger deler et fælles vaskeri med caféhjørne, som placeres i Sølunds kantzone.

Alle boligerne afgiver procentvist lige store arealer til fællesarealer – i gennemsnit mindst 1,5 m<sup>2</sup> pr. bolig – i alt ca. 195 m<sup>2</sup> brutto fordelt på:

#### **Opholdsområder:**

ca. 15 m<sup>2</sup> brutto pr. gangnaboskab, i alt ca. 75 m<sup>2</sup> brutto

#### **Fællesvaskeri med caféophold:**

ca. 60 m<sup>2</sup> brutto, placeret i Sølunds kantzone, i nærhed af ungdomsboligerne.

#### **Gæstetoilet med HC-adgang:**

ca. 5 m<sup>2</sup> brutto, placeret sammen med fællesvaskeriet i nærhed af ungdomsboligerne

#### **Bidrag til fællesskabet:**

ca. 55 m<sup>2</sup> brutto

Ungdomsboligerne bidrager med i alt ca. 55 m<sup>2</sup> til fællesskabets fællesarealer, hvor alle beboere på Sølund har adgang. De unge skal være en aktiv del af gadelivet på Sølund, og derfor er det ønsket, at der i fællesarealerne etableres værksteder og lign. i bebyggelsens gadeplan, som er attraktive for de unge; café, værkstedsaktiviteter, stillezoner (bibliotekszone) mv.

## 9.4.4 Rumskema – boligtyper

Følgende arealskema for de forskellige boligtyper er vejledende brutto- og nettoarealer:

BOLIG, Type 1a, 1-værelses lejl. - standard	Bruttoareal ca. 30 m <sup>2</sup>	Vejledende
Rumbetegnelse	Ønsker / Krav	nettoareal
Køkken-/opholdsrum	Et funktionelt køkken i kombination med et opholdsrum med plads til spiseplads.	
Sovefunktion	Ønske om hems med plads til 200 x 140 seng	
Toilet og bad	Et kompakt badeværelse med toilet, opbevaring og separat brusenicke	
Altan	Altan (minimum fransk altan)	
	<i>Der ønskes præindretningssløsninger, der optimerer arealet.</i>	<b>ca. 24m<sup>2</sup></b>

BOLIG, Type 1b, 1-værelses lejl. – kørestol	Bruttoareal ca. 40 m <sup>2</sup>	Vejledende
Rumbetegnelse	Ønsker / Krav	nettoareal
Køkken-/opholdsrum	Et funktionelt køkken i kombination med et opholdsrum med plads til spiseplads.	
Sovefunktion	Separat sovefunktion	
Toilet og bad	Et kompakt badeværelse med toilet, opbevaring og separat brusenicke	
Altan	Altan (minimum fransk altan)	ca. 2 m <sup>2</sup>
	<i>Standarden DA 3028 kan anvendes som inspirationskilde. Der ønskes præindretningssløsninger, der optimerer arealet.</i>	<b>ca. 32 m<sup>2</sup></b>

BOLIG, Type 2, 2-værelses lejlighed	Bruttoareal ca. 50 m <sup>2</sup>	Vejledende
Rumbetegnelse	Ønsker / Krav	nettoareal
Køkken-/opholdsrum	Et funktionelt køkken i kombination med et opholdsrum med plads til spiseplads.	
Værelse	Værelset kan benyttes til kontor/stue/soveværelse.	
Sovefunktion	Ønske om hems med plads til 200 x 140 seng. Evt. placeret i midten af boligen (jf. BasisBolig model 2)	
Toilet og bad	Et kompakt badeværelse med toilet, opbevaring og separat brusenicke	
Altan	Altan (minimum fransk altan)	
	<i>Der ønskes præindretningssløsninger, der optimerer arealet.</i>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>

Depotrum	
Rumbetegnelse	
Antal:	130
Funktionsbeskrivelse:	Et aflåseligt depotrum pr. person/bolig, der giver mulighed for opbevaring af ting, der ikke er i daglig brug (jf. bygningsreglementet)
Vejl. netto areal:	Gulvareal på mindst 1,5 m <sup>2</sup> netto / ca. 3 m <sup>2</sup> brutto pr. depot
Øvrige:	Ønskes placeret i kælder

<b>Opholdsområde</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	5 i alt
Funktionsbeskrivelse:	I forbindelse med gangarealet tilknyttet gangnaboskabet, placeres et fælles opholdsområde. Opholdet kan f.eks. placeres i forlængelse af gangarealet, eller trukket tilbage fra gangen mellem to boliger.
Vejl. netto areal:	Ca. 12 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	Ca.26 beboere + besøgende
Inventar og udstyr:	Indbygget skabsplads til fælles redskaber for drifts-naboskabet på gangen
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Vaskeri med caféophold</b>	
Vaskeri	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Et fælles vaskeri med caféophold og læsehjørne.
Vejl. netto areal:	Ca. 50 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	Ca.130
Inventar og udstyr:	Vaskeriet skal indeholde ca. 8 vaskemaskiner (1 maskine pr. 15 boliger) og 4 tørretumblere (1 maskine pr. 30 boliger).
Overflader:	Slidstærke gulve
Øvrige:	Skal placeres i Sølund's kantzone, i nærhed af ungdomsboligerne
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Gæstetoilet</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1 i alt
Funktionsbeskrivelse:	I forbindelse med fællesvaskeriet i stueetagen placeres et handicapvenligt gæstetoilet til besøgende.
Vejl. netto areal:	Ca. 4 m <sup>2</sup>
Skal bygges i etape:	1 eller 2

### 9.5 MÅLGRUPPEN – 20 UNGDOMSBOLIGER TIL UNGE MED ASF

Den overordnede vision for botilbuddet er, at de unge beboere med autismespektrumforstyrrelser (ASF) får så selvstændigt og indholdsrigt et liv som muligt. De unge skal gennem botilbuddet øge deres selvhjulpethed, bl.a. ved at lære mestringstrategier – dagligdags gøremål såsom rengøring og økonomi.

Det er vigtigt, at der skabes fysiske rammer således, at de unge med ASF kan indgå i Sølund's hverdagsfællesskab på deres egne præmisser. Derudover ser Socialforvaltningen gode muligheder for, at der kan skabes aktiveringstilbud til de unge på Sølund, f.eks. i daginstitutionen, i cykelværkstedet, som IT-hjælpefunktion, i viceværtfunktioner, som gartner, som hjælper på kontor og i køkkenet. Udover, at der generelt mangler jobmuligheder for denne målgruppe, vil det have stor værdi for de unge med ASF at kunne varetage joblignende funktioner i tryk nærhed af deres hjem.

#### 9.5.1 De unge med ASF

Borgere med ASF har oftest ikke et synligt handicap. Målgruppen til botilbuddet er kendetegnet ved at have et højt funktionsniveau og vil ikke umiddelbart adskille sig væsentligt fra de øvrige unge på Sølund. De unge er mellem 18 til 30 år, de er ligesom andre unge i en identitetsskabende livsfase, og ligesom andre unge råder de over begrænsede økonomiske midler. De unge med ASF er på den laveste kontanthjælpssats og kan søge om boligstøtte.

Karakteristisk for de unge med ASF er, at de typisk oplever:

- Begrænset evne til socialt samspil
- Begrænsede eller intense interesseområder
- Sproglige kommunikationsproblemer (inklusiv brug og forståelse af kropssprog)
- Tvangsmæssige eller specielle rutiner
- Sansemæssige forstyrrelser (svært ved at føle kulde/varme, overfølsomhed for lyde og lys)

- Problemer med de eksekutive funktioner, hvilket betyder, at de kan have problemer med tidsfornemmelse og planlægning

Beboerne vil være i en form for aktivering, uddannelse eller job i dagtimerne. På botilbuddet vil de unge modtage pædagogisk støtte i form af f.eks. botræning og socialtræning. De skal lære selv at sætte rammen for deres hverdag, og her er det centralt, at ungdomsboligerne hurtigt og smidigt kan danne en praktisk ramme om de dagligdags gøremål, der skal udføres inden for boligen.

#### 9.5.2 Behov i forbindelse med boligerne

De unge med ASF har særligt behov for at kunne trække sig tilbage fra fællesskabet og for at kunne være 'sig selv'. Boligerne til de unge med ASF skal derfor udelukkende opføres som enkeltmandsboliger. Boligerne skal ikke indrettes handicapvenligt idet målgruppen ikke forventes at have et fysisk handicap.

### 9.6 DISPONERING AF AREALER – 20 UNGDOMSBOLIGER TIL UNGE MED ASF

Boligen udgør de unges private hjem. Det er vigtigt, at boligens indretning og materialevalg udstråler hjemlighed frem for institution. Boligerne må maksimalt udgøre 35 m<sup>2</sup> brutto inkl. fælles- og gangarealer (jf. TMFs krav). Boligen skal indeholde toilet/bad og køkken. Boligerne til de 20 unge med ASF skal:

- placeres samlet
- placeres i tilknytning til øvrige ungdomsboliger
- ikke placeres nær et summende ventilationsanlæg eller en larmende legeplads

Fællesarealerne til de 20 boliger skal:

- placeres i tilknytning til boligerne
- være forbeholdt de unge med ASF
- have et hjemligt miljø uden institutionspræg
- anvendes til botræning og socialtræning

#### 9.6.1 Generelle krav til boliger og fællesarealer

De 20 boliger til de unge med ASF dækker over ca. 700 m<sup>2</sup> brutto samlet på et gangnaboskab mellem 20 unge.

Boligerne skal disponeres omkring et fælles vandret gangareal med mulighed for uformelle møder på en altangang, i en niche el.lign. Herfra har boligerne også adgang til bolignære opholdsrum – en spise-stue med tilhørende køkken og et opholdsrum, som giver mulighed for, at beboerne kan mødes og opretholde et internt fællesskab i hverdagen. Derudover placeres et mindre fællesvaskeri i tilknytning til personalefaciliteter med adgang for beboere

og de socialfaglige medarbejdere jf. afsnit 9.7.1)

### 9.6.2 Boligtypen

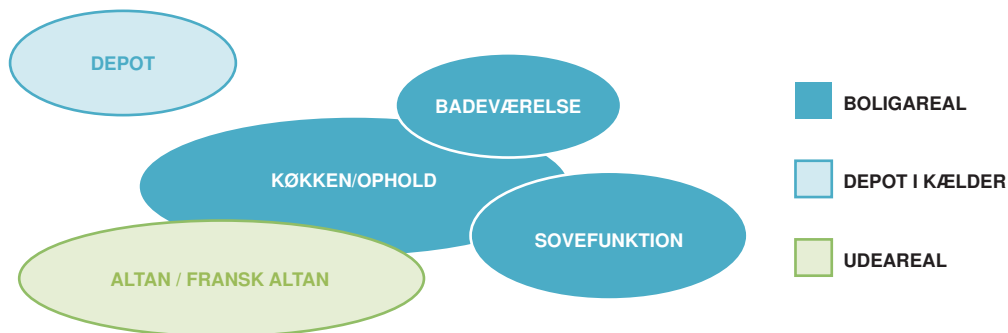
Boligerne består af:

#### Type 1c

**1-værelses lejl. – standard:**

ca. 35 m<sup>2</sup> brutto. I alt 20 boliger

Figur 9.6 Boligtype 1c til unge med AFS



### 9.6.3 Boligernes indretning

Der henvises til de grundlæggende ønsker til den lille ungdomsbolig beskrevet i afsnit 9.4.3.

Derudover skal der tages følgende hensyn i indretningen for at sikre beboerne, og at boligen understøtter muligheden for botræning:

#### Køkken

København Kommune er i gang med et velfærdsteknologisk projekt, der hedder 'Det selvrensende hjem' til borgere med ASF. Som en del af projektet arbejdes der med opvaskemaskine som en velfærdsteknologisk løsning. Socialforvaltningen står for anskaffelse af selve opvaskemaskinen ved indflytning. Køkkenet indrettes som et fuldt funktionelt mindre køkken med:

- Bordplade gerne i stål
- Under- og overskabe
- Køkkenvask placeret i indbygget underskab
- Emhætte
- Køleskab med fryser
- Ordinært komfur med 4 almindelige kogeplader og ovn
- Lysarmatur under overskabe
- Mulighed for installation af opvaskemaskine\*

Materialer skal være slidstærke og rengøringsvenlige. Generelt skal farverne i boligen være nedtonede, lyse nuancer, indenfor standardfarver.

#### Badeværelse

Badeværelset indrettes med:

- Toilet
- Bruser skal sikres med termostatsyret og skoldningsikkert blandingsbatteri
- Stang til badeforhæng af almindelig størrelse (højde max 2 m)
- Fliserne på gulvet og væg skal som minimum være 15 x15 af hensyn til vedligehold og rengøring

#### Krav til tekniske installationer mv.

##### Ventilation:

Ventilation i boligerne (f.eks. i bad) skal være så støjsvag som muligt. Dette skyldes, at

målgruppen er meget forstyrret af konstante lyde, og derfor ikke kan sove om natten, hvis der er en vedvarende lyd inde fra lejligheden.

##### Nøglesystem:

Der ønskes etableret elektronisk nøglesystem til alle boliger, service- og fællesareal, samt adgangsdør. Hvis dette ikke kan klares inden for økonomien ønskes der et system med en hovednøgle, der kan åbne alle døre i botilbuddet for unge med ASF, samt en undernøgle til beboernes lejligheder.

### 9.6.4 Disponering af fællesarealer

Beboerne vil gerne indgå i fællesskaber, men for de flestes vedkommende i små doser. Beboerne skal have mulighed for at trække sig tilbage. Det er derfor vigtigt, at de har deres eget fællesrum og, at deres etage ikke er særligt markeret gennem bygningens fysik, skiltning el.lign. Dette har med deres nuværende, midlertidige placering på 'det eksisterende Sølund' givet dem en følelse af normalitet.

Der skal være adgang til et gæstetoilet i den bygning, boligerne og fællesarealer etableres i. Alle boligerne afgiver procentvist lige store arealer til fællesarealer – i gennemsnit mindst 1,5 m<sup>2</sup> pr. bolig – i alt i ca.45 m<sup>2</sup> brutto. I tilknytning til boligerne skal der etableres følgende rum, som er forbeholdt de unge med ASF:

##### Fælles spisestue med køkken:

ca. 25 m<sup>2</sup> brutto

##### Opholdsrum:

ca.15 m<sup>2</sup> brutto

##### Gæstetoilet med HC-adgang:

ca. 5 m<sup>2</sup> brutto

Følgende arealskema for de forskellige fællesarealer er vejledende nettoarealer: **9.6.3 Rumskema – boligtypen**

### 9.6.5 Rumskema – boligtypen og fællesarealer

Følgende arealskema for boligtypen og fællesarealerne er vejledende brutto- og nettoarealer:

BOLIG, Type 1c, 1-værelses lejl. - standard	Bruttoareal ca. 35 m <sup>2</sup>	Vejledende
Rumbetegnelse	Ønsker / Krav	nettoareal
Køkken-/opholdsrum	Et funktionelt køkken i kombination med et opholdsrum med plads til spiseplads.	
Sovefunktion	Ønske om hems med plads til 200 x 140 seng	
Toilet og bad	Et kompakt badeværelse med toilet, opbevaring og separat bruseniche	
Altan	Altan (minimum fransk altan)	
	<i>Der ønskes præindretningsløsninger, der optimerer arealet.</i>	ca. 28 m <sup>2</sup>
Skal bygges i etape:	2	

Depotrum	
Rumbetegnelse	
Antal:	20
Funktionsbeskrivelse:	Et aflåseligt depotrum til opbevaring af ting, der ikke er i daglig brug (jf. bygningsreglementet)
Vejl. netto areal:	Gulvareal på mindst 1,5 m <sup>2</sup> netto / ca. 3 m <sup>2</sup> brutto pr. depot
Øvrige:	Ønskes placeret i kælder
Skal bygges i etape:	2

Opholdsrum	Beboere og personale
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Opholdsrum til beboerne til brug for socialt samvær. Rummet vil blive indrettet med sofagrube, hvor der kan sidde 4-5 beboere og et par personaler.
Vejl. netto areal:	Ca. 12 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	Ca. 4-5 beboere ad gang og 2 socialt faglige medarbejdere
Inventar og udstyr:	Der skal være stik til fjernsyn og internet og udtag til lamper.
Overflader:	Nedtonet farve. Gulv i træ/bambus.
Øvrige:	Belysningen skal være hjemlig
Skal bygges i etape:	2

Gæstetoilet	Beboere og personale
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	I forbindelse med gangarealet, placeres et gæstetoilet med besøgstilgængelighed for handicappede.
Vejl. netto areal:	Ca. 4 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	20 beboere, socialfaglige medarbejdere og besøgende
Øvrige:	Skal etableres i nærheden af fælles stue med køkken og opholdsrum
Skal bygges i etape:	1 eller 2

Fælles spisestue med køkken	Beboere og personale
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	<p>Fællesrum til beboerne til brug for socialt samvær, herunder fællesspisning et par gange om ugen. Der skal være køkkenfaciliteter, hvor der kan tilberedes og opvarmes mad til max. 12 personer inkl. personale da alle 20 beboere og de socialfaglige medarbejdere ikke vil være til stede ved fællesspisningen. Køkkenet skal også anvendes til botræning uden for boligen. Ved indretning af køkkenet skal fødevarer sikkerheden sikres samtidig med en så hjemlig indretning som muligt. Køkkenet skal indrettes med de krav, der indgår i Fødevarestyrelsens gældende "Vejledning om indretning mv. af køkkener i leve- og bomiljøer".</p> <p>Borde til fællesspisning Socialtræning</p>
Vejl. netto areal:	Ca.20 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	12 ad gangen (10 beboere + 2 medarbejdere)
Inventar og udstyr:	<p>Køkkenet skal leveres med hårde hvidevarer i industrikvalitet.</p> <p>Opvaskemaskine i fælleskøkkenet skal kunne vaske med minimum 80 grader og skal opsættes 40 cm over gulv. Opvaskemaskinen skal leveres med blødgørings- og sæbedoseringsanlæg. Opvaskemaskinen må gerne være af industriel kvalitet, som vasker relativt hurtigt.</p> <p>Kogeplader i fælleskøkkener skal være induktionsplader (ikke masseplader). Komfurer skal enten være to standardkomfurer (f.eks. hvis de to komfurer i lejlighederne genanvendes) eller være et stort komfur med 6 kogepladser og lang ovn.</p> <p>Derudover opsættes emhætte.</p>
Overflader:	<p>Køkkenelementer skal have en robust kvalitet, der kan tåle meget slid, og leveres med hårde hvidevarer i industrikvalitet.</p> <p>Bordplade må gerne være af stål.</p>
Øvrige:	<p>Belysningen skal i fællesrum etableres som en varieret belysning i kombination af loftarmaturer og pendler iht. møbleringsplan. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal loft og væg udtag for montering af pendler. Belysningen skal være hjemlig.</p> <p>Mad produceres fra indkøb til servering både med og uden beboere.</p> <p>Der skal ikke kunne opvarmes mad, der modtages ude fra og der skal ikke kunne transporteres mad andre steder hen. Rester kan gemmes, men fødevarerhygiejne vedr. varm mad og fremsætningstid skal overholdes.</p> <p>Beboerne laver også mad i egen bolig. Fællesspisning er en del af botræning ift. sociale og færdigheder, men også ift. sansemæssige forstyrrelser, hvor nogle beboere kan have svært med at mærke sult.</p>
Skal bygge i etape:	2



Mødelokale/medicinrum	Forbeholdt SOF medarbejdere
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Møderum for socialfaglige medarbejdere. Rummet skal indrettes med 2 pc-arbejdspladser, til dokumentationsarbejde.. Derudover skal der være plads til et medicinskab og køleskab. Som udgangspunkt skal der ikke opbevares medicin i rummet, men behovet kan ændre sig frem til 2020.
Antal brugere:	6 socialfaglige medarbejdere
Øvrige:	Der ønskes opsat trådløst netværk der lever op til Københavns Kommunens Koncernservices retningslinjer.
Skal bygge i etape:	1 eller 2

Kontor	Forbeholdt SOF medarbejdere
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Kontor til dokumentation mm. og for opbevaring af dokumenter samt aflåselige taskeskabe
Antal brugere:	3-4 socialfaglige medarbejdere
Inventar og udstyr:	2-3 pc-arbejdsstationer, reoler mm.
Øvrige:	Der ønskes opsat trådløst netværk der lever op til Københavns Kommunens Koncernservices retningslinjer. Der ønskes etableret IP telefoni.
Skal bygge i etape:	1 eller 2

Tekøkken	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Tekøkken hvor der kan laves kaffe og varmes mad.
Inventar og udstyr:	Plads til lille køleskab, microovn, vask, kaffemaskine
Skal bygge i etape:	1 eller 2

Vaskeri	Forbeholdt SOF medarbejdere og beboere
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Vaskeri til beboerne idet ikke alle de unge vil kunne benytte sig af det fælles vaskeri for ungdomsboliger. I rummet skal der også laves botræning, dvs. støtte til håndtering af vask og tøj.
Antal brugere:	Beboerne kan selv bruge vaskeri m/u personale
Inventar og udstyr:	2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler. Maskinerne skal stå på ca. 40 cm høje sokler med fri plads for service bagved. Der opsættes ikke betalingsanlæg. Beboere skal kunne komme ind i vaskeri på alle tider af døgnet. Rummet skal indeholde en vask. Rummet skal indeholde en bordplade til at lægge vasketøj sammen på.
Skal bygge i etape:	1 eller 2

### 9.7 MEDARBEJDERNE

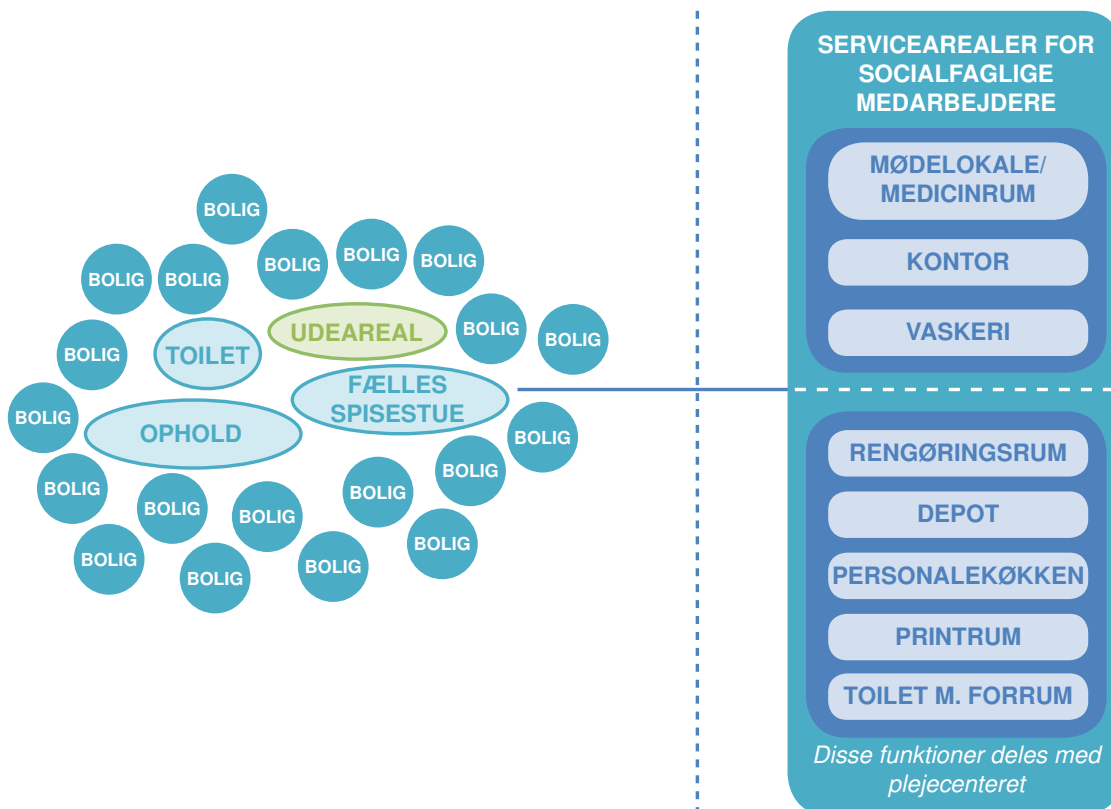
Der vil være i alt ca. 6 socialfaglige medarbejdere, der arbejder direkte med de unge. Typisk vil der være 2, max. 3 medarbejdere samtidig på botilbuddet. Der er ikke nattevagt på stedet, men de unge har i særligt akutte situationer mulighed for at kontakte en nødtelefon, hvis de har brug for støtte.

Medarbejderne vil fortrinsvis dække hverdage i tidsrummet kl. 7.30 – 23 med vagtskifte i tidsrummet kl. 14.30-15. I weekenden vil der være en mere sparsom bemanning. Dette kommer dog til at afhænge af den endelige sammensætning af borgere, der visiteres til tilbuddet. Alle socialfaglige medarbejdere vil som udgangspunkt være pædagogisk personale, men der arbejdes også med en tværfaglig profil, som kan åbne op for andre faggrupper, såsom SOSU-assistent, sagsbehandlere o.s.v.

En typisk fordeling af opgaver vil være 35 pct. af tiden med direkte og individuel borgerkontakt, og 65 pct. af tiden brugt på administrative opgaver, pædagogisk dokumentation, samarbejde og kontakt til eksterne samarbejdspartnere. Medarbejderne vil forventeligt opholde sig 50 pct. af deres arbejdstid i og omkring fællesarealerne og i beboernes lejligheder og de øvrige 50 pct. af deres tid i servicearealet (afsnit 9.7.1), hvor der oprettes kontorfaciliteter og arbejdsstationer.

En typisk arbejdsdag for en medarbejder vil indeholde flere borgerbesøg i beboerens egen lejlighed. Dette med henblik på at yde støtte til borgerne i deres egen bolig og dermed arbejde med borgernes mestringsstrategier i det miljø, de primært færdes i. En stor del af botræning foregår dog ofte ude i samfundet, hvor der arbejdes med strategier for social kompetence

Figur 9.6: Servicearealer – socialfaglige medarbejdere



og almen livsførelse, såsom indkøb, skole, arbejde, læge, bank, m.m. sammenholdt med de relationer, der indgår i disse kontakter.

Derudover bruger medarbejderne meget tid på at dokumentere det arbejde, der udføres. Dette foregår både sammen med borgeren i deres bolig, men ofte bruges der meget tid ved arbejdsstationerne i kontoret til at udfylde de mange forskellige dokumentationsformularer. Typisk vedr. borgermål, medicin, økonomi. Dette er en stor del af det pædagogiske arbejde med målgruppen og kan i perioder kræve mere end de før angivne 65 pct. af en medarbejders tid.

#### 9.7.1 Medarbejderfaciliteter

Faciliteterne til de socialfaglige medarbejdere skal ikke etableres sammen med boligerne men i tilknytning til plejecenterets medarbejderfaciliteter.

De socialfaglige medarbejdere har brug for et særskilt mødelokale/medicinrum, et kontor og et vaskeri, der er forbeholdt botilbuddet. Øvrige medarbejderfaciliteter såsom toilet, køkken, kopi/printrum, depot og rengøringsrum deles med plejecenterets medarbejdere. Der skal etableres teknikrum, hvor krydsfelt, der lever op til KS retningslinier kan placeres.





# 10. SENIORBOFÆLLESSKAB

## 10.1 INDLEDNING

Det fremgår af Københavns Kommunes ældrepolitik, at byen skal byde på et bredt udvalg af boligtyper for ældre, som matcher de ældres forskellige behov. Der er blandt andet fokus på udvikling af nye boligtyper, ikke mindst bebyggelser, som integrerer forskellige boligtyper. Seniorbofællesskaber hører under denne kategori.

### For seniorboligerne betyder værdierne for Fremtidens Sølund at de:

- Oplever **tryghed** ved at have Sølund som en base at vende hjem til, være sig selv og finde ro
- Har **frihed** til at etablere et stærkt fællesskab internt og samtidig indgå i Sølunds fællesskaber

#### 10.1.1 Beboerne – de aktive seniorer

De seniorer, der skal bo i seniorbofællesskabet  
De seniorer, der skal bo i seniorbofællesskabet Sølund, er aktive seniorer. Det er mænd og kvinder på 55+ år, par eller singler, som ønsker både et fællesskab med naboer på samme alder og en mere senioregnet bolig end den nuværende – samt fortsat adgang til at bo centralt med adgang til de mange kulturelle og andre tilbud, som lokalområdet og København kan byde på.

Fællesskaber er ikke længere givet på forhånd gennem eksempelvis familierelationer på tværs af generationer. Fællesskaber kræver en aktiv indsats at vedligeholde, og det er de aktive seniorer bevidste om, når de træffer et valg om at søge et fællesskab med andre seniorer i nærhed af boligen.

De aktive seniorer ønsker ikke en stillesiddende alderdom. De bliver på arbejdsmarkedet længe. Og når de går på efterløn eller bliver pensionerede, fylder de seniortilværelsen med foreningsliv, motion og kulturelle oplevelser sammen med andre. I seniorbofællesskabet er der mulighed for at skabe interessealliancer, hvor seniorerne kan dyrke deres interesser tæt på deres hjem eller sammen med nære naboer.

Ud over at deltage i den fælles hverdag internt i bofællesskabet er det en forudsætning, at seniorbofællesskabets beboere er indstillet på, og har mulighed for, at bidrage aktivt til Sølunds fælles liv.

Seniorbofællesskabet skal samtidig være ramme om, at seniorerne kan vedligeholde deres mangeårige relationer til familie og venner udefra. Der skal være plads og rum til besøg fra voksne børn og børnebørn. Og der skal være mulighed for til at invitere venner i interessegrupper udefra indenfor.

## 10.2 FUNKTIONELLE KRAV TIL SENIORBOFÆLLESSKABET

Seniorboligerne bygges inden for rammen for almene familieboliger og skal leve op til de krav Københavns Kommune stiller til indretningen af familieboliger og bofællesskaber (se bilag).

Et seniorbofællesskab rummer to væsentlige forhold – det rummer boliger, der egner sig til at blive gammel i, og samtidig rummer det fælles faciliteter, der kan danne rammer om aktiviteter mellem beboerne – så de kan danne et fællesskab.

#### 10.2.1 Den gode seniorbolig

Indflytterne i et seniorbofællesskab er som udgangspunkt selvhjulpne og ved fuld mobilitet. Men seniorbofællesskabet og boligerne skal kunne fungere som ramme for ældrelivet i en årrække - for langt de fleste livet ud.

Det er langt fra alle ældre, der med tiden får nedsat mobilitet eller bliver kørestolsbrugere, men det må forventes, at nogle af de fremtidige beboere bliver rollatorbrugere eller - måske midlertidigt - bruger kørestol i dagligdagen. Det er derfor hensigten, at boliger og fællesarealer skal indrettes, så der i videst muligt omfang er taget højde for de behov, som de fleste ældre får i dagligdagen.

Målet er, at boligerne i seniorbofællesskabet skal have niveaufri adgang og skal kunne bebos af en rollatorbruger. Det skal også være muligt at få gæster, der sidder i kørestol, både i bolig og fællesrum. Hvis beboeren bliver kørestolsbruger, skal der være mulighed for at komme omkring i boligen. Som konsekvens heraf skal boligerne ikke i alle forhold opfylde de generelt anerkendte krav for selvhjulpne kørestolsbrugere, men i stedet opfylde indretningskrav efter "senior light"-princippet.

Boliger efter "senior light"-princippet, har status som "almene familieboliger", hvor der er taget særligt hensyn til de funktionsnedsættelser, som de fleste ældre får uden, at det synligt

præger boligen. De funktionelle krav, der er indbefattet i "senior-light"-princippet er oplistet i bilag, og vil i hovedtræk fremgå af afsnit 10.2 og 10.3.

### 10.2.2 Hoveddisponering

Seniorbofællesskabet skal disponeres med 20 boliger. Seniorbofællesskabet kan enten placeres på én eller på to sammenhængende etager. Nærmere kravspecifikation fremgår af bilag.

### 10.2.3 Placering, adgangsforhold og udearealer

Seniorbofællesskabet kan placeres på én eller på to sammenhængende etager. I tilknytning til seniorbofællesskabet skal der være mulighed

for fælles, afskærmet udeophold, enten på altan, tagterrasse eller i gård. Der ønskes mulighed for opbevaring af havemøbler, haveredskaber, grill mv. i overdækket skur eller i kælder.

Adgangsarealer og opholdsarealer skal om muligt udføres uden niveauforskelle og ellers med ramper med en maksimal hældning på 1:16. Der ønskes adgang til bofællesskabet gennem en fælles adgangsvej. Der skal være elevator og i øvrigt niveaufri adgang til alle boliger, fællesrum, depoter og affaldsrum. Der ønskes aflåst cykelparkering. Der skal etableres parkering for biler og cykler jf. kapitel 6.

## 10.3 DISPONERING AF AREALER

Det er vigtigt, at bygningen og udearealerne kan danne rammen om et aktivt og fællesskabende seniorliv med omdrejningspunkt i fælles inde- og udearealer. Men der skal også tages højde for, at den enkelte beboer kan trække sig tilbage i sin egen bolig.

Seniorbofællesskabet skal disponeres, så beboerne har adgang til hinanden gennem et fælles disponeret gangareal/ et sammenhængende opgangsareal, med mulighed for uformelle møder, på en altangang, i en niche el. lign. Herfra har boligerne også adgang til et bolignært fælles opholdsrum, som giver mulighed for at beboerne i bofællesskabet kan mødes og opretholde et internt fællesskab i hverdagen. Det er væsentligt, at boligerne og fællesarealer indrettes som "almindelige" boliger uden institutionspræg.

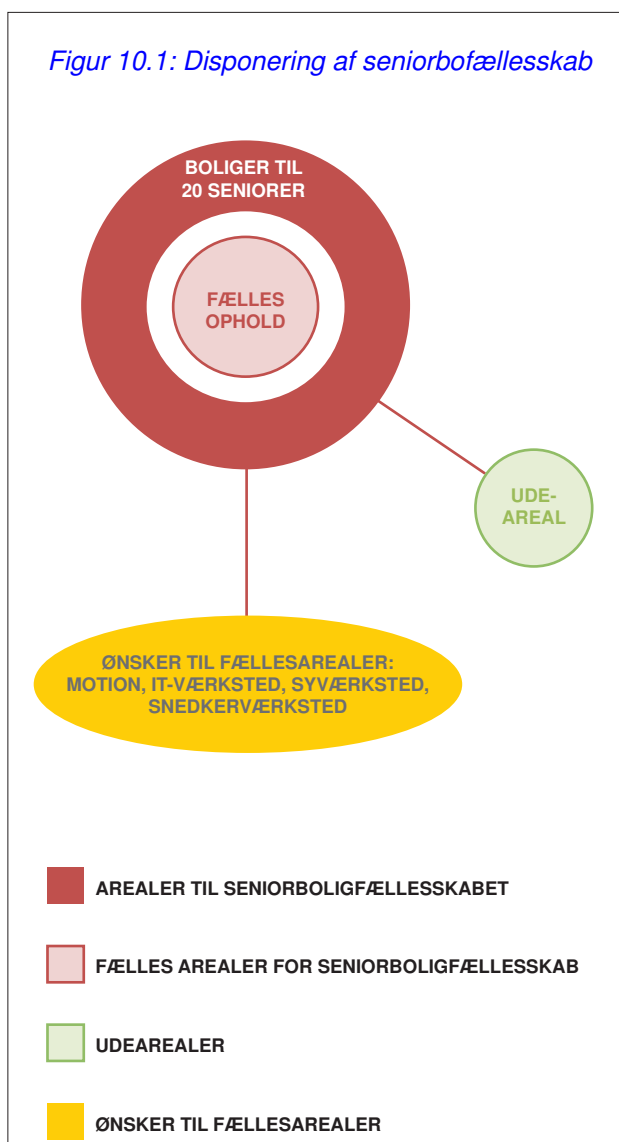
### 10.3.1 Boligtyper

Bofællesskabet rummer ca. 20 boliger med et samlet bruttoetageareal på ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Heri er inkluderet andel af fællesboligareal og adgangsarealer. Såfremt det giver fordel for den samlede planløsning, kan det samlede antal boliger reduceres. Bofællesskabet består af ca. 20 boliger fordelt på:

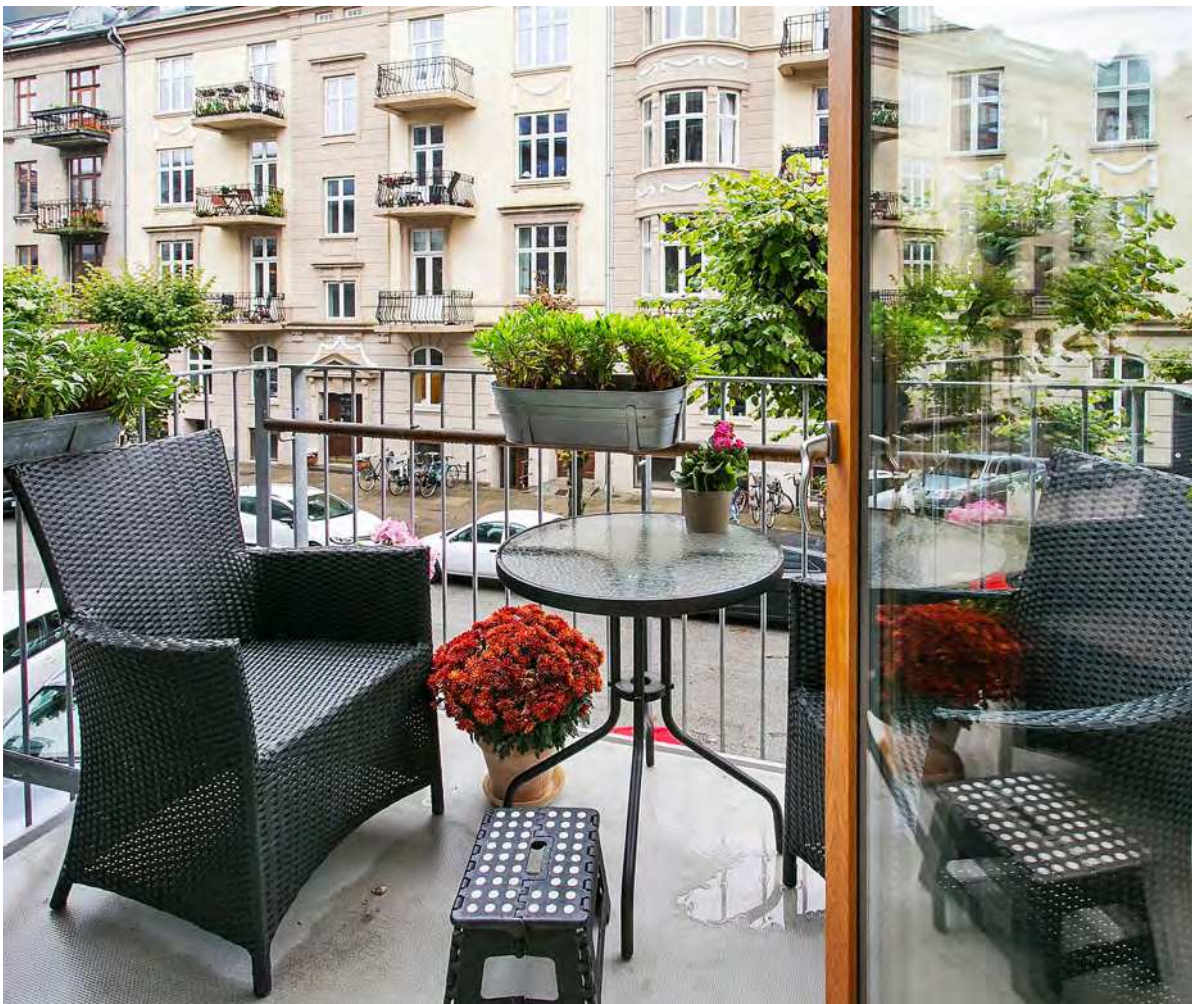
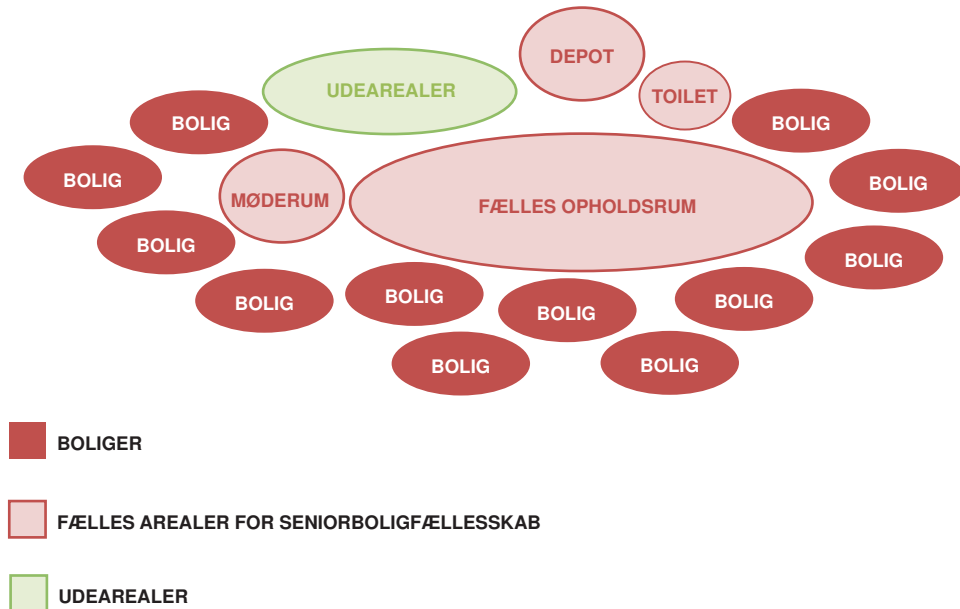
#### Type 1

Enkeltmandsboliger med 2-rum på ca. 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal (til singler). I alt ca. 15 boliger.

Figur 10.1: Disponering af seniorbofællesskab



Figur 10.2: Disponering af seniorbofællesskab



### Type 2

Parboliger med 3-rum på ca. 90 m<sup>2</sup> bruttoetageareal (primært til par). I alt ca. 5 boliger.

#### 10.3.3 Boligernes indretning

Boligerne er almindelige boliger, indrettet efter "senior light"-principperne.

#### Fleksibilitet

Det er centralt, at boligernes grundstruktur og størrelse er udformet sådan, at indretning kan ændres i overensstemmelse med fremtidige behov. Det kan eventuelt opfyldes ved, at f.eks. væggen mellem opholdsrum og soverum er fleksibel. Lejlighedens planløsning skal give mulighed for, at beboerne kan indrette boligerne med deres egne møbler. Der opsættes ikke faste skabe.

#### Køkken efter "senior light"-princippet

Der indrettes et køkken i hver bolig. Køkkenborde har en fast højde på 90 cm. Køkkenet skal være forberedt til installation af opvaskemaskine. Køkkenet er monteret med komfur samt køl og frys i højskab. Hvis der er behov for en ovn i bordhøjde, forudsættes det, at beboeren supplerer med en løs bordovn. Der er installeret emhætte over komfurplads med individuel betjeningsmulighed med kontakt, der kan nås af kørestolsbrugere, max.

120 cm over gulv. Køkkenvasken er tilpasset kørestolsbrugere.

Badeværelse efter "senior light"-princippet Der skal være en vendediameter på 150 cm, evt. placeret i en fleksibel døråbning mod det tilstødende rum for at mindske størrelsen på badeværelset. Håndvasken skal helst være ophængt så stabilt, at den kan bruges som støtte, der er minimum 80 cm friplads på den ene side af toilettet, og der skal være mulighed for montering af en toiletforhøjer. Bruseplads har intet eller max. 2 cm's niveauspring. Der er ikke faste vanger til bruseplads. Eventuelle løse vanger skal nemt kunne nedtages, hvis beboeren bliver rollator- eller kørestolsbruger. Gulvbelægning skal være skridhæmmende. Der skal forberedes for vaskemaskine i badeværelset.

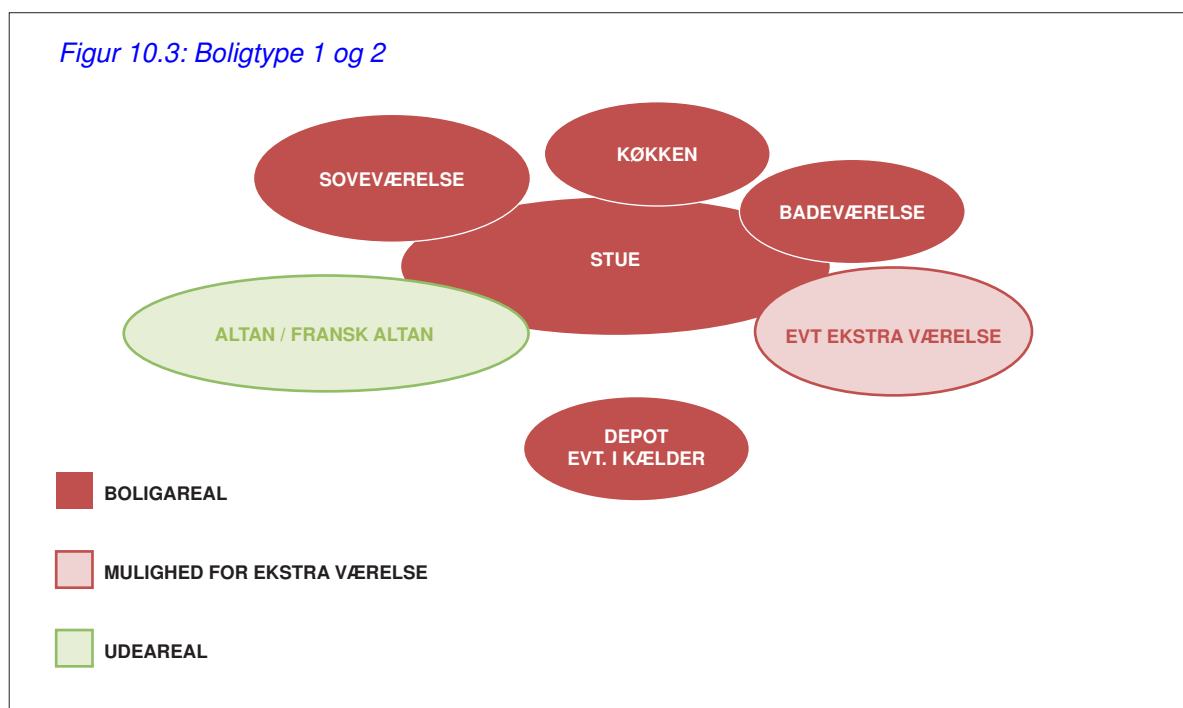
#### Altaner

Der skal fra alle boliger være direkte adgang til altan (ca. 2 m<sup>2</sup>), terrasse, eller som minimum fransk altan. Ved adgang til fælles tagterrace for seniorbofællesskabet kan altaner evt. udelades.

#### Depotrum

Beboerne skal have adgang til et depotareal på netto mindst 1,5 m<sup>2</sup>. Arealet ønskes placeret i nærhed af boligen alternativt i kælder med adgang via elevator.

Figur 10.3: Boligtype 1 og 2







#### 10.3.4 Disponering af fællesarealer

Fællesarealer er vigtige rammeskabere for, at seniorbofællesskabet bliver et fællesskab. Der skal være mulighed for, at beboerne kan spise sammen til hverdag eller lejlighedsvist og der skal være rum for fælles aktiviteter.

Derudover skal der gøres plads til overnattende familie og venner. Ved placering af gæsterummet sammen med det fælles opholdsrum kan toilet/bad bruges i forbindelse med gæsterummet.

Alle boligerne afgiver procentvist lige store arealer til fællesarealer internt i bofællesskabet, i alt i ca.70 m<sup>2</sup> bruttoareal fordelt på:

#### **Fælles opholdsrum:**

ca. 30 m<sup>2</sup> brutto

#### **Møderum med overnatningsmulighed:**

ca. 20 m<sup>2</sup> brutto

#### **Fælles Toilet/baderum:**

ca. 5 m<sup>2</sup> brutto. tæt på opholdsrum og møderum med overnatningsmulighed

#### **Bidrag til fællesskabet:**

ca. 15 m<sup>2</sup> brutto

Seniorbofællesskabet bidrager med i alt ca.15 m<sup>2</sup> brutto til fællesskabet med Sølund's øvrige beboere. Seniorbofællesskabets ønsker til dette fællesareal er bl.a.: Motionsrum og fælles værkstedsfaciliteter.

**10.3.5 Arealskemaer**

Følgende arealskema for de forskellige boligtyper og fællesarealer er vejledende netto- og bruttoarealer:

<b>BOLIG, Type 1, Enkeltmandsbolig</b>	<b>Bruttoareal ca. 70 m<sup>2</sup></b>	Vejledende
Rumbetegnelse	Ønsker / Krav	nettoareal
Køkken	Køkken i åben forbindelse med stuen. Køkkenet indrettes efter "senior-light"-principperne.	-
Badeværelse	Badeværelset indrettes efter "senior-light"-principperne. Der forberedes til vaskemaskine.	-
Stue	Med fleksibel væg mod soveværelset. Rummets udformning skal tage højde for gode indretningsmuligheder.	-
Soveværelse	Med fleksibel væg mod stuen.	-
Skal bygges i etape	1 eller 2	<b>ca. 56 m<sup>2</sup></b>

<b>BOLIG, Type 2, Parbolig</b>	<b>Bruttoareal ca. 90 m<sup>2</sup></b>	Vejledende
Rumbetegnelse	Ønsker / Krav	nettoareal
Køkken	Køkken i åben forbindelse med stuen. Køkkenet indrettes efter "senior-light"-principperne.	
Badeværelse	Badeværelset indrettes efter "senior-light"-principperne. Der forberedes til vaskemaskine.	
Stue	Med fleksibel væg mod soveværelset. Rummets udformning skal tage højde for gode indretningsmuligheder.	
Soveværelse	Med fleksibel væg mod stuen. Rummets udformning skal tage højde for at der skal være plads til en dobbeltseng.	
Værelse	Boligens mindste rum. Skal egne sig til placering af arbejdsbord og/eller gæsteseng	Min. 9 m <sup>2</sup>
Skal bygges i etape	1 eller 2	<b>ca. 72 m<sup>2</sup></b>

<b>Depotrum</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	20
Funktionsbeskrivelse:	Aflåseligt depotrum for opbevaring af ting, der ikke er i daglig brug (jf. bygningsreglementet)
Vejl. netto areal:	Gulvareal på mindst 1,5 m <sup>2</sup> netto / ca. 3 m <sup>2</sup> brutto pr. depot
Øvrige:	Bør om muligt placeres i kælder. Med niveufri adgang.
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Fælles opholdsrum</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Til ophold for seniorbofællesskabets beboere. Skal kunne rumme op imod 25 beboere til fællesspisning og andre aktiviteter – eksempelvis møder, foredrag og filmfremvisning, samt aktiviteter for mindre grupper.
Vejl. netto areal:	ca. 25 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	Ved 20 boliger, heraf 5 parboliger: 25 personer
Inventar og udstyr:	Indrettes med tekøkken: vask og mini køleskab med frys.
Skal bygges i etape:	2

<b>Møderum med overnatningsmulighed</b>	<b>Til møder og overnattende gæster</b>
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Rummet kan bookes til møder mm. eller til overnattende gæster
Vejl. netto areal:	ca. 18 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	5-10 pers. til møde / 2 overnattende gæster
Inventar og udstyr:	Skal indrettes med mødebord og stole og der indpasses en seng til 2-pers. der kan slås-ud eller på anden vis gemmes væg, når den ikke er i brug.
Skal bygges i etape:	2

<b>Fælles wc-baderum</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Etableres i nærhed til opholdsrum og møderum med overnatningsmulighed
Vejl. netto areal:	Ca. 3 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	25 beboere
Inventar og udstyr:	Indrettes med separat brus.
Øvrige:	Skal etableres i nærheden af fælles stue med køkken og opholdsrum
Skal bygges i etape:	2



# 11. BÆREDYGTIGT BYGGERI

## 11.1 GENERELT

Københavns Kommune har udarbejdet en klimaplan med det ambitiøse mål at reducere byens CO<sub>2</sub>-udledning med 20 pct. i 2015 i forhold til 2005. Visionen er, at København i år 2025 skal være CO<sub>2</sub>-neutral.

Reduktionen af energiforbrug og nedsættelse af CO<sub>2</sub>-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.

Sølund skal integrere Københavns Kommunes forventninger til energimæssig bæredygtighed både i planlægning, bygningskonstruktioner og forbrug.

## 11.2 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 Bygningsklasse 2020 og opfylde BR15. Principper for miljørigtig projektering skal følges jf. bilaget: Miljø i Byggeri og Anlæg, Københavns Kommune 2010.

Bæredygtigheden tillægges stor værdi på bygherre- og brugerside, hvorfor det kræves, at der arbejdes med bæredygtighed som tværgående tema, og at byggeriet kan certificeres i henhold til DGNB certificering klasse Bronze.

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

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 indeklima og beboernes daglige trivsel.

## 11.3 ENERGIBESPARENDE FORANSTALTNINGER

Bygningen skal som minimum leve op til krav jf. Bygningsklasse 2020. I forbindelse med opfyldelsen af bygningsklasse 2020 ønskes

## FAKTA

### FREMTIDEN SØLUND SKAL VÆRE BÆREDYGTIGT MILJØMÆSSIGT, ØKONOMISK OG SOCIALT:

#### Miljømæssig bæredygtighed

Den miljømæssige bæredygtighed omfatter parametre som energieffektivitet, ressourceforbrug, vand, brug af fornyelige ressourcer, evnen til at minimere miljø- og klimapåvirkninger globale som lokale, samt reduktion i påvirkningen af biodiversitet.

#### Økonomisk bæredygtighed

Den økonomiske bæredygtighed har fokus på optimering af bygningens totalværdi og totaløkonomi og omfatter blandt andet byggeprojektets evne til at minimere driftsomkostninger, bedere mulighed for udlejning og værdistabilitet.

#### Social bæredygtighed

Den sociale bæredygtighed har at gøre med bygningens værditilførsel på brugersiden, herunder brugertilfredshed og velvære, bedre indeklima, øget fleksibilitet, mangfoldighed, identitet, tilgængelighed for alle samt tryghed og sikkerhed.



følgende elementer inddraget i byggeriet:

- Vinduer med 3-lags glas og positivt energitilskud kombineret med udv. solafskærmning
- Behovstyret ventilation med varmegenvinding
- Fjernvarme suppleret med varmegenindvinding
- Lavtemperatur gulvvarme-systemer evt. suppleret med vægvarme
- Intelligente elmålere og tilbageføring af overskudsstrøm
- Vandbesparende installationer
- Energiopsamlende elevatorer

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

### 11.4 INDEKLIMA

Der skal ved projekteringen af byggeriet lægges vægt på at opnå et godt indeklima. Der er særligt fokus på passende luftfugtighed og at indemiljøet ikke bliver for tørt, i særdeleshed i plejecenteret. 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" ønskes 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 indeklimaforbedrende tiltag, som vil være synlige for beboere, pårørende og medarbejdere - som f.eks. inddragelse af vandelement i fællesområder

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

#### 11.4.1 Temperaturforhold

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

**11.4.2 Træk**

Kuldenedslag fra vinduespartier samt ventilationsindblæsning skal undgås.

**11.4.3 Luftfugtighed**

Udover Bygningsreglementets krav skal der i alle bolig-, arbejds- og opholdsrum være mulighed for ved let betjente vinduesgreb at foretage periodevise udluftninger, og der skal generelt være sikret en luftfugtighed, som sikrer brugerne mod gener fra tør luft. Begrænsning af risiko for skimmelsvamp.

**11.4.4 Luftkvalitet**

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

**11.4.5 Statisk elektricitet**

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

**11.4.6 Dagslys**

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

**11.4.7 Lydkrav**

Generelt udføres lydregulering og lydisolering svarende til BR15. 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 luft-lydisolation  $R'w$  på mindst 45 dB.

**11.5 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 Ressource- og Affaldsplan 2018.







# 12. BYGNINGSFYSIK OG TEKNISKE KRAV

## 12.1 ROBUSTHED

Fremtidens Sølund skal planlægges og opføres med en høj grad af robusthed, så bebyggelsen kan imødekomme udviklingen inden for bl.a. ældre- og plejeområdet, herunder velfærdsteknologien. Det stiller krav til de fysiske rammer, og konkurrenceforslaget skal sandsynliggøre at byggeriet kan optage fremtidige ændringer og tilpasninger. Ved disponering og udformning af Fremtidens Sølund er der især fokus på generalitet og fleksibilitet.

### Generalitet

Med generalitet menes, at rum og arealer i bebyggelsen kan rumme forskellige anvendelser og tilpasse sig ændringer i funktioner uden, at der skal ændres på de fysiske rammer.

Byggeriet skal kunne optage, at funktioner i et vist omfang kan rokeres eller omdannes til andet brug. Rum skal have en størrelse og disponering, der er generelt anvendelig, så de samme rum kan bruges til forskellige formål.

### Fleksibilitet

Med fleksibilitet menes, at det er enkelt og økonomisk realistisk at ændre på rumligheder. Forslaget skal ved valg af konstruktions- og installationsprincipper sandsynliggøre, at boliger og fællesarealer kan variere i størrelse uden, at der skal ændres på den grundlæggende struktur af bærende konstruktioner, installationer, trapper/elevatore og forsyningsveje.

Bebyggelsen skal disponeres og udformes, så den vil kunne ændres fysisk med henblik på at understøtte mulighederne for at implementere nye velfærdsteknologier. Installationer og føringsveje skal være tilstrækkeligt fleksible til, at ændringer kan optages uden kostbare og omfattende bygningsarbejder eller længerevarende afbrydelser i driften.

Det er et ønske, at forsyningsstruktur og føringsveje disponeres med tanke på at sikre forsyning ved ombygning (redundans).

### 12.1.1 Konstruktioner / Robusthed

De bærende konstruktioner skal udformes og placeres således, at 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.

### 12.1.2 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. Disponering af rum og valg af materialer skal ske med tanke på rengøringsvenlighed.

Generelt skal alle gående bygningsdele være anvendelige og lette at betjene for handicappede.

### 12.1.3 Levetider / totaløkonomi

Der bliver 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, men hvor de omkostningstunge bygningsdele har den længste levetid.

Der skal ved kalkulation af totaløkonomi tages udgangspunkt i en estimeret levetid for bygningsanlægget på 80 år.

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 kræver, at der skal være alternative muligheder.

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.

### 12.1.4 Nedrivning

I forbindelse med nedrivning skal der tages højde for de miljømæssige forhold, vedr. PCB, asbest, blyholdig maling, klorholdige paraffiner mv. Der henvises til programmets afsnit 3.5.8 Nedrivning samt den orienterende miljøundersøgelse.

## 12.2 BYGNINGSBASIS

### 12.2.1 Jordbundsforhold

Der henvises til den orienterende geotekniske og miljømæssige undersøgelse.

### 12.2.2 Terrænforhold

Der skal i forbindelse med udformning af matriklen indarbejdes projekt til skybrudssikring og indarbejdes LAR.

## 12.3 PRIMÆRE BYGNINGSDELE

### 12.3.1 Ydervægge og tage

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

### 12.3.2 Indvendige vægge

Lodret lejlighedsskel udføres i beton, letbeton eller gips, omkring vådrum anvendes der murværk, beton, letbeton eller tilsvarende materiale, der er modstandsdygtig over for fugt. Skeletvægge og vandbelastede vægge omkring vådrum mv. 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.

### 12.3.3 Dæk

Særligt for plejeboliger skal dæk over områder, hvor der er behov/krav til ophængning af hjælpedstyr, dimensioneres og udformes således, at dette er muligt. Udstyr til personhåndtering - transport skal dimensioneres til 500 kg.

### 12.3.4 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.

### 12.3.5 Altaner og terrasser

Altaner og terrasser skal være med skridsikker belægning. Særligt for plejeboliger, seniorboliger og handicapboliger for unge skal altaner udformes således, at der ikke er niveauspring mellem ude og inde. Dørene udføres i stedet med et handicapbundstykke og en anslagsskinne med max højde på 15 mm. Altaner og terrasser skal udformes således at der er venderadius for kørestole på min. 1500 mm. Fællesterrasser i plejecenteret skal udføres, så to kørestole kan passere hinanden. Ind- og udvendige dørgreb skal være handicapvenligt. Overgang til terrasse og altan skal udføres niveaufri (max. 15 mm samlet spring).

### 12.3.6 Installationsskakte/rum

Installationsskakte skal være teknisk velbeliggende og let tilgængelige for servicering og udførelse af reparationer og udskiftning. Adgang skal være placeret således, at der kan opnås adgang uden at forstyrre beboere og plejepersonale, 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 30 % kapacitetsudvidelse.

## 12.4 KOMPLETTERENDE BYGNINGSDELE

### 12.4.1 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.

#### 12.4.1.1 Facade og tagbeklædning

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

#### 12.4.1.2 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.

Særligt for plejeboliger, seniorboliger og handicapboliger til unge: Mindst ét vindue i hvert rum skal 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 siddende og sengeliggende beboerne har godt udsyn til omgivelserne. Vindueskarme skal være møblerbare. Vandrette sprosser i øjenhøjde skal undgås.

I forbindelse med hovedadgangsveje tænkes anvendt indgangssystemer, der tilpasses trafikken og hindrer trækgener, samt låsesystem og adgangskontrol i forbindelse

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

#### 12.4.1.3 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.

### 12.4.2 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.

#### 12.4.2.1 Døre mv.

Særligt for plejecenteret, plejeboliger og handicapboliger til unge gælder, at 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 blænddæksel.

Boligernes indgangsdøre skal være min. tre-punkts 2-delte døre med fribredde på henholdsvis 1300 og 1700 mm jf. rumschema, forsynet med berøringsfrit elektronisk låsesystem, samt indvendig vrider. Boligdøre forsynes med slagplade, og dørgræb skal være handicapvenligt. Hvor der er særlige krav til lyd eller risiko for trækgener, anvendes tætningsskinner.

Øvrige døre/skydedøre skal være letløbende og ikke massive, hvor det ikke er myndighedskrav. Skydedøre forsynes med gummianslag og dørgræb, 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.

### 12.4.3 Lofter, komplettering

Der ønskes lofter med lyddæmpende 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.

### 12.4.4 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.

### 12.4.5 Gulve

Alle gulvbelægninger skal være rengøringsvenlige, skridsikre og have lave vedligeholdelsesudgifter. Metalskinner eller bundstykker udføres forsænkede i gulvbelægning. Belægningerne skal generelt imødekomme kravene til god komfort, godt indeklima, og have stor slidstyrke. Alle gulve med undtagelse af klinkegulve skal have trinlydsdæmpning.

Ved valg af gulvmaterialer og deres indbyrdes placering skal der foretages en analyse af hvorledes dette håndteres i forhold til rengøring således, at der sikres en ensartet rengøringsform 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 – træ.  
Gulve gange – linoleum  
Gulv i toiletter - klinker (skridsikre)

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

Gulve i produktionskøkkenet – skridsikkert og rengøringsvenligt.  
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 have 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 B.B 200. Alle rum med afløb skal have effektivt fald til disse.

## 12.5 OVERFLADER

### 12.5.1 Generelt

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

### 12.5.2 Trapper og ramper, overflader

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

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

## 12.6 VENTILATION OG VVS INSTALLATIONER GENERELT

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 beboelses- 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.

Der skal sikres, at brugsvandsanlægget er designet således, at der ved anlæg og drift er sikkerhed mod bakterievækst, herunder 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, sektionsvis og ved hver enkelt bolig.

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

Alt CTS udføres i henhold til KAB Designmanual 01- april 2015

100 % integritet system

- Varme
- Brugsvand (Varmt/Koldt)
- Ventilation
- Varmt brugsvand skal have cirkulations- og fjernmålepunkter
- Brandventilering
- Køleanlæg
- Sprinklercentral m.v.
- Terrænlys
- ITV (kamera overvågning online og med skærm på ejendomskontoret og mulighed for på telefon/pad)
- ABA (automatiske brandalarmanlæg)
- ABDL (automatisk branddør lukke)
- ADK (brik / kort) Nøgler (+se dørtelefon kombi)
- AIA (tyverisikring)
- Elevator
- Dræn pumpebrønde (i parkeringskælder, skakte, kælderrum,)
- Spildevandspumpebrønde (i kælder/ parkeringskælder)
- Brudsikring
- Kursus i brug af systemet til det relevante antal brugere
- Produktionskøkkenets fryser

### 12.6.1 Forsyninger

Generelt for alle typer af forsyninger gælder, at der i dag er en række forsyninger, 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 samt bi-målere, så forbrug for plejecenter, daginstitution, ungdomsboliger seniorbofællesskab mv. kan aflæses særskilt.

### 12.6.2. Varmeforsyning, fjernvarme

Den eksisterende fjernvarmeforsyning på Sølund skal omlægges / bygges og tilpasses til det ny varmforsyningsbehov, udført i overensstemmelse med gældende normer og almindelige leveringsbestemmelser for fjernvarmeforsyning fra Københavnsenergi. Fjernvarmen dimensioneres med 30% ekstra udvidelse af veksler og beholdere så der er forberedt til skærpede krav til returafkøling.

Der skal være gulvvarme i hver bolig, gulvvarme skal kunne holde grundopvarmningen til 23 grader. Placering af rumføler skal koordineres med varme indblæsning på ventilation. Der ønskes en separat zoneflade pr. bolig til grundventilation, så indblæsningstemperatur passer til komforttemperatur på 21 grader.

Hovedmåler skal være med fjernaflæsning.

### 12.6.3 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. Maskindirektivet skal overholdes.

### 12.6.4 Overvågningsanlæg – CTS i henhold til KAB Designmanual 01- april 2015

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

Alt CTS udføres i henhold til KAB Designmanual 01- april 2015

CTS-anlægget skal minimum kunne:

- Tillade individuel styring af forskellige afsnit/rum
- Overvåge temperatur, tryk og flow
- Automatisk formidling af 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 styres og måles separat
- Fælles boligarealer skal kunne styres og måles separat
- Serviceområder skal kunne styres og måles separat
- Ungdomsboligerne skal kunne styres og måles separat
- Bofællesskab skal kunne styres og måles separat
- Børnehaven skal kunne styres og måles separat
- Erhvervsmaal skal kunne styres og måles separat

### 12.6.5. Vandinstallationer

Rådgiver skal følge BGYG-ERFA-blade vedr. Varmt brugsvand i bebyggelser – brugskvalitet, bakterievækst, cirkulation.

Der skal monteres blødgøring på varmt brugsvand og brugsvand koldt skal forberedes for reduktion af kalkindholdet. Der afsættes

passende indbygningsmulighed i teknikrum for kommende installationsteknik.

Der skal etableres frostsikrede vandaftapningssteder for havevanding og spuling.

### 12.6.5.1 Varmt brugsvand

Det skal ved projektering og udførelse sikres:

- At der overalt i VV-brugsvandssystemer forekommer vandtemperaturer på mindst 50C
- Der skal etableres overvågning af temperatur og flow fra de fjærestliggende ventiler, tilsluttet ejendommens CTS anlæg
- Brugsvandssystemet skal forberedes for en automatisk og fuldstændig pastorisering, programmeret i CTS systemet
- Termostatventiler må alene anvendes i sekundære funktioner, hvor evt. funktionssvigt ikke vil kunne belaste pastoriseringsprocessen
- Det samlede brugsvandssystem skal indreguleres og dokumenteres med udgangspunkt i projektets foruddefinerede indstillingsværdier
- I brugsvandssystemet må der ikke forekomme ledningsføringer med opblandet vand
- Brugsvandssystemet skal afslutningsvis indreguleres og indreguleringsrapporter herfra skal foreligge ved aflevering
- Koblingsledninger må maksimalt være 5 meter lange

### 12.6.5.1 Armaturer

Gældende for alle boliger:

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 dryppgaranti på 10 år.

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

Bruserarmaturer skal være termostatstyrede og skoldnings sikre og udstyret med ethåndsgreb. Brusehoveder skal have afkalkerfunktion.

**12.6.5.2 Toiletter**

Særligt for plejeboliger og handicapboliger til unge: Badeværelser skal udføres med plejetoiletter/duchtoiletter med fremføring af vand og el.

**12.6.5.3 Wellnessbadeværelser**

Disse udføres med hæve/sænkbart badekar med indbygget hæve/sænke-stol. Badekaret er bygherreleverance.

**12.6.5.4 Vaskemaskiner**

Alle plejeboliger skal være forberedt for vaskemaskine og tørretumbler.

**12.6.6 Varmeinstallation i bygning**

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

Varmeinstallationen skal designes til lavtemperaturdrift.

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

Særligt for plejeboliger: Der ønskes en busterfunktion gennem varmeflade i ventilationsindblæsning til opholdszone med efterløb på en time, så beboeren kan hæve indblæsningstemperaturen 3-4 grader. Plejeboligerne skal forsat forsynes med fjernvarme, og det forventes, at primære rum skal kunne opvarmes til 24 grader, og den enkelte beboer kan opvarme boligen til 23-24 grader. Den enkelte plejeboligs varmeforsyning skal have kapacitet til boost-funktion samt vedligehold af komforttemperatur 23 °C, selv om alle naboboliger har 20 °C.

Øvrige boligtyper skal kunne opvarmes i henhold til varmenorm.

I øvrige områder, som fællesarealer og servicearealer, skal opvarmning analyseres i forhold til komfort, energi og anlægsøkonomi samt i forhold til robusthed, herunder fleksibilitet ved fremtidige ændringer i bygningsindretning.

**12.6.7 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 på 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 emhætteerne.

**12.6.8 Skakte**

Der skal som minimum være en tøjskakt pr. afdeling og en affaldsskakt pr. ca. 24 boliger. Skakte ønskes placeret i skyllerum.

**12.7 EL OG MEKANISKE ANLÆG  
GENERELT**

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.

**12.7.1 El-anlæg terræn**

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

**12.7.2 Princip for føringsveje**

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

- 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.

### 12.7.3 EI

#### 12.7.3.1 Belysningsanlæg

Dagslys skal prioriteres højt ved udformningen af bebyggelsen 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 i 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, medarbejdertoiletter, birum og sekundære gange.

I gangarealer skal lyset automatisk dæmpes til halv styrke om aftenen/natten. Lysets farve skal ligeledes reguleres således, at medarbejderne får 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.

Lyskilder leveres som LED. Kun ved særlige omstændigheder kan LED fraviges

#### 12.7.3.2 Afbrydere og stikkontakter

Antallet af stikkontakter i boliger skal overholde Stærkstrømsreglementets krav. I alle øvrige rum skal antallet af stikkontakter svare til det 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 en højde der svarer 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

#### 12.7.3.3 Udvendig belysning

Belysningsniveauet skal min. opfylde belysningsklasse E 4 på færdselsveje og -stier. Adgangsdøre til det fri skal være belyst separat. 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 pladsls: 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.

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

Der etableres elstik til el opladning af biler i parkeringskælder omfang iht. myndighedskrav.

Lyskilder leveres som LED. Kun ved særlige omstændigheder kan LED fraviges.

#### 12.7.3.4 Sikkerhedsbelysning

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



## 12.7.4 Elektronik og svagstrøm

### 12.7.4.1 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 sammenkobles til mobilløsning (smartphone). 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.

### 12.7.4.2 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 adresser bart anlæg.

Der skal være glasbrudssikring på alle tilgængelige glasflader.

### 12.7.4.3 Elektronisk adgangskontrol og låsesystemsystem, ADK-anlæg

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

### 12.7.4.4 Video overvågning

Der skal udføres video overvågning af udvendigt indgangsparti, forhal, samt alle

adgangsveje fra stue/kælder til etagerne (forarealer til trapper og elevatorer).

### 12.7.4.6 Teleslynge- og AV-anlæg

I multisal, restaurant/café og ankomstareal samt i alle plejeboligafdelingernes fælles spise- og opholdsrum skal der etableres teleslyngeanlæg. I multisal skal der etableres AV-anlæg med video-, musik- og højtaleranlæg tilpasset rummet.

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

### 12.7.4.7 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), ISBN PR (ISDN30), samt SIP trunking.

Der henvises til Sundheds- og omsorgsforvaltningens kravspecifikation for føringsveje, kabling, kaldeanlæg, trådløse telefonsystemer, telefonanlæg, Gms indendørsdækningsanlæg m.m.

### 12.7.4.8 Antenneanlæg

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

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

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

### 12.7.4.9 Bredbånd

Der skal være trådløs internetadgang i

hele huset, og hver bolig skal have egen bredbåndsforbindelse.

- Skal klare streaming tv
- Minimum 100 Mb / 100 Mb
- PDS-kabling – alternativt fiber / lysleder
- Energiforbrug skal analyseres – laveste energiforbrug vælges

### 12.7.4.10 Alarmanlæg, kaldeanlæg og personsøgeanlæg mv.

Der skal etableres et kaldeanlæg, der giver medarbejdere mulighed for trådløst, at modtage kald og give svar.

Der skal være personlige nødkaldssendere, og personalet skal kunne positionere nødkald i hele bebyggelsen, herunder de nære udearealer.

Kaldeanlægget skal integreres med et trådløst IP DECT telefonsystem.

Der henvises til Sundheds- og omsorgsforvaltningens kravspecifikation for føringsveje, kabling, kaldeanlæg, trådløse telefonsystemer, telefonanlæg, Gms indendørsdækningsanlæg m.m.

#### *Afdelingskontor*

I afdelingskontoret 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, dektet telefoner og laderack skal være inkluderet i anlægsøkonomien

#### *Port-apparat*

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 mobilløsning 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 medarbejdernes 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.

### 12.7.4.11 Nødstrøm

Alle ydelser for etablering af denne entreprise inkl. installation, programmering, igangsætning og undervisning skal være indeholdt med mindre andet tydeligt er nævnt.

Særligt for plejeboliger: Der ønskes nødstrømsforsyning af alle elementer i entreprisen via nødgenerator og batteridækning ind til generator træder til.

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

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

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

### 12.7.5 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. vendedelighed 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 energisamlende type.

### 12.7.6 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.

## 12.8 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.

## 12.9 INVENTAR

### 12.9.1 Inventar i terræn

I de nærrekreative opholdsarealer opstilles bænke i siddegrupper.

### 12.9.2 Loftlifte

I alle plejeboliger skal der i soveværelset 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, jf. rumskemaer kap. 7.

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

Forflytning fra rum til rum skal kunne foretages hurtigt og sikkert med én løfteenhed. Der skal leveres løftemoduler inkl. tilbehør til 25% af plejeboligerne.

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

### 12.9.3 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 udføres og placeres efter nærmere aftale og i henhold til Københavns Kommunes skiltemanual.

I plejecenteret skal der 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.

### 12.9.4 Postkasser

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

### 12.9.5 Fast inventar

Alt fast inventar er omfattet af projektet. Fuld færdig bestykning af alle badeværelser og alle øvrige vådrum indgår i projektet. Al grundbelysning samt al øvrig fastmonteret belysning indgår i projektet. Alt inventar og alle tekniske installationer nævnt i kapitel 12 indgår i projektet. Generelt ønskes fast inventar udført i robust og vedligeholdelsesvenlig udførelse. Der lægges vægt på et gennemgående, ensartet og harmonisk inventarvalg.

### I plejecenteret omfatter det bl.a.:

#### Plejeboliger:

Garderobeskabe  
Værdiskabe  
Minikøkkener  
Toiletskab  
Justerbar armstøtter m. toiletrulle  
Fast affaldsspand med klaplåg  
Ekstra toiletrulleholder  
Medicinskab

#### 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:

Velfærdstoiletter

Justerbar armstøtter m. toiletrulle  
Ekstra toiletrulleholder

### **Servicearealer:**

Fast inventar i ankomstareal, festsal, kontorer og medarbejderrum

### **Garderobe:**

Aflåselige taskeskabe  
Aflåselig garderobereskabe og inventar i omklædningsrum  
Minikøkken i medarbejderlounge  
Køkken og rengøringsrum  
Alt fast inventar

### **Produktionskøkken:**

Alt fast inventar og teknisk udstyr.  
Depoter m.m.  
Hylde

### **Vaskeri:**

Alt fast inventar og teknisk udstyr  
Medicinskab

### **Køkken/cafe/restaurant:**

Udstyr og inventar jf. program og rumskemaer.

### **Sundheds- og wellness-områder:**

Loftskinesystem og løftlift i omfang jf. program og rumskemaer.

### **Depoter m.m.:**

Hylde  
Trådgitre og døre til skifteretsdepoter.

### **Udearealer:**

Faste bænke, borde og skraldespande.

### **Ungdomsboliger:**

Garderobereskabe  
Køkkener  
Toiletskabe

### **Seniorbofællesskab:**

Garderobereskabe  
Køkkener  
Toiletskabe  
Fast inventar i fælleskøkken  
Nicher i gang

### **12.9.7 Løst inventar**

Løst inventar er ikke omfattet af projektkonkurrencen. Der skal udarbejdes inventarprogram for løst inventar i den efterfølgende projekteringsfase.

## **12.10 BYGHERRELEVERANCER**

Løftlift/ kran/motordel  
Wellnessbadekar  
Produktionskøkkenets "maskinpark"; ovne, blæstkøler, kipgryde- og steger mv.





# 13. BYGNINGSDRIFT

## 13.1 DRIFTSTEAMET

Der forudsættes oprettet og tinglyst en ejerforening, med tilhørende driftsaftale og fordelingsnøgle, med budget for PPV og henlæggelser.

Det forudsættes at servicecenteret udlægger service og drift af serviceområdet til ejerforeningen, imod afregning til ejerforeningen iht. fordelingsnøgle.

### Enheder der betjenes:

360 plejeboliger	Almen boligafdeling
150 ungdomsboliger	Almen boligafdeling
20 seniorboliger	Seniorfællesskab
Adgangs/fællearealer	(Ejerforening)
Serviceareal	Kommunal betjent
(Udlægges til driften)	
Daginstitution	Kommunal betjent
(Udlægges til driften)	
Udearealer, parkeringsanlæg, affaldshåndtering.	

### Bemanding:

1. Driftsleder (Ansæt som leder i driftsfællesskab)
2. Driftslederassistent
3. Serviceteknikere (Evt. VVS tekniker)
4. Servicemedarbejdere

Bemanding forudsætter driftsfællesskab med 3 nærliggende ejendomme, på i alt 150 enheder, uden udearealer (herunder vedligeholdelse af gårdlaug). Den ene afdeling er en ejerforening med et alment plejehjem på 50 enheder, servicearealer, og en daginstitution, hvor driftsfællesskab vil give gode synenergier i den daglige drift. Driftsfællesskabet lokaliseres på Sølund.

Bemanding forudsætter ekstern rengøring, skraldesug eller molokker, samt centralt placeret, selvbetjent affaldssorteringsanlæg for beboerne/medarbejderne. Affaldssorteringsanlægget skal dimensioneres så det tager højde for den ekstraordinære affaldsproduktion, som plejeboliger producerer, herunder bleer og utensilier.

I stedet for ekstra personale og afløsning kan der med fordel kalkuleres med professionel entreprenør i grønne områder i vækstsæson og beskæringssæson.

Anlæg af grønne områder bør indrettes så daglig pasning kan klares af robotter.

Driftsmedarbejderne vil fortrinsvis dække hverdage i tidsrummet kl.7.00-18.00. I weekenden vil der ikke være bemanded.

Der forudsættes IKKE ansat rengøringspersonale og håndværkere på afdelingen, da disse ydelser bør udbydes. Mindre håndværksopgaver og service for beboerne og medarbejderne kan dog udføres af kvalificeret servicepersonale.

## 13.2 MEDARBEJDERFACILITETER

Driftsmedarbejdernes ejendomskontor skal have niveaufri adgang og placeres centralt på Sølund, gerne i forbindelse med foyerområdet og med gode transportmuligheder rundt i og omkring bygningerne. Ejendomskontoret ønskes placeret i en samlet medarbejderfunktion med de øvrige medarbejdere på Sølund.

Der skal disponeres med mandskabsrum med omklædning/bad til 10 personer af blandet køn, så der kan tilbydes omklædning og frokostfaciliteter til tilkaldte håndværkere mv.

Faciliteter til opbevaring af parkmaskiner og tilbehør og tilhørende lager for glatførebekæmpelsesmidler, et mindre værksted med plads til arbejdsbord og håndværktøj og lager til mindre forbrugsvarer, såsom pakninger, pærer og tilsvarende. I tilknytning til maskinlageret etableres en spuleplads, og der etableres videre et udvendigt redskabsskur samt plads til haveaffald.

Der bør implementeres sms service, digital selvbetjening, fjernaflæste forbrugsmålere, edb styrede varmecentral og klimaanlæg (CTS). Pumper og niveaufølere etableres med sms alarmer, samt digitalt nøglesystem i både lejemål og fællesnøgler.

Der skal ud over funktionerne i rumskemaet afsættes plads til:

- Skraldesug
- Nødstrømsgeneratoranlæg
- Teknikrum for elevatorer
- Servicearealernes andel af de fælles adgangsveje (ca. 60%)

**13.1.2 Rumskema – Bygningsdrift**

Bruttoetageareal til funktioner til bygningsdrift skal være indeholdt i det samlede bruttoetageareal.

<b>Ejendoms kontor</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Kontor til administrativt arbejde og beboerhenvendelser
Vejl. Netto areal:	Ca. 20 m <sup>2</sup> for ejendoms kontor.
Antal brugere:	2
Inventar og udstyr:	Computerplads, mødebord og reoler.
Overflader:	Whiteboard maling på væg ved mødebordet.
Øvrige:	Ønskes placeret i nærheden af plejecenterets reception/kontorer
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Mødelokale/kontor</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Kontor til driftsleder samt mulighed for fortrolighedssamtaler.
Vejl. Netto areal:	Ca. 15 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	1 (møde op til 6 personer)
Inventar og udstyr:	Computerplads, mødebord og reoler.
Overflader:	Whiteboard maling på væg ved mødebordet.
Øvrige:	Skal ligge med døradsillelse ind til ejendoms kontoret.
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Frokoststue</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Pause /spise rum.
Vejl. Netto areal:	Ca. 35 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	8-10 (blandet køn)
Inventar og udstyr:	Tekøkken, sofa, borde og stole.
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Medarbejderomklædning</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	2
Funktionsbeskrivelse:	Omklædning for medarbejdere med badmulighed
Vejl. Netto areal:	Ca. 15 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	8-10 (blandet køn)
Inventar og udstyr:	Skabe, vaskemaskine og tørreskabe.
Overflader:	Skridsikre klinkegulve.
Øvrige:	Jf. arbejdstilsynet retningslinjer herom. Kan deles med Sølund's øvrige medarbejdere.
Skal bygges i etape:	1 eller 2



<b>Medarbejdertoilet</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	2
Funktionsbeskrivelse:	Toiletfaciliteter jf. arbejdstilsynet retningslinjer herom.
Vejl. Netto areal:	Ca. 10 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	8-10
Inventar og udstyr:	Ca. 10 skabe og berøringsfrie armaturer.
Overflader:	Skridsikre klinkegulve.
Øvrige:	Kan deles med Sølund's øvrige medarbejdere.
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Værksted</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Værksted med større maskiner, måske ekstra ventilation mm.
Vejl. Netto areal:	Ca. 50 m <sup>2</sup>
Antal brugere:	2-3
Inventar og udstyr:	Værkstedvæg til håndværktøj. 400 volt stik.
Overflader:	Slidstærke gulve og vægge.
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Minilager</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Opbevaring af diverse
Vejl. Netto areal:	Ca. 10 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Hylde og reoler.
Overflader:	Slidstærke gulve og vægge
Øvrige:	Skal ligge med døradskillelse ind til værkstedet.
Skal bygges i fase:	1 eller 2

<b>Lager</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Opbevaring af salt.
Vejl. Netto areal:	Ca. 15 m <sup>2</sup> .
Inventar og udstyr:	Skal laves så saltet ikke nedbryder mere end højst nødvendigt.
Overflader:	Slidstærke gulve og vægge.
Øvrige:	Skal ligge med døradskillelse ind til maskinlageret. Bred indgangsdør med mulighed for indkøring af hele paller.
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Storlager</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Opbevaring af diverse
Vejl. Netto areal:	Ca. 30 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Hylde i den ene side.
Overflader:	Slidstærke gulve og vægge
Øvrige:	Bred indgangsdør med mulighed for indkøring af hele paller.
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Maskinlager</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Til opbevaring af traktorer, græsslåmaskiner mm.
Vejl. Netto areal:	Ca. 50 m <sup>2</sup> .
Inventar og udstyr:	Hylde i den ene side. 400 volt stik. Kemiskab.
Overflader:	Slidstærke gulve og vægge
Øvrige:	Bred indgangsdør med mulighed for indkøring af hele paller.
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Spuleplads</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Til spuling af traktorer, græsslåmaskiner mm.
Vejl. Netto areal:	Ca 25 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Vand og strøm til højtryksspuler.
Overflader:	Slidstærke gulve og vægge.
Øvrige:	Skal ligge ved maskinlager, eventuelt i forlængelse.
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Udvendigt redskabskur</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Vejl. Netto areal:	Ca. 15 m <sup>2</sup>
Inventar og udstyr:	Hylde og kroge.
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Haveaffald</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Plads til haveaffald.
Vejl. Netto areal:	Ca. 20 m <sup>2</sup>
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Affaldsdepoter</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	Ca. 6
Funktionsbeskrivelse:	Midlertidig opbevaring inden overflytning til affaldsgård
Vejl. netto areal:	Ca. 50 m <sup>2</sup> i alt.
Inventar og udstyr:	Hylder og sorteringsvenlige opbevaringsboxe
Skal bygges i etape:	1 og 2

<b>Affaldsgård</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Indhegnet/overdækket, kildeopdelt, med plads pap, papir, glas, kemi, medicin, elektronik, storskrald samt haveaffald m.m. i h.t. affaldsstrategi (se bilagsliste). Ca. 4 - 6 stk. 600 - 800 L containere. Mulighed for at skraldevogne kan køre direkte ind til affaldsgården og tømme containerne. Herudover indpasses decentrale / afdelingsrelaterede affaldsdepoter på etagerne, hvor affaldet sorteres lokalt inden det bringes til affaldsgården.
Vejl. netto areal:	Ca. 50 m <sup>2</sup>
Skal bygges i etape:	1 eller 2

<b>Varemodtagelse</b>	
Rumbetegnelse	
Antal:	1
Funktionsbeskrivelse:	Varemodtagelse fra lastbiler. Der skal sikres nem adgang for leverandører.
Vejl. netto areal:	Ca. 50 m <sup>2</sup>
Overflader:	Robuste overflader.
Øvrige:	Gerne læsserampe.
Skal bygges i etape:	1



# 14. KONKURRENCETEKNISKE BETINGELSER

## 14.1 INDLEDNING

Disse konkurrencebetingelser gælder for Samvirkende Boligselskabers (SABs) projektkonkurrence vedrørende Fremtidens Sølund efter udbudsdirektivet (direktiv 2004/18) i henhold til bekendtgørelse offentliggjort den [dato] [med efterfølgende ændringer offentliggjort den [dato]] i EU-tidende/TED-databasen.

Projektkonkurrencen gennemføres som begrænset projektkonkurrence, hvilket indebærer, at kun de virksomheder, som udbyder har udvalgt, har ret til at deltage i projektkonkurrencen. Konkurrenceforslaget skal omfatte tilbud på totalrådgivningskontrakt om gennemførelse af projektet.

Konkurrencen udskrives således, at bedømmelseskomitéen får til opgave, på baggrund af en evaluering ud fra de opstillede bedømmelseskriterier at udpege op til to vindere (én eller to), hvorefter der gennemføres et udbud med forhandling med vinderen/de to vindere, jf. udbudsdirektivets art. 31, stk. 3.

Såfremt der alene udpeges én vinder, vil det efterfølgende udbud med forhandling i realiteten alene dreje sig om tilpasning af projektet forud for aftaleindgåelsen. Såfremt der udpeges to vindere, vil vinderne modtage en overordnet beskrivelse af bedømmelseskomitéens evaluering inklusive kritikpunkter, hvorefter begge vindere bearbejder deres vinderforslag og afgiver et endeligt (revideret) tilbud, der evalueres ud fra de opstillede bedømmelseskriterier med henblik på at finde den endelige vinder.

Den endelige vinder påregnes tildelt opgaven som totalrådgiver i forbindelse med projektets gennemførelse.

Udbyder er ansvarlig for, at projektkonkurrencen gennemføres i overensstemmelse med EU's udbudsregler, herunder at de grundlæggende principper om gennemsigtighed og ligebehandling respekteres under projektkonkurrencen. Konkurrenceledtagerne i projektkonkurrencen må derfor påregne, at udbyder vil afvise konkurrenceforslag, der er fejlbehæftede eller mangelfulde. Det er forslagsstillers ansvar, at konkurrenceforslag udformes i

overensstemmelse med EU's udbudsregler.

Konkurrencesproget er dansk og al tekst skal derfor fremgå på dansk.

## 14.2 KONKURRENCEMATERIALET

Nærværende betingelser udgør kapitel 14 i det samlede konkurrencemateriale. For så vidt angår de øvrige bestanddele af konkurrencematerialet, henvises der til bilagsoversigten i konkurrenceprogrammets kapitel 15.

## 14.3 DELTAGERE

På baggrund af en prækvalifikation er følgende 5 deltagere udvalgt til at deltage i konkurrencen:

[Deltager 1  
Underrådgiver x  
Underrådgiver x]

[Deltager 2  
Underrådgiver x  
Underrådgiver x]

[Deltager 3  
Underrådgiver x  
Underrådgiver x]

[Deltager 4  
Underrådgiver x  
Underrådgiver x]

[Deltager 5  
Underrådgiver x  
Underrådgiver x]

I forbindelse med valget af medarbejdere og eventuelle underrådgivere til konkurrenceforslagernes udarbejdelse skal de medvirkende på det enkelte konkurrenceteam være opmærksomme på, hvilke firmaer og personer, der i henhold til udbudsdirektivet 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 konkurrenceprogrammet.
- Repræsentanter for udbyder eller ansatte hos denne.
- Ansatte hos, kompagnoner til eller

## 14. KONKURRENCETEKNISKE BETINGELSE

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, jf. afsnit 14.6.2.

### 14.4 KONKURRENCEFORSLAGETS/ TILBUDETS OMFANG

Ved nærværende projektkonkurrence ønsker udbyder at få tilvejebragt konkurrenceforslag omfattende Fremtidens Sølund og at modtage tilbud på den udbudte rådgivning

Kravene til konkurrenceforslag/tilbud er detaljeret beskrevet i kravspecifikationen (bilag A).

Som led i projektkonkurrencen ønsker udbyder at indgå kontrakt med den samlede vinder om gennemførelse af projektet. Udbyders krav til kontraktvilkår fremgår af kontraktudkastet, der er del af det samlede konkurrencemateriale.

### 14.5 FORVENTET PROJEKTTIDSPLAN

Aktivitet Tidspunkt  
Udsendelse af konkurrencemateriale  
21.09.2015

Informations- og besigtigelsesmøde  
06.10.2015

Spørgefrist (14 dage før tilbudsfrist)  
27.11.2015

Absolut spørgefrist (6 dage før tilbudsfrist)  
04.12.2015

Frist for indlevering af konkurrenceforslag  
(tilbudsfrist) 11.12.2015

Forventet meddelelse om resultat  
15.01.2016

Forhandlingsprocedure med vinder/2 vindere  
15.01.2016 – 08.02.2016

Offentliggørelse af endelig vinder/underretning  
om tildeling 17.02.2016

## 14.6 UDBYDERS FORHOLD

### 14.6.1 Den juridiske person

Udbyder af denne projektkonkurrence er:

Samvirkende Boligselskaber (SAB)  
Vester Voldgade 17  
1552 København V

Udbyder er den ansvarlige for projektkonkurrencens tilrettelæggelse og gennemførelse, og eventuel kontrakt vil skulle indgås med udbyder.

### 14.6.2 Kontaktperson/Konkurrencesekretær

Alle henvendelser forud for afgivelsen af konkurrenceforslag om yderligere oplysninger, dokumentation mv. skal rettes til den af udbyder udpegede konkurrencesekretær, der er:

Vibeke Gravlund  
KAB  
Vester Voldgade 17  
1552 København V

E-mail: vib@kab.dk

## 14.7 KONTAKT INDTIL AFGIVELSEN AF KONKURRENCEFORSLAG

### 14.7.1 Kommunikation

Konkurrencematerialet og efterfølgende supplerende oplysninger vil være tilgængeligt på Byggeweb. Ud over tilgængeligheden på hjemmesiden vil udbyder samtidig med offentliggørelsen herpå give underretning om supplerende oplysninger direkte til konkurrencedeltagerne, der har fået udleveret konkurrencematerialet af udbyder.

### 14.7.2 Spørgsmål om projektkonkurrencen

Konkurrencedeltagerne kan til brug for deres konkurrenceforslag/tilbud skriftligt stille spørgsmål om konkurrencematerialet.

Alle spørgsmål, der stilles senest 14 dage før fristen for aflevering af konkurrenceforslag/tilbud, vil blive besvaret.

Spørgsmål, der stilles senere end 14 dage før tilbudsfristen, vil alene blive besvaret i det

omfang, besvarelse kan afgives senest 6 dage før fristen. Spørgsmål, der stilles senere end 6 dage før fristen, kan ikke forventes besvaret.

Spørgsmål vil blive besvaret skriftligt. Spørgsmål og svar vil i anonymiseret form blive offentliggjort på udbyders hjemmeside og sendt samtidigt til alle konkurrencedeltagere.

### **14.7.3 Informations- og besigtigelsesmøde**

Udbyder inviterer konkurrencedeltagerne til at deltage i et informationsmøde, hvor der bliver orienteret om de overordnede forhold i konkurrencen, og der vil efterfølgende være en besigtigelse af de eksisterende forhold på konkurrencearealet.

### **Besigtigelsen gennemføres**

tirsdag den 06.10.2015 kl. 10.00 – 12.00 på plejehjemmet Sølund, Ryesgade 20, 2200 København N.

Spørgsmål på besigtigelsen vil blive noteret og besvaret i efterfølgende rettelsesblad. Tilmelding til besigtigelsen skal ske senest fredag den 02.10.2015 til konkurrencesekretæren. Der kan for hver konkurrencedeltager deltage op til 10 personer i besigtigelsen.

### **14.7.4 Ændringer af konkurrencegrundlaget**

Udbyder vil gøre rettelsesblade og ændringer i konkurrencegrundlaget tilgængelig på hjemmesiden, jf. afsnit 14.7.1. Ud over tilgængeligheden på hjemmesiden vil udbyder samtidig med offentliggørelsen herpå give underretning om supplerende oplysninger direkte til konkurrencedeltagere, der har fået udleveret konkurrencematerialet af udbyder.

Såfremt konkurrencedeltager bliver opmærksom på fejl eller væsentlige uhensigtsmæssigheder ved konkurrencegrundlaget, bedes deltager straks gøre konkurrencesekretæren opmærksom herpå således, at udbyder får mulighed for at afhjælpe forholdet gennem offentliggørelse af rettelsesblad.

Opfordringen omfatter også eventuelle uhensigtsmæssigt formulerede krav til ydelse eller kontrakt. Dette gælder navnlig uhensigtsmæssigheder af betydning for konkurrencedeltagerne generelt, der tilmed er udtryk for fravigelse fra det sædvanlige på markedet. Opfordringen

kan ikke opfattes som invitation til generel dialog om hensigtsmæssigheden af konkurrencegrundlagets krav.

Henvendelser skal ske skriftligt og via e-mail til konkurrencesekretæren, jf. afsnit 14.6.2.

Opstår der uoverensstemmelser mellem udbyders skriftlige angivelser og mundtlige udsagn, skal de skriftlige angivelser til enhver tid gælde forud.

Medmindre andet klart og tydeligt angives af en konkurrencedeltager, vil udbyder stille eventuelle meddelelser under projektkonkurrencen til den medarbejder hos tilbudsgiver, som udbyder har stilet prækvalifikationsmeddelelsen til. Konkurrencedeltager kan til enhver tid udpege en anden kontaktperson.

## **14.8 KONKURRENCDELTAGERS FORHOLD**

### **14.8.1 Personlige forhold – supplerende egnethedsbedømmelse**

Tro- og loveerklæring  
Konkurrencedeltagere, der har ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger kr. 100.000, jf. lovbekendtgørelse nr. 336 af 13. maj 1997, er udelukket fra at deltage i udbuddet.

Som dokumentation for, at konkurrencedeltager ikke er udelukket som følge af ubetalt, forfalden gæld til det offentlige på mere end kr. 100.000 skal konkurrencedeltager med konkurrenceforslaget/tilbuddet fremsende erklæring herom, hvilket kan ske ved udfyldelse af den vedlagte skabelon, Bilag xx  
Hvis konkurrenceforslag afgives af et konsortium skal ovenstående oplysninger afgives for alle konsortiedeltagere.

### **Den juridiske person**

Konkurrencedeltager skal være den af udbyder prækvalificerede juridiske person. Konkurrencedeltager kan ikke lade sig erstatte af en anden juridisk person, og dette gælder også eventuelle koncernforbundne virksomheder.

Hvis prækvalifikationen har omfattet et konsortium bestående af flere ansvarlige konkurrencedeltagere, skal det være netop

## 14. KONKURRENCETEKNISKE BETINGELSE

disse juridiske personer – hverken færre eller flere – der afgiver konkurrenceforslag. Der skal angives en fælles befuldmægtiget, som udbyder med bindende virkning for konsortiet, kan indgå aftaler med.

Såfremt konkurrencedeltager agter at anvende underrådgivere til udførelsen af den af konkurrenceforslaget omfattede kontrakt, skal navne på den eller disse juridiske personer angives klart og entydigt i konkurrenceforslaget.

Inden for udbudsreglernes rammer kan udbyder i visse særlige tilfælde tillade forandringer hos den eller de prækvalificerede. Udbyder er aldrig forpligtet til at tillade forandringer, og eventuel forandring skal før afgivelse af konkurrenceforslag forudgående tillades skriftligt af udbyder.

### 14.9 FORTROLIGHED

Konkurrenceforslag vil være offentlige, når bedømmelseskomiteen har truffet sin afgørelse om vinderen af projektkonkurrencen. Udbyder er berettiget til at udstille alle konkurrenceforslag for offentligheden.

I tiden ind til offentliggørelsen vil udbyder så vidt muligt sikre fortroligheden af alle oplysninger om fortrolige forretningsmæssige forhold i konkurrencedeltagers konkurrenceforslag, der i øvrigt behandles anonymt, jf. udbudsdirektivets art. 74, stk. 2. Offentliggørelsen af konkurrenceforslag vil dog ikke omfatte oplysning fra konkurrencedeltagers forslag/tilbud vedrørende honorartilbud, der fortsat videst muligt sikres behandlet fortroligt.

Fortrolighedstilsagnet må i sagens natur vige i den udstrækning, hvor lovgivningen forpligter udbyder til at videregive oplysninger til tredjemand.

I den udstrækning, hvor konkurrencedeltager selv anser oplysninger for særligt konkurrencefølsomme, bedes dette tydeligt markeret i konkurrenceforslaget/tilbuddet ud for de pågældende oplysninger, hvorefter udbyder vil tilstræbe, at oplysningerne ikke videregives. Generelle angivelser om konkurrencefølsomhed eller lignende kan ikke forventes tillagt betydning.

Udbyder er dog til enhver tid berettiget til at anvende oplysninger i den udstrækning, hvor dette er til berettiget varetagelse af udbyders interesser under en rets- eller klagesag med tilknytning til udbuddet.

Udbyder vil sikre, at eventuelle eksterne rådgivere og andre eksterne, der måtte udføre opgaver for udbyder under projektkonkurrencen, over for udbyder påtager sig at behandle oplysninger fortroligt.

Konkurrencedeltager skal tilsvarende sikre fuld fortrolighed i forhold til tredjemand med hensyn til alle oplysninger, som konkurrencedeltager modtager under projektkonkurrencen, og som angår forhold, der ikke er offentligt tilgængelige.

Konkurrencedeltager skal sikre, at eventuelle underleverandører ligeledes påtager sig at behandle oplysninger fortroligt.

### 14.10 AFGIVELSEN AF KONKURRENCEFORSLAG

#### 14.10.1 Overordnede krav

Forslagets omfang må ikke overstige 1,2 m i højden og 4,2 m i bredden. Der må kun indleveres ét forslag fra hvert af de indbudte deltagerteams.

#### 14.10.2 Formkrav

Konkurrenceforslag skal indeholde følgende:

#### PLANCHER

##### A) Situationsplan, mål 1:1000

Der viser bebyggelsens 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, håndtering af regnvand skybrudssikring, mv.

##### B) Etageplaner, mål 1:500

Disse etageplaner skal diagrammatisk vise samtlige etager i forslaget samt parkeringskælder. Planerne skal belyse forslagens funktionsmæssige hovedidé og vise placering af de enkelte delprojekters



hovedfunktioner, således at funktionsflow kan aflæses.

**C) Udvalgte bygningstegninger, mål 1:200**

Udvalgte planer, snit og relevante facader, der på en overskuelig måde redegør for projektets arkitektoniske og funktionelle sammenhænge og redegør for disponering af de udvalgte planer, herunder skal der være indeholdt plan/planudsnit over:

- Kælder, udsnit med logistik/-backstage område
- Stueetage, udsnit med centerfunktioner, produktionskøkken, daginstitution og nære udearealer
- En afdeling med 4 boliggrupper i plejecenteret
- Et gangnaboskab i ungdomsboligerne
- Seniorbofællesskabet

**D) Planer 1:50**

- Møblerede planer af følgende 4 boligtyper:
- Standard plejebolig med lille toilet
- Standard plejebolig med stort toilet
- Lille plejebolig
- Standard ungdomsbolig

**E) Diagrammer, der viser internt og eksternt logistik-flow i forhold til beboere, medarbejdere, besøgende samt flow af varestømme/affald.**

Diagrammerne skal vise flow fra adgang til bygning og flow/fordeling rundt internt i bygningen.

**F) Diagram, der viser hvordan bebyggelsen kan opføres, så den følger etapeplanens etape 1 og etape 2.**

**G) Digital bygningsmodel.**

Der skal afleveres en digital objektbaseret bygningsmodel i 3D, med bygningsgeometri i lav detaljeringskrav og med alle bruttoetagearealer optegnet. Den digitale bygningsmodel skal afleveres i det åbne filformat IFC 2x3, samt i det originale filformat (eksempelvis Revit, ArchiCAD eller lignende). På grundlag af den digitale bygningsmodel skal der som minimum afleveres følgende visualiseringer. En illustration af bebyggelsen set fra Ryesgade og en illustration fra Søerne samt fra plejecenterets fællesarealer/foyer, en boliggruppe i plejecenteret og et udemiljø.

**H) Skyggediagram samt dagslysberegning for standard plejebolig og indeliggende lejligheder.**

**A3 – MAPPER**

Der skal afleveres 20 stk. A3-mapper med tekst i god læsbar størrelse (min. 10 pkt.), gerne med illustrationer og tekst på begge sider. Hver mappe må maksimalt indeholde 20 ark (op til 40 sider).

Alle illustrationer og al tekst fra plancherne skal være medtaget i mappen. Ud over illustrationer fra plancherne skal mappen indeholde en fyldestgørende beskrivelse af projektet.

Beskrivelserne skal belyse følgende punkter:

**1. Funktion:**

- Bygningens overordnede funktionelle koncept, indretning og logistiske sammenhænge
- Beskrivelse af flow og logistik
- Funktionsmæssig beskrivelse af de forskellige boligtyper, fællesarealer, centerfunktioner, erhverv, daginstitution, parkeringskælder og skybrudssikring.
- Overordnet beskrivelse af, hvordan byggeriet er forberedt til velfærdsteknologi
- Etapedeling af byggeriet
- Beskrivelse af social bæredygtighed, herunder arbejdsmiljø og dagslysforhold

**2. Arkitektur:**

- Hoveddisposition og arkitektonisk hovedgreb
- Arkitektonisk fremtræden og forhold til bykvarterets egenart
- Planmæssige løsninger og ude/inde relationer
- Bebyggelsens indpasning på grunden og indpasning i den lokale kontekst
- Landskabsrum og de nære udearealers udformning og indretning
- Byggeriets robusthed i forhold fleksibilitet og generalitet
- Principper for bærende konstruktioner og installationstekniker
- Overordnet brandstrategi
- Beskrivelse af materialevalg, herunder drift- og vedligeholdelses niveau/udgifter
- Beskrivelse af miljømæssig og økonomisk bæredygtighed

### AREAL og ØKONOMI

Kalkulationsskema og arealskemaer jf. bilag XXX til konkurrencematerialet skal udfyldes og indgå i A3-Mappen sammen med en beskrivelse af de forudsætninger, forslagsstilleren har lagt til grund for udfyldelse af kalkulationsskemaet.

### TILBUDT HONORAR

Den som bilag xx vedlagte tilbudsliste skal udfyldes og angives med kendingstal.

### DIGITALT MATERIALE

Et USB-stik med alle tegninger og visualiseringer fra plancherne i pdf. Visualiseringerne ønskes som særskilte pdf-filer. Desuden ønskes der en samlet PDF-fil med A3-mappen.

Alle filer skal være anonyme og deltagerne skal sikre, at der ikke i den elektroniske version findes informationer, der kan identificere deltagerne.

### NAVNEKUVERT

En ugennemsigtig, forseglede kuvert, indeholdende:

- Navneseddel i A4-format med forslagsstillers navn, adresse, telefonnummer (dag / aften), e-mailadresse samt forslagskendingstal. 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. Skabelon, der kan anvendes til denne erklæring, er vedlagt som Bilag xx til nærværende kapitel.

Det understreges, at tegninger og andet forslagsmateriale ud over det i afsnit 14.10 nævnte ikke vil blive optaget til bedømmelse.

### MARKERING AF FORSLAGET/ ANONYMITET

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

#### 14.11 INDLEVERING AF FORSLAG

Forslagene skal senest den **11.12.2015 kl. 12.00** være indleveret/afleveret til:

Vibeke Gravlund, KAB  
Vester Voldgade 17  
DK-1552 København V.

Forsendelsen skal tydeligt være mærket "Projektkonkurrence – Sølund".

Forslagene skal afleveres i overensstemmelse med kravene i afsnit 14.10.

Konkurrenceforslaget skal sendes til udbyder på ovennævnte adresse eller afleveres på adressen [i receptionen], hvor konkurrencedeltager efter anmodning vil få en kvittering udvisende dato, klokkeslæt for afleveringen og tilbudsgivers kendingstal.

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

#### 14.12 VEDSTÅELESFRIST

Konkurrencedeltager er bundet af konkurrenceforslaget, herunder tilbuddet ifølge kontraktudkastet om gennemførelse af konkurrenceforslaget, i [6 måneder] fra indleveringsdagen, jf. afsnit 0.

Såfremt konkurrencedeltageren får meddelelse om, at udbyder har identificeret deltagerens konkurrenceforslag som det vindende konkurrenceforslag, er udbyder indtil udløbet af vedståelsesfristen berettiget til ved afgivelse af skriftligt påkrav at forlænge vedståelsesfristen for tilbuddet om gennemførelse af projektet med indtil [antal] uger.

### 14.13 FORBEHOLD

Enhver tilsigtet eller utilsigtet uoverensstemmelse mellem konkurrencematerialet og konkurrenceforslaget har karakter af forbehold, herunder uoverensstemmelser i form af manglende opfyldelse eller besvarelse af krav ifølge det samlede konkurrencemateriale eller kontraktudkastet.

Udbyder er berettiget til at afvise ethvert tilbud med forbehold til konkurrencematerialet medmindre, der er tale om et åbenbart bagatelagtigt forbehold.

Udbyder er forpligtet til at afvise tilbud med forbehold over for grundlæggende elementer i konkurrencematerialet eller andre forbehold, der ikke af udbyder kan kapitaliseres med den fornødne sikkerhed eller er bagatelagtigt.

Mindstekrav anses altid for grundlæggende elementer, hvorfor konkurrenceforslag med forbehold over for mindstekrav afvises som ukonditionsmæssigt.

Konkurrencedeltager opfordres til ikke at tage forbehold, da forbehold indebærer betydelig risiko for, at konkurrenceforslaget ikke vil blive taget i betragtning. Hvis konkurrencedeltager alligevel vælger at tage forbehold, bedes konkurrencedeltager udtrykkeligt angive forbeholdet og redegøre for, hvorfor forbeholdet er taget.

I stedet for at overveje forbehold opfordres konkurrencedeltager til tidligst muligt at henlede udbyders opmærksomhed på eventuelle u hensigtsmæssige krav af betydning i konkurrencematerialet, jf. pkt. 14.7.4.

### 14.14 BETALING TIL KONKURRENCDELTA GERE (VEDERLAG)

Alle konkurrencedeltagere, der afgiver konditionsmæssigt konkurrenceforslag, oppebærer vederlag på DDK 250.000,- inklusiv moms.

Vinderen/vinderne i projektkonkurrencens første fase (op til to), inviteres til et efterfølgende forhandlingsforløb, jf. udbudsdirektivets artikel 31, stk. 3.

Alle forhandlingsdeltagere, der, som afslutning på forhandlingsforløbet afleverer et konditionsmæssigt tilbud / revideret forslag, modtager yderligere DKK 125.000,- inklusiv moms. Den samlede vinder modtager dog ikke dette vederlag, der således anses for indeholdt i det tilbudte honorar

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

### 14.15 ØVRIGE FORHOLD

Konkurrencedeltager kan ikke forlange konkurrenceforslaget tilbageleveret fra udbyder, der til gengæld ikke må anvende konkurrenceforslag i andre sammenhænge end vedrørende nærværende projektkonkurrence.

Bortset fra betalingen for afgivelse af konditionsmæssigt konkurrenceforslag jf. 14.14, er konkurrencedeltagers omkostninger forbundet med at afgive konkurrenceforslag under nærværende projektkonkurrence udbyder uvedkommende.

### 14.16 RETTIGHEDER

Ejendomsretten, herunder brugsretten til konkurrenceforslagene, tilhører udbyder. Ophavsretten til et konkurrenceforslag forbliver dog hos konkurrencedeltageren.

I forbindelse med gennemførelsen af projektet har projektkonkurrencens vinder, udbyder og Københavns Kommune ret til at benytte idéer og elementer fra de øvrige præmierede og indkøbte forslag.

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

Forslag returneres ikke.

### 14.17 FORSIKRING

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

### 14.18 BEDØMMELSE

#### 14.18.1 Bedømmelseskommité

Konkurrenceforslagene vil blive bedømt af en af udbydere valgt uafhængig bedømmelseskommité med følgende sammensætning:

Konkurrenceforslagene vil blive bedømt af en dommerkommité bestående af:

#### Dommere:

Politiker (udpeges politikerne)  
Politiker (udpeges af politikerne)  
Repræsentant fra ældrerådet (udpeges af ældrerådet)  
Repræsentant fra lokaludvalget (udpeges af lokaludvalget)

Rolf Andersson, Formand, KAB,  
Per Christensen, Københavns Kommune  
Jette Bolding, Københavns Kommune  
Lene Vennits, KAB  
Tina Saabye, Stadsarkitekt Københavns Kommune  
Kjeld Poulsen, SAB

Fagdommere skal udgøre en 1/3 af dommerne.  
1 arkitektfagdommer udpeget af AA  
1 landskabsarkitekt udpeget af AA  
1 ingeniørfagdommer udpeget af IDA/FRI

#### Sekretær for dommerkommitéen:

Vibeke Gravlund, KAB.

#### Rådgivere for dommerkommitéen:

Lars Poulsen projektleder, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Københavns Kommune  
Hannah Hjorth, sygeplejefaglig chefkonsulent, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Københavns Kommune  
Thomas Gaard Lauridsen, specialkonsulent, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Københavns Kommune  
Birgitte Bo Christensen chefkonsulent, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Københavns Kommune  
Peter Kærhus Sørensen, arkitekt MAA, Center for Bydesign, Københavns Kommune

Randi Dürr Harpøth, Byens udvikling / Byplan Nord, Teknik- og miljøforvaltningen  
Kristian Gomard, driftsleder KAB  
Jan Nybo Jensen, centerchef for Sølund, Københavns Kommune  
Jan Cronqvist, energi- og varmekonsulent, KAB

Kurt Bardeleben, advokat, LETT Advokatfirma.

Ekstern bygherrerådgiver er Munksgaard plus Andersen A/S, der har tilknyttet Sweco Architects A/S som underrådgivere.

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

#### 14.18.2 Bedømmelseskriterier

Tildelingskriteriet for opgaven er "økonomisk mest fordelagtige bud". Med henblik på at identificere det "økonomisk mest fordelagtige bud" vil konkurrenceforslagene/tilbuddene blive evalueret i henhold til følgende underkriterier med den for hvert underkriterium anførte vægtning:

#### 14.18.2 Bedømmelseskriterier

Tildelingskriteriet for opgaven er "det økonomisk mest fordelagtige bud". Med henblik på at identificere det økonomisk mest fordelagtige bud" vil konkurrenceforslagene/tilbuddene blive evalueret i henhold til følgende underkriterier med den for hvert underkriterium anførte vægtning:

#### 1. Funktion 40%

I underkriteriet vurderes forslagens funktionelle kvaliteter.

Der lægges i den forbindelse vægt på,

- at forslaget evner at frembringe nyskabende innovative løsninger.
- at forslaget indeholder funktionelle indretninger og skaber logistiske sammenhænge for det samlede byggeri, såvel inde som ude, herunder i relation til flows i forhold til adgang til bygningen, ind- og udflytningsituationer og varetransport/affald.

- at forslaget skaber en bebyggelse, der fremmer fællesskab på tværs af generationer og at der opnås en høj grad af social bæredygtighed og en høj grad af tryghed, god tilgængelighed og et godt arbejdsmiljø.
- at forslaget har et sundt indeklima og optimerede dagslysforhold.

### 2. Arkitektur 35%

I underkriteriet vurderes forslagens arkitektoniske kvaliteter.

Der lægges i den forbindelse vægt på,

- at forslaget arkitektonisk forholder sig til områdets karakter og egenart,
- at der i landskabsbearbejdningen opnås størst mulig rekreativ værdi såvel på de private som de offentligt tilgængelige udearealer,
- at forslaget løser etapedelingen af byggeriet på en hensigtsmæssig måde, således at der opnås en arkitektonisk helstøbt og fysisk sammenhængende bebyggelse samtidig med, at der i byggeperioden sikres fornuftige og forsvarlige løsninger for de institutioner der er i drift,
- at forslaget udviser teknisk og konstruktiv robusthed i forhold til bygningsfleksibilitet og generalitet samt bygge- og installationstekniske løsninger, og
- at forslaget indeholder effektive, miljømæssigt bæredygtige tiltag i forhold til klimaskærm og materialevalg, der understøtter en kosteffektiv drift og vedligeholdelse, herunder i forhold til rengøring og almen service.

### 3. Anlægsøkonomi 15%

Forslaget vil blive vurderet på dets evne til at kunne realiseres inden for den samlede anlægsramme.

Det tillægges vægt, at tilbudsgiver i sin beskrivelse på en overbevisende måde underbygger, at det tilbudte projekt kan realiseres inden for det samlede anlægsramme jf. kapitel 3.4.

Ordregiver vil forventeligt foretage en kontrolberegning af forslagens anlægsøkonomi ved ekstern rådgiver.

Såfremt det vurderes, at et konkurrenceforslag ikke vil kunne realiseres inden for anlægsrammen eller vurderes ikke at kunne tilpasses anlægsrammen, kan forslaget erklæres ukonditionsmæssigt.

### 4. Tilbudt honorar: 10%

I tilbudslisten skal der tilbydes totalrådgivningshonorar på minimum 8 % og maksimum 11 % af byggeomkostningerne fastsat som det af ordregiver/klienten godkendte licitationsresultat. Der skal desuden tilbydes honorarprocentsatser for varetagelse af byggeledelsen for udførelse i henholdsvis hovedentreprise og i storentrepriser.

I vurderingen af Tilbudt honorar indgår både de tilbudte honorarprocenter og tilbudte timesatser jf. tilbudslisten (evalueringsteknisk honorar). Da byggeledelsen alene er en option, indgår honoraret for varetagelse af byggeledelsesopgaven ikke med fuld vægt i det evalueringstekniske honorar, jf. tilbudslisten.

De afgivne honorarprocenter og timesatser er bindende for tilbudsgiver.

Vurderingen foretages på baggrund af det samlede, evalueringstekniske honorar og der lægges vægt på, at der tilbydes et så lavt evalueringsteknisk honorar som muligt.

### 14.19 UNDERRETNING OM RESULTATET AF PROJEKTKONKURRENCEN

#### 14.19.1 Retsvirkning og eventuel forhandling

Alle konkurrencedeltagere vil hurtigst muligt og samtidig få skriftlig underretning om bedømmelsesresultatet.

Vinderen/vinderne af projektkonkurrencen (op til 2), inviteres til et forhandlingsforløb,

## 14. KONKURRENCETEKNISKE BETINGELSE

jf. udbudsdirektivets artikel 31, stk. 3, med henblik på tildeling af den endelige kontrakt.

Vinderen/vinderne vil indgå som tilbudsgivere i en kortvarig forhandlingsfase, hvor deres respektive vinderforslag skal bearbejdes på de parametre/kritikpunkter, som dommerkomitéen har udtalt i forbindelse med bedømmelsen af første fase.

Udbuddet med forhandling vil foregå fra den 15.01.2016 til den 08.02.2016, hvor der skal afleveres endeligt tilbud.

Underretning om tildelingsbeslutningen til den vindende konkurrencedeltager er ikke et løfte om, at projektkonkurrencen er vundet, herunder at udbyder vil indgå kontrakt om gennemførelse af konkurrenceforslaget med konkurrencedeltageren, men alene underretning om, at konkurrencedeltageren efter udbyders vurdering har udformet det vindende konkurrenceforslag. Resultatet af projektkonkurrencen er først endeligt, når der efter udløbet af stand still-perioden er underskrevet kontrakt om gennemførelse af konkurrenceforslaget, jf. håndhævelseslovens § 3.

### 14.20 AFLYSNING

Ind til projektkonkurrencen er endelig afsluttet (efter en eventuelt tilendebragt forhandlingsrunde) ved kontraktindgåelse, vil projektkonkurrencen af udbyder kunne aflyses, hvis udbyder har saglig grund til aflysning.

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 og udbetalingen modregnes således i vinderens samlede honorarkrav.









# 15. BILAGSLISTE

Krav, anvisninger og retningslinjer i de tekniske bilag skal overholdes og indarbejdes i konkurrenceprojektet samt under den efterfølgende hovedprojektering i samarbejde med projektgruppen.

Kommunens politikker samt de tilhørende konkrete krav og anvisninger skal ligeledes overholdes og indarbejdes i konkurrenceprojektet samt under den efterfølgende hovedprojektering i samarbejde med projektgruppen.

Øvrige bilag er tænkt som inspiration i de konkurrencemæssige overvejelser.

## 15.0 UDBUDSMATERIALE

Oplæg til totalrådgiverkontrakt med bilag:

Samarbejdsbilag  
IKT-aftale  
Ydelsesbeskrivelse 2012

Skemaer/skabeloner der skal afleveres:

- Kalkulationsskema
- Arealskema
- Tilbudsliste
- Tro- og loveerklæring

## 15.1 BILAG VEDR. FORUDSÆTNINGER OG PLANGRUNDLAG

Luffotos af 6.1.2012, 6 stk.,  
Søerne Facade collage af 29.02.2012  
Grundkort 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  
Miljø i byggeri og anlæg 2010, Teknik- og miljøforvaltningen. Københavns Kommune  
Arkitekturby København, Københavns Kommunes arkitekturpolitik 2010  
Metropol for mennesker, Vision og mål for Københavns byliv, 2015  
Københavns Kommunes Ressource- og Affaldsplan 2018 med bilag  
Forslag til Kommuneplan 2015

## 15.2 BILAG VEDR. FÆLLESSKABER

?

## 15.3 BILAG VEDR. PLEJECENTER

Lev stærkt-hele livet, Københavns ældrepolitik 2015-2018  
Nye veje til sundhed og omsorg, Sundheds- og omsorgsforvaltningen  
Fremtidens plejeboliger - 10 principper april 2014  
Tjeklisten for plejeboliger-marts 2014  
Vejledning til byggeri af plejehjemskøkkener  
Udkast til handleplan for demensindsatsen i Københavns Kommune, 8. maj 2015

### 15.4 BILAG VEDR. DAGINSTITUTION

Funktionsprogram for daginstitutioner, Københavns Kommune, 2. udgave 2013  
Bestykningsliste, generel  
Bestykningsliste, produktionskøkken  
Pædagogisk grundlag – om daginstitutionens prioriteringer og måde at arbejde på

### 15.5 BILAG VEDR. UNGDOMSBOLIGER

Udmøntning af grundkapital til Almene boliger med bilag, maj 2015 (Københavns Kommune)  
Retningslinjer for størrelse på kollegie- og ungdomsboliger i forbindelse med byggesagsbehandling, Københavns Kommune 2014  
Ungdomsboliger i lille størrelse (SBI 2014:23)  
Basisboligen, udvikling af ungdomsboliger for KAB, tegnestue Vandkunsten, 2015

### 15.6 BILAG VEDR. SENIORBOFÆLLESSKABER

Udmøntning af grundkapital til Almene boliger, maj 2015 (Københavns Kommune)  
"Senior light"-princippet – Funktionelle krav til boligerne, KAB 2015

### 15.7 BILAG VEDR. OFFENTLIG PARKERINGSKÆLDER

Ingen bilag

### 15.8 BILAG VEDR. SKYBRUDSSIKRING OG LAR

Håndbog LAR

### 15.9 BILAG VEDR. MIKRO-BUTIKKER

Ingen bilag.

### 15.10 BILAG VEDR. BYGNINGSFYSIK OG TEKNISKE KRAV

CTS-automatik anvendt på ejendomme administreret af KAB, Designmanual 2015 Sundheds- og Omsorgsforvaltningens kravsspecifikation for føringsveje, kabling, kaldeanlæg,

### 15.11 INSPIRATION

Metropol for mennesker  
[www.fremtidenssoelund.dk](http://www.fremtidenssoelund.dk)  
Inspiration fra de 4 vidensgrupper — Præsentation 14.10.2011  
Studietur til Holland og København, Oktober 2011  
Appetit på livet, Mad- og måltidspolitik for ældre i Københavns Kommune, 2012-2016  
Et eksempel på fælles værdier for et seniorbofællesskab (KAB notat)  
At blive gamle sammen – midt i København (KAB pjece)

