



**Bispebjergghjemmet**  
**Byggeprogram juni 2006**



**Projekt for etablering af 96 plejeboliger**  
**med tilhørende fælles- og serviceareal**

<b>1.00</b>	<b>Introduktion</b>	<b>Side 2-7</b>
1.01	Projektets baggrund og karakter	
1.02	Generelle oplysninger og projektorganisation	
1.03	Arbejdsgrundlag	
1.04	Eksisterende forhold	
<b>2.00</b>	<b>Byplan-, grund- og forsyningsforhold</b>	<b>side 8-11</b>
2.01	Planforhold	
2.02	Grundforhold	
2.03	Forsyningsforhold	
<b>3.00</b>	<b>Funktions- og rumforhold</b>	<b>side 12-20</b>
3.01	Generelt	
3.02	Indretning af ældreboliger med tilknyttede fællesarealer	
3.03	Indretning af servicelokaler i tilknytning til boenhed på 16 boliger	
3.04	Indretning af servicearealer i mellembygning og underetagen(kælder)	
<b>4.00</b>	<b>Parkering og friarealer</b>	<b>Side 21-23</b>
4.01	Generelt	
4.02	P-pladser, cykelskure, adgangsveje og terrasser	
4.03	Friarealer	
4.04	Udvendige installationer	
4.05	Skiltning	
<b>5.00</b>	<b>Konstruktioner, materialer og installationer</b>	<b>side 24-35</b>
5.01	Generelt	
5.02	Konstruktioner og materialer	
5.03	Installationer	
<b>6.00</b>	<b>Arealoversigt</b>	<b>side 36</b>
<b>7.00</b>	<b>Tidsfølgeplan</b>	<b>Side 37-40</b>
<b>Bilag</b>	<b>1. Princip diagram A, kælder</b>	
	<b>2. Princip diagram B, etager</b>	
	<b>3. Lejlighedsplan</b>	

## 1.01 Projektets baggrund og karakter

Københavns Kommunes Social- og omsorgsforvaltning har tidligere besluttet at Bispebjergghjemmet skal videreføres som plejecenter jf. foreliggende ”Vurdering og idéforslag til fremtidig anvendelse” udarbejdet RIA Rådgivende Ingeniører og Arkitekter i 2000.

Nærværende byggeprogram tager således udgangspunkt i Social- og omsorgsforvaltningens tidligere og nu bekræftede beslutninger om, at Bispebjergghjemmet skal videreføres på samme grundlag som i dag.

Dette betyder at eksisterede funktioner såsom produktionskøkken og dagtilbud m.v. bevares.

Programmet hviler på de foreliggende, kommunale forudsætninger herunder de kommunale tjeklister og projekteringsanvisninger omfattende:

- ”De 17 principper”
- Checkliste for planlægning, projektering og indretning af plejeboliger udarbejdet af Københavns Sundhedsdirektorat, Stadsarkitektens Direktorat samt Rådgivende Ingeniørkontor i oktober 1997
- Indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl. – en vejledning udgivet af Bygge- og Boligstyrelsen, Socialministeriet, Arbejdstilsynet, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune udgivet i 1998.

Det er således besluttet, at der ved om- og tilbygning etableres 96 stk. 2-rums ældreboliger med tilhørende fælles- og personalefaciliteter og bevarelse og istandsættelse af de allerede fungerende servicearealer.

Programforudsætningerne skal sammen med udarbejdede dispositionsskitser danne grundlag for udarbejdelse af skema A for plejeboligerne samt budget for de samlede servicearealer

Nærværende byggeprogram er således en sammenfatning af den programmeringsproces som er forløbet i maj måned 2006.

## 1.02 Generelle oplysninger og projektorganisation

### Sagsbetegnelse:

Bispebjergghjemmet - 96 ældreboliger med tilhørende fælles- og servicearealer.  
Beliggende Tagensvej 186, 2400 København NV

### Bygherrefunktion:

Den selvejende institution Bispebjergghjemmet  
Tagensvej 186  
2400 København NV

Forretningsfører:

KAB  
Bygge- og Boligadministration  
Vester Voldgade 17  
1552 København V

Tlf.: 3363 1000

Fax: 3363 1001

Projektleder Jesper Kærn

Totalrådgiver:

Dominia AS  
Rådgivende ingeniører  
Studivestryde 38  
1455 København K

Tlf.: 3343 4500

Fax: 3343 4501

Sagsleder Frank L. Hansen  
Sagsingeniør vvs Michael Rebirk  
Sagsingeniør el Søren Søes  
Sagsingeniør konstruktioner Michael Bülow

Underrådgiver

Arkitektfirmaet MW A/S  
Nordre Fasanvej 99  
2000 Frederiksberg

Tlf.: 3819 9044

Fax: 3819 9099

Projekteringsleder: Arkitekt maa. Jørgen H. Nicolaisen  
Sagsarkitekt: Arkitekt maa. Steen B. Hansen

Følgegruppe:

Den til opgaven nedsatte følgegruppe består af:

Karin Wellejus	Bestyrelsen
Anne-Marie Vejlgaard	Bestyrelsen
Lis Sønderby	Forstander
	Bispebjergghjemmet
Helle Ravn	Souschef
	Bispebjergghjemmet

Dorte Brinck	Konsulent Boligsekretariatet
Jean-Pierre Reffs	Boligsekretariatet
Dorte Dahl	Konstitueret ældrechef Ældrekontoret Bispebjerg
Sune Skovgaard	Plan & arkitektur
Jesper Kærn	Projektleder KAB
Inge Hansen	Adm./økonomisk medarbejder KAB
Frank L. Hansen	Sagsleder DOMINIA AS
Jørgen H. Nicolaisen	Projekteringsleder Arkitektfirmaet MW A/S
Steen B. Hansen	Sagsarkitekt Arkitektfirmaet MW A/S

Det til opgaven nedsatte programmeringsudvalg har bestået af:

Karin Wellejus	Bestyrelsen
Anne-Marie Vejlgaard	Bestyrelsen
Lis Sønderby	Forstander Bispebjergghjemmet
Helle Ravn	Souschef Bispebjergghjemmet
Freddy Lillelund	Daglig arbejdsmiljøleder Bispebjergghjemmet
Dorte Brinck	Boligsekretariatet
Dorte Dahl	Konstitueret ældrechef Ældrekontoret Bispebjerg
Jørgen H. Nicolaisen	Projekteringsleder Arkitektfirmaet MW A/S
Steen B. Hansen	Sagsarkitekt Arkitektfirmaet MW A/S

### 1.03 Arbejdsgrundlag

Den samlede programmeringsopgave omfatter fastlæggelse af retningslinier og krav til etablering af følgende:

01. 96 ældreboliger med tilhørende fælles- og servicearealer fordelt på 6 levestrukturer omfattende:
  - Boliger
  - Fælles opholdsarealer
  - Bryggers
  - Depot

- Rengøringsrum
  - Pulterrum og skifteretsdepot.
  - Kontor
  - Personalet toilet
  - Personalegarderobe
  - Pulterrum
  - Skifteretsdepot
02. Foyer og gæstetoiletter til caféområde
03. Café til centrets og lokalområdets beboere – størrelse 140 personer til spisning – 400 personer iht. myndigheder
04. Produktionskøkken incl. personalerum, kontor for økonoma og diverse depoter køl, frost, viktualierum, affaldsrum og fjerndepot for service mv. – kapacitet op til 250 dagsportioner
05. Dagtilbud for lokalområdets ældre og ældreboligernes beboere (herunder fysioterapeut- og vedligeholdelsestræning) omfattende:
- Træningslokaler – stort lokale og mindre behandlerloakle samt bad og toilet
  - Aktivitetsrum med køkken (træningskøkken)
  - Multirum
  - Værksted
  - Frisør
  - Tandlæge
  - Fodpleje
  - Computerrum
  - Reminicensstue
  - Toilet/bad
  - Nærdepot
  - Udvendig terrasse
06. Centerledelse
- Reception med sekretariat 3 arbejdspladser
  - 2 lederkontorer
  - Kontor
  - Kopirum
  - Arkiv
  - Møderum for 12 personer
  - Møderum for 20 personer
  - Toiletter herunder handicapt toilet
  - Pårørenderum/hotelværelse incl. toilet/bad
07. Ejendomsinspektion
- Pedelkontor
  - Værksted
  - Hjælpemiddeldepot
08. Vaskeri med vaskemaskine og tørretumbler.
- Vaskerum
  - Strygerum

- Rum for dryptørring
  - Tøjdepot
  - Tøjskakte
  - Affaldskakte
09. Personalerum
- Dameomklædning til 85 personer
  - Herreomklædning til 15 personer
  - M/K bade og toilet
  - Tillidsmandskontor
10. Fjernedepot for:
- Caféen – til borde og stole
  - Køkken - diverse service mv.
  - Depot sygeplejeartikler
  - Depot til rengøringsartikler
11. Varmecentral
12. El og svagstrømsrum
13. Ventilationsrum
14. Sprinklercentral

#### Udvendige arealer

- A Garage for bus
- B Garage for traktor og græsslåningsmaskine
- C Skur for haveredskaber
- D Skur til opbevaring af havemøbler mv.
- E Affaldsskur til køkken delt op i husholdningsaffald, pap/papir og flasker
- F Fornødent parkeringsanlæg - 20 Biler heraf 4 handicap p-pladser
- G Fornøden el til opladning af 2 kørestole
- H Cykelskure til i alt 50 cykler.

#### **1.04 Eksisterende forhold**

BispebjergHjemmet er opført i 1970 og omfatter 2 parallelle boligfløje hver på 3 etager samt kælderetage.

Der er direkte adgang for kørende trafik til hovedindgangen i boligfløjen mod Tagensvejen.

Der kan endvidere køres til rampe, der fører til køkkenindgangen.

Parkeringsforholdene ved hovedindgang og bagindgang er veldisponerede og omfatter ca. 20 parkeringspladser.

Haveanlægget på alle 4 sider af bygningerne udgør et samlet grønt anlæg med mulighed for udeophold.

Boligfløjene er bundet sammen i stue- og kælderetagen af forbindelsesbygning.

Anlægget danner tilsammen en H-formation som indeholder 132 boliger samt 13 daghjemsplasser.

En mindre bygning ligeledes i 3 etager hæfter sig på fløjen mod Tagensvej. Denne bygning fungerer i dag som bofællesskab for psykisk handicappede.

Alle lejligheder er i dag struktureret omkring en midterkorridor, der fører til flugtvejstrapper i gavle

Der er placeret vagt-, skylle-, bade- og toiletrum, afdelingskøkken, opholdsstue samt depotrum på boligetagerne.

Administration, kiosk og frisør er i dag placeret i stueetagen i forbindelse med hovedindgang mod Tagensvej.

I mellembygning i stueetagen er der placeret café.

I kælder på fløj med Tagensvejen er der placeret servicelokaler omfattende kontor for maskinmester, rengøring, værksted, affaldsrum, skifteretsdepot, varmecentral, garderober, omklædning, bade- og wc-rom, vaskeri samt diverse depotrum.

I den østlige fløj er der i kælderetagen placeret ergo- og fysioterapi, møderum, opvask til produktionskøkken, linnedepoter, daghjem, fodpleje, bibliotek og depotrum.

I mellembygningen er der i kælderen placeret produktionskøkken med tilhørende kølerum, depotrum, økonomakontor og madelevator.

Der produceres mad til andre plejehjem i køkkenet.

I kælderen af boligafsnittet for psykisk handicappede er der placeret garager, depotter og kapel.



## 2.01 Planforhold

Grunden hvor Bispebjerghjemmet er beliggende indgår i et større område der i Kommuneplanen er benævnt O2-område, som er udlagt til institutioner.

Området anvendes til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i pågældende formål.

For O2-området gælder følgende:

- Maksimal bebyggelsesprocent 60
- Maksimalt etageantal ekskl. tagetage 4

Der foreligger ikke for området nogen byplanvedtægt ej heller nogen lokalplan.

De foreliggende dispositionsskitser har derfor været forelagt Plan & Arkitektur og der afventes nærmere stillingtagen herfra til den fremtidige øgede udnyttelsesgrad samt spørgsmålet vedrørende bygningsmassen fremtidige overskridelse af afstand og højde i forhold til skel mod syd.

Der vil endvidere blive ansøgt om tilladelse til nedlæggelse af sikringsrummene på adressen.

## 2.02 Grundforhold

Plejhjemmet er beliggende på matr. nr. 1408 m. fl. af Utterslev, København.

Den selvejende institution Bispebjerghjemmet er ejer af grunden, som er på 10.306 m<sup>2</sup> med et nuværende etgaeareal på 6.892 m<sup>2</sup>

Grunden er beliggende i et større område med nyttehaver og institutioner øst for Tagensvejen.

Trafikbetjening af grunden sker fra Tagensvejen Der vil blive iværksat undersøgelse af støjpåvirkningerne herfra

Der foreligger endnu ingen undersøgelser af de geotekniske og forureningsmæssige forhold på grunden.

Der vil snarest på grundlag af udarbejdede dispositionsskitser blive iværksat geotekniske- og forureningsundersøgelser i de berørte områder af grunden.

Samtidig vil der blive iværksat udarbejdelse af en forundersøgelse af grunden for fastlæggelse af, hvor eventuel overskudsjord kan deponeres.

### **2.03 Forsyningsforhold**

Fjernvarme, brugsvand, sprinkling, kloak og el tilsluttes offentlig forsyningsvirksomhed. Antenne forsynes fra egen antennestation på taget.

Der vil i forbindelse med byggeandragende for plejeboligerne blive ansøgt om dispensation for lovkravet om udførelse af individuel måling af el, vand og varme.

Kapacitet på eksisterende el-stik, antenne, telefon, data, m.m. skal undersøges nærmere med henblik på genanvendelse.

#### Kloakstik

Afløbssystemet på grunden er udformet som fællessystem.

Kloakken adskilles i separat spildevands- og separat regnvandskloak.

Eksisterende kloakstik forventes at kunne bevares som spildevandsstik idet regnvandet fragår og antallet af boligenheder reduceres ved ombygningen.

Eksisterende regnvandsledninger genanvendes i videst muligt omfang. Nye hovedledninger med tilhørende brønde samt nyt separat regnvandsstik etableres.

Eksisterende stikledninger samt hovedledninger og ledninger under terrændæk tv-inspiceres forud for projekteringen.

#### Kontakt:

Københavns Energi  
Ørestads Boulevard 35  
DK-2300 København S  
Tlf.: 3395 3395  
Fax.: 3395 2020

#### Vandstik

Eksisterende vandstik forventes at kunne bevares idet antallet af boligenheder reduceres ved ombygningen.

Omlægning kan blive aktuel såfremt ny varmecentral placeres et andet sted i bygningen i forhold til eksisterende varmecentral.

Der etableres nyt sprinklerstik med kapacitet for NR1-sprinkling. Kapacitet og trykforhold i offentlig forsyningsledning undersøges.

**Kontakt:**

Københavns Energi  
Ørestads Boulevard 35  
DK-2300 København S  
Tlf.: 3395 3395  
Fax.: 3395 2020

Varmeforsyning

Ejendommens varmforsyning omlægges fra dampbaseret fjernvarme til vandbaseret fjernvarme.

**Kontakt:**

Københavns Energi  
Ørestads Boulevard 35  
DK-2300 København S  
Tlf.: 3395 3395  
Fax.: 3395 2020

Elforsyning

Elforsyning sker fra transformerstation som er placeret i kælderrum umiddelbart ved siden af hovedtavlen.

**Kontakt:**

Københavns Energi  
Ørestads Boulevard 35  
DK-2300 København S  
Tlf.: 3395 3395  
Fax.: 3395 2020

Telefon

Skal fremføres til centralt krydsfeldt. I byggeriet udføres PDS-cabling.

Centrets administration mv. skal kobles op til Københavns Kommunes centrale net.

I hver lejlighed skal der etableres 2 telefonstik, samt evt. PDS kabling.

**Kontakt:**

Netplan A/S  
Frydenborgsvej 27D  
3400 Hillerød  
TLF.: 48 24 68 28  
Kontaktperson: Mads Tarstrup

Antenne

Antenneanlæg tilsluttes eksisterende antenneanlæg på taget. Alternativ forsyning via Kabel-tv undersøges

Renovation

Der skal i projekt for plejeboliger indarbejdes affaldsrum med nedstyrtningskasse for affald samt skakt for nedstyrning af vasketøj.

### 3.01 Generelt

Der vil blive projekteret iht. Københavns Kommunes retningslinier for miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri, ”Miljø i byggeri og anlæg”.

Rådgivergruppen udarbejder en handlingsplan for den miljørigtige projektering.

Bygningsreglementets nye energibestemmelser vil få omfattende betydning for udformning af bygningernes nye klimaskærm med hensyn til vinduesarealer, valg af vinduer, isoleringstykkelse m.m. Ligeledes skal alle nye installationer vælges og udformes optimalt for minimering af energiforbruget.

For tidligst muligt i sagsforløbet at kunne håndtere de nye energibestemmelser i bygningsreglementet, er nedenstående opsummeret de væsentligste fokuspunkter:

- Der skal meget tidligt i projektforsløbet udføres en energirammeberegning.
- Bygningsreglementets energiramme medregner energiforbrug til køling uanset om der etableres køling eller ej. Overtemperaturer ( $t_i > 26$  °C) skal derfor søges minimeret ved tilpasning af vinduesareal i forhold til rumvolumen, etablering af udvendig solafskærmning på større sydvendte vinduespartier og/eller anvendelse af solafskærmende vinduesglas med en solenergi-transmittans på under 0,45.
- Materialevalg og udformning for vindueskarmer og rammer, skal vurderes nøje med henblik på linietaf og tæthed i samling med øvrige bygningsdele. Plastvinduer og træ-alu vinduer skal underkastes særlig kontrol og krav til leverandørdokumentation, idet disse vanskeligt opfylder gældende krav.
- Lufttætte samlinger af bygningsdelene skal planlægges, tegnes og beskrives i projekteringsfasen.

Generelt for boligerne gælder, at der ønskes skabt nogle fysiske rammer, som giver de ældre en følelse af tryghed i deres dagligdag samt en følelse af nærhed til personale, for der igennem at give beboerne en værdig ramme om deres liv.

Der skal i planlægningen tilstræbes et godt samspil mellem ude- og indearealer således, at det kan danne grundlaget for et indholdsrigt og levende miljø

Fællesfunktionerne ønskes primært placeret mod fælles udvendige arealer for herved at give liv og aktivitet til de udvendige arealer.

Der skal af hensyn til de ældres tryghed og personalets arbejdsmiljø etableres lukkede gangarealer mellem samtlige bygningsafsnit.

Boliger, fællesarealer, udenoms- og adgangsarealer skal udformes på en sådan måde, at kravene i BR95 vedr. tilgængelighed til kørestolsbrugere, handicappede og gangbesværede som minimum er opfyldt.

Den for et sådant projekt gældende lovgivning, regulativer, normer og forordninger, herunder bygningsreglementet, samt arbejdstilsynets regler skal overholdes i forbindelse med indretningen.

Brandmæssigt behandles ældreboligerne med tilhørende fællesarealer i henhold til BR95 kap. 6.4.

Der skal særskilt redegøres for/ansøges om enhver afvigelse herfra.

Der påregnes etableret fulddækkende sprinkling af alle etager.

Bygherre og bruger skal godkende indretnings- og inventarprojekt samt materialevalg i alle projekterings faser.

### 3.02

#### **Indretning af ældreboliger med tilknyttede fællesarealer**

##### Boligen

Boligens bruttoetageareal skal være på maksimalt 65 - 70 m<sup>2</sup>, hvoraf der skal afgives areal til fælles adgangsarealer og fællesareal.

Boligerne ønskes placeret i grupper på 15-16 boliger.

Det skal i planlægningen tilsigtes at gangarealer begrænses mest muligt og at gangafstande reduceres til et minimum, hvorfor lejligheder kan accepteres på begge sider af gang.

Adgangen til boligen skal være udformet/dimensioneret så en plejeseng uhindret kan komme ud og ind af boligen og soveværelset.

Adgangsdøren til boligen skal min. være med sideparti og måle 10 + 3M i bredden og være forsynet med ringeklokke og navneskilt. Sidepartiet skal være udført med glas.

Postkasse placeres i fælles postkasseanlæg i forbindelse med indgang til institutionen.

Ved hængslede døre skal der være friplads i håndtagsiden ved indadgående 60 cm og udadgående 47 cm.

Der skal generelt internt i boligen anvendes skydedøre min. 11M.

Ældreboligerne skal indrettes som 2-rums boliger.

Stuen i lejlighederne skal være på min. 18 m<sup>2</sup>.

I stuen opsættes kitchenette bestående af min. 1 højskab med 1 stk. indbygget køleskab. Køleskab skal have lille frostboks. Der etableres bordplade med køkkenvask, med mulighed for tilslutning af kogeplade, kaffemaskine eller lignende samt 2 overskabe.

Køleskab skal være indbygget i en højde til brug for kørestolsbruger.

Køkkenbord skal være forberedt for ændring af højde ved montage på stationært skinnesystem.

Ventilatorer og tilhørende kanalsystem dimensioneres og udføres således, at det i hver bolig vil være muligt at etablere udsugning fra anemostat monteret over kitchenette.

Der skal i øvrigt være forberedt for installation af en lille ovn/microovn i rigtig arbejds højde herunder også for kørestolsbrugere.

Der skal udføres fransk altan i stue.

Sprodsehøjde skal tilpasses udsyn for kørestolsbrugere

Soveafdeling skal dimensioneres så en plejeseng kan placeres dels op af væg og dels ud fra væg, således at sengen kan betjenes fra begge sider.

I soveafsnit og stue monteres 1 stk. højskab (bredde 100 cm) med skydelåger. Udført med bøjlestang overhylde og 50 cm bøjlestang og 50 cm udføres med hver 2 hylder øverst og 3 udtræksskuffer nederst.

Skabe monteres som løse, og forsynes med hjul, således at den ønskede fleksibiliteten opnås.

Det skal sikres at hjul under skab ikke udfører trykmærker i gulvbelægningen.

Der skal i loftskonstruktionen i soveafsnittet og baderum være forberedt for montage af rundækkende lofliftssystem. Koordinering af skinnetracé i forhold til lamper og sprinkler skal indarbejdes i projektet.

I soveafdeling eller stue indbygges kombineret medicin og værdiboks

Bade-/toiletrum skal være udformet til ”Selvhjulpen kørestolsbruger og fysisk plejekrævende, anvendelse af loftslift min. 2,40m x 2,64 m (6,34 m<sup>2</sup>)og skal være indrettet jf. udarbejdet skitse.

Adgang til baderum skal ske via soverum.

Rummet skal udføres med gulvvarme reguleret af en rumtermostat.

Der ønskes på installationsvægge i baderum opsat vægskinner for individuel opsætning af toiletstøtter, elaverbar håndvask 75 - 90 cm.sideforskydelig

Håndvaskarmatur skal være med keramiske skiver og med store og letbetjnelige greb med mulighed for montering af køllegrab.

Toilet udføres som væghængt svarende til høj model med ergonomisk sæde og låg.

Bruseplads udføres med termostatblandingsbatteri placeret 90 cm. over gulv, håndbruser monteret på glidestang kombineret med greb og brusehoved med variabel stråle.

Af hensyn til skyllemulighed skal brusebatteri udføres med kartud.

Spejl monteres med underkant 90 cm. over gulv og overkant 180 cm over gulv.

I ”nåhøjde” ved siden af spejl monteres elstik.

Diverse knager skal monteres 90 – 120 cm. over færdigt gulv.

I badeværelse monteres bxhxd = 40x60x30 cm. overskab med 2 hylder.

Over overskab og spejl i baderummets fulde længde etableres 30 cm. bred hylde hvori lys evt. kan indfældes over håndvask..

Pulterrum for den enkelte beboers opbevaring af tøj og mindre effekter indrettes min 3. m<sup>2</sup> stort rum

#### Fælleslokaler

Fællesarealer skal placeres og organiseres centralt i boafsnittene, således at der opnås så lidt gennemgangstrafik som muligt samt på en sådan måde, at gangafstande minimeres mest muligt.



Der skal påregnes etableret fællesrum for hver bogrupper med 15-16 beboere.

Adgangsarealer fra terræn til fællesarealer skal være niveaufri max 16 mm høje anslagslister.

Indgangsdøre til boenhederne skal være med automatisk døråbning.

I mindst én side af adgangsarealerne skal der monteres håndlister

Fælles adgangsarealer skal gives en bredde så 2 kørestole kan passere hinanden – med vigemulighed for passage af 2 elkørestole.

Der skal i hvert fællesafsnit etableres mulighed for at placere 3 – 5 elkørestole til opladning.

Fællesarealer skal være åbne og lyse arealer, der skal tilstræbes placeret med mulighed for lysindfald fra 2 facader.

Fællesarealer skal have udgang til terrasse/altan.

Fællesarealet skal indeholde køkken, samt opholds- og spiseareal.

Det fælles spise/opholdsrum skal kunne rumme alle afsnittets beboere med tilhørende op til 5 personaler.

Køkkenet skal sammen med opholds- og spisearealer fungere som et samlet alrum.

Indretning af fælleskøkken for 15 – 21 personer omfatter diverse borde, skabe, åbent buffeområde samt hårde hvidevarer herunder køleskab, fryser, opvaskemaskine, ovn, mikroovn, og bordkomfur og emfang.

Følgende krav skal opfyldes:

- Fælleskøkkener projekteres efter gældende regler for modtagekøkken med begrænset tilvirkning jf. Fødevarestyrelsens vejledning om inretning mv. af køkkener i leve og bomiljøer 01.08.2005.
- Friarealet foran køkkenelementer skal være 140 cm..
- Vask, tilberedningsplads og kogeplads skal kunne nås med færrest mulige manøvreringer
- Køkkenopstillingen ønskes som vinkelkøkken eller U-køkken.

- Tilberedningsplads mellem komfur og vask skal min. være 80 cm.
- Højde på køkkenbordsplader skal være 900 mm
- Vask skal være dobbelt
- Ovn monteres med ovenbund 80 cm. over gulv, og der skal være fræsætningsplads evt. i form af udtræksplade
- Køleskab og fryser opstilles med de mest anvendte hylder i højdeintervallet 35 – 120 cm. over gulv
- Bund af opvaskemaskine skal være 35 cm. over færdigt gulv
- Skabe skal udformes med letløbende skuffer frem for låger
- Der etableres håndvask, gulvafløb og fald på gulv
- Elaverbart bord til brug for personale og kørestolsbruger der skal deltage i madlavningen leveres som en del af monteringen

Bryggers på min. 20 m<sup>2</sup>, i øvrigt afpasset efter bogrullestørrelse, etableres i forbindelse med fællesarealer.

Rummet indrettes til mindre vask, tøjtørring, rengøring, depotplads, samt med plads for udetøj/fodtøj.

Bryggers skal placeres med fast bordplade med indbygget vask, skabe til opbevaring af rengøringsartikler, redskaber samt papirvarer til den fælles husholdning.

Der etableres udslagsvask med håndbruser / træk og slipfunktion til afskylling og lign.

Der opstilles af vaskemaskine og tørretumbler. Maskinerne monteres på høj sokkel.

Der skal tillige i rummet etableres plads for dryptørring af tøj.

Der etableres gulvafløb og fald på gulv.

Gæstetoilet placeres i tilknytning til fællesarealer.

Toilettet er beregnet til brug for pårørende og personale og skal indrettes med forrum og udstyres med håndvask og WC.

Nødvendigt teknikrum etableres i forbindelse med indgang til fællesarealer.

Affalds- og tøjskakt for nedstyrtning af tøj til opsamlingsrum i kælder skal placeres centralt i boenhederne i forbindelse med fællesarealerne.

### 3.03

#### **Indretning af servicearealer i tilknytning til boenhed på 15-16 boliger**

I hver boenhed indrettes der personalegarderobe med bøjlestang hylde og aflåselige taskebokse til personalet, personaletoilet samt et kombineret personalekontor og møderum. Lokalet skal være på min. 18 m<sup>2</sup> og skal være kontorarbejdsplads med installationer med min. 2 arbejdsstationer og telefon og mødefaciliteter til 4-6 personer.

Der etableres balanceret mekanisk ventilation af rummene.

### 3.04 Indretning af servicearealer i mellembygning og underetagen(kælder)

Foyer og gæstetoiletter til caféområde ønskes indrettet i forbindelse med hovedindgang, reception og administration med en synlig, markant og central placering i byggeriet.

Café til centrets og lokalområdets beboere – størrelse 140 personer til spisning – 400 personer iht. myndigheder bibeholdes som eksisterende men opdateres med overflader og installationer.

Produktionskøkken inkl. personalerum, kontor for økonoma og diverse depoter køl, frost, viktualierum, affaldsrum og fjerndepot for service mv. – kapacitet op til 250 dagsportioner - Generelt indgår istandsættelse af overflader som følgearbejder til husets ombygning. Der er endvidere iværksat en køkkenanalyse for fastlæggelse af omfang af niveau for udskiftning af udstyr mv.

Dagtilbud for lokalområdets ældre og ældreboligernes beboere (herunder fysioterapeut- og vedligeholdelsestræning) placeres i nedre etage omfattende:

- Træningslokaler – stort eksisterende lokale og mindre eksisterende behandlerloakle bevarer og overflader istandsættes. Der nyindrettes bad og toilet i tilknytning til rummene.
- Aktivitetsrum i eksisterende lokale indrettes med træningskøkken. Lokallet istandsættes i øvrigt som del af følgearbejderne fra nyindretning af boligdelen.
- Multirum med mulighed for fleksibel anvendelse placeres i eksisterende rum til brug for dagtilbud. Lokalet istandsættes i øvrigt som del af følgearbejderne fra nyindretning af boligdelen.
- Værksted placeres i eksisterende lokale. Der fremføres installationer og udføres overflader, således at det vil være muligt at etablere værkstedslignende aktiviteter i rummet.
- Frisør placeres i eksisterende lokale. Der fremføres installationer og udføres overflader, således at det vil være muligt at etablere frisørstue.
- Tandlæge placeres i eksisterende lokale. Der fremføres installationer og udføres overflader, således at det vil være muligt at etablere lokale for tandbehandling.

- Fodpleje placeres i eksisterende lokale. Der fremføres installationer og udføres overflader, således at det vil være muligt at udføre fodpleje i rummet.
- Computerrum placeres i eksisterende lokale. Der fremføres installationer og overflader istandsættes.
- Reminicensstue placeres i eksisterende lokale. Der fremføres installationer og udføres nødvendige overflader.
- Toilet/bad nyindrettes i tilknytning til den nye indretning af dagtilbud
- Nærdepot placeres i eksisterende lokale. Der fremføres installationer og udføres overflader.

#### Centerledelse

I forbindelse med ny hovedindgang og foyer nyindrettes følgende

- Reception med sekretariat - 3 arbejdspladser i alt ca. 30 m<sup>2</sup>
- 2 lederkontorer i alt ca. 30 m<sup>2</sup>
- Kontor 10 m<sup>2</sup>
- Kopirum 15 m<sup>2</sup>
- Arkiv 15 m<sup>2</sup>
- Møderum for 12 personer 15 m<sup>2</sup>
- Møderum for 20 personer 30 m<sup>2</sup>
- Toiletter herunder handicaptolet

#### Ejendomsinspektion

Følgende lokaler forsøges bibeholdt i eksisterende lokaler. Lokalerne istandsættes som følge af nyindretning af overliggende etager

- Pedelkontor
- Værksted
- Hjælpemiddeldepot

#### Vaskeri med vaskemaskine og tørretumbler

Følgende rum i vaskeriet bibeholdes og istandsættes som følge af nyindretning af overliggende etager.

- Vaskerum
- Strygerum
- Rum for dryptørring
- Tøjdepot

Der er iværksat undersøgelse for fastlæggelse af tilstanden på det maskinelle udstyr.

Der nyetableres rum for opsamling af vasketøj og affald samt kildesortering af affald som følge af etablering af:

- Tøjskakte
- Affaldskakte

#### Personalerum

Eksisterende personalerum søges bevaret, istandsat og indrettet som nedenævnt:

- Dameomklædning til 80 personer
- Herreomklædning til 20 personer
- M/K bade og toilet – der skal regnes med 10 mænd og 40 kvinder samtidig
- Tillidsmandskontor

Fjerndepoter etableres i eksisterende nyistandsatte lokaler som følger:

- Caféen – til borde og stole
- Køkken - diverse service mv.
- Depot sygeplejeartikler
- Depot til rengøringsartikler

Varmecentral skal i forbindelse med konvertering fra damp til vand ombygges og istandsættes

El og svagstrømsrum indrettes om muligt i eksisterende

Ventilationsrum skal nyindrettes i overensstemmelse med udskiftning af diverse anlæg

Sprinklercentral skal nyetableres i henhold til myndighedskrav, da byggeriet ikke tidligere har været sprinklet.

Garage for bus søges indpasset i del af ny tilbygnings nederste etage

Garage for traktor og græsslåningsmaskine søges indpasset i del af ny tilbygnings nederste etage

Affaldsrum delt op i husholdningsaffald, pap/papir og flasker søges indpasset i del af ny tilbygnings nederste etage

#### **4.01 Generelt**

Udearealer skal anlægges med stor kreativitet og på en sådan måde, at der opnås en balance mellem eksisterende omkringliggende terræn og det nye anlæg.

Ubebyggede arealer skal anlægges som en samhörrende del af de tilgrænsende arealer.

Der skal således ved udformningen af udeanlæg redegøres for sammenhængen med de nye anlæg og tilstødende arealer.

Såfremt der etableres lukkede haverum, skal der etableres mulighed for adgang med maskiner/haveredskaber og mulighed for havevanding.

Endvidere skal de udformes, så det er behageligt for de ældre at opholde sig der - med sol, læ, beplantning, "sladrebænk" og ordnede omgivelser - gerne med udsyn til noget "at kigge på".

Udearealer skal indrettes i overensstemmelse med krav for ældre og bevægelseshæmmede, hvorfor der i øvrigt henvises til DS-publikation nr. 105 "Udearealer for alle" og SBI-anvisning nr. 98 "Boligbebyggelser for alle" - Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden.

Der skal endvidere så vidt muligt i bearbejdningen indgå byøkologiske tiltag for eksempel opsamling af regnvand for havevanding m.v.

Belægninger skal være faste, jævne og skridsikre og alle ændringer i forløb ved trapper og ramper skal markeres i belægningerne, således at svagtseende let kan opfatte start og slut på trapper og ramper.

#### **4.02 P-pladser, adgangsveje og terrasser**

Det nødvendige antal p-pladser etableres i overensstemmelse med kommunale bestemmelser.

Der skal således etableres parkeringsplads til 20 biler, heraf 4 pladser for invalidebiler.

Parkeringspladser disponeret for invalidevogne skal være placeret i nærheden af adgangsmuligheder til receptions- og de enkelte boligenheder.

Der skal endvidere etableres overdækket cykelparkering.

Der skal påregnes etableret parkering til 50 cykler og 2 elkørestole.

Der skal være mulighed for at køre frem til og vende ved hovedindgang til byggeriet for af- og pålæsning af gæster og beboere.

Adgangsveje og stier skal udformes, så kørestolsbrugere og dårligt gående uhindret kan bevæge sig rundt i bebyggelsen.

Gangstier generelt skal som udgangspunkt være plane, med stigninger ikke over 1:50.

Hvor større niveauforskel ikke kan undgås, skal dette udlignes med ramper. Ramper må ikke have større stigning 1:25 og skal suppleres med trin med stigning max 150 mm og grund min. 30 cm.

Ramper skal have håndliste i begge sider.

Bredden på stier skal være min. 140 cm. med passage muligheder på 180 cm. i bredden.

Stier og adgangsveje skal uden for indgange have et vandret areal på min. 150 x 150 cm.

Niveauforskelle mellem udvendig og indvendig belægning må maks. være 16 mm.

I forbindelse med byggeriet ønskes der omkring det samlede byggeri inden for matriklen anlagt en "blive væk sti". Stien skal være udformet med mindre pladsdannelse med hvilepladser.

Alle belagte arealer afvandes og bundsikringslag drænes.

#### **4.03 Skure**

Der skal til byggeriet etableres skurfaciliteter til opbevaring af havemøbler samt opbevaring af haveredskaber og cykler mv.

I passende afstand fra boligenhederne og adgangsvejene etableres mindre fællesskure for cykelparkering og opbevaring af haveredskaber og havemøbler mv. For opbevaring af haveredskaber og havemøbler etableres ca. 80m<sup>2</sup>. fordelt på 2 skure.

Overdækket cykelparkering skal etableres til 50 cykler samtidig med, at der skal etableres overdækning til og ladestation for 2 elkørestole.

#### **4.04 Friarealer**

Arealer som ikke befæstes anlægges som have med en karakterfuld beplantning, således at byggeriet fremstår som en harmonisk enhed tilpasset de omkringliggende forhold.

Eksisterende og eventuelt nye løvbærende træer skal tilstræbes udnyttet som solafskærmende foranstaltning for imødegåelse af overtemperatur i bygningerne.

Eksisterende solitærtræer skal i videst mulig omfang bevares.

#### **4.05 Udvendige installationer**

Forplads, adgangsveje, stier og terrasser mv. skal være velbelyste af hensyn til ældres tryghed og færdsel mv.

I forbindelse med adgangsdøre til bygninger opsættes belysning.

Ved redskabskur, garager, teknikrum og på bygning mod haveside etableres udvendige vandhaner.

#### **4.06 Skiltning**

I forbindelse med anlæg af parkering, cykelskure, udvendige stier og pladser skal skiltning indgå med belyst navneskilt samt oversigts- og henvisningstavler.

Indvendigt skal der leveres skilte til de enkelte beboerrum, kontorer, terapirum samt skiltning til personalerum, depoter mv..



## 5.01 Generelt

Materialevalg til tag og facader skal ske i overensstemmelse med kommunale bestemmelser og på en sådan måde at byggeriet fremtræder harmonisk i forhold til omkringliggende eksisterende bebyggelse.

Byggeriet skal opføres i kendte og prøvede konstruktioner og materialer.

Af hensyn til fremtidig bygningsmæssig drift ønskes materialer, konstruktioner og installationer med optimal levetid og minimum af vedligehold.

Udformning af bygningernes nye klimaskærm, valg af systemudformning for installationer og komponentvalg vil blive udført i overensstemmelse med bygningsreglementets nye energibestemmelser. Varmegenvinding, behovstyring og minimering af el-forbrug vil blive indarbejdet i alle valg af systemer og komponenter.

## 5.02 Konstruktioner og materialer

**Konstruktioner** Hovedkonstruktioner tænkes udført som en tung konstruktion med facader i en kombination af tung og let.

Ved etablering af huller i eksisterende betonvægge, indbygges en ny bærende stålkonstruktion.

Den eksisterende bygning er funderet på jernbetonpæle, hvorfor det må forventes at tilbygninger også skal pælefunderes.

**Vægge** Der er krav om, at vægge omkring vådrum udføres i uorganisk materiale.

Lejlighedsskel skal opfylde bygningsreglementets krav til luftlydisolation og trinlydniveau for beboelsebygninger, hoteller, plejehjem m.v.

Vægge og træværk udføres generelt med malerbehandling i henhold til MBK funktionsklasse II.

Vægoverflader skal generelt udføres spartlet belagt med filt og malerbehandlet.

Omkring alle våde rum og toiletkerner etableres vægge som flisebeklædte beton og letbetonvægge.

**Dæk** Terrændæk udføres som selvbærende betondæk med kapilarbrydende lag og isolering iht. godkendt varmetabsberegning.

Gulvoverflader Som gulvoverflader skal der regnes med følgende:

Lakerede parketgulve	- Boliger excl. bad
Linoleum med korkment	- Møderum
Linoleum med korkment	- Kontorer
Linoleum med korkment	- Gange
Linoleum med korkment	-Fælles opholdsrum
Linoleum med skridsikre trappeforkanter	- Trapper
Skridsikker vinyl i henhold til SBI – 169 og GSO	- Rengøringsrum
Linoleum med korkment	- Depoter
Klinker	- Bade/toiletrum
Skridsikker vinyl	- Bryggers

Trapper Nye trapper udføres med en bredde iht. BR og med en trindhøjde ikke større end 150 mm og en grund på min 300 mm.  
 Hovedrepose skal være 1400 mm.

Der skal udføres håndlister og knærør i begge sider af trappeløb.

Vinduer Af vedligeholdelseshensyn ønskes kombinationsvinduer med trækarm indvendig og metalkappe udvendigt udført i anerkendt fabrikat tilsluttet DVK.

Vinduer skal være forsynet med energitermoruder iht. godkendt varmetabsberegning samt lydtryder iht. kortlægning af lydpåvirkningen fra Tagensvej..

Bygningsreglementets energirammer medregner energiforbrug til køling uanset om der etableres køling eller ej. Overtemperaturer ( $t_i > 26 \text{ }^\circ\text{C}$ ) skal derfor søges minimeret ved tilpasning af vinduesareal i forhold til rumvolumen, etablering af udvendig solafskærmning på større sydvendte vinduespartier og/eller anvendelse af solafskærmende vinduesglas med en solenergi-transmitans på under 0,45.

Der vil i projektet blive stillet krav til overholdelse af bestemmelserne anført i "Energimærkning - Tekniske Bestemmelser for vinduer, september 2005" samt til leverandørdokumentation for overholdelse af energiklasse A eller B. Der vil endvidere blive stillet krav til overholdelse af "Varm kant" efter DIN EN ISO 10077. (Varmeledningsevne  $< 0,06 \text{ w/mK}$ ).

Brystningshøjde og vandrette poste skal afpasses efter kørestolsbrugeres udsyn.

Oplukkelige vinduer skal kunne betjenes let og ufarligt og indbrudsforsøg må kun kunne gennemføres ved samtidig ødelæggelse af termoruden. Den oplukkelige del skal være forsynet med vinduesbremse og være regulerbar.

Oplukkelige vinduer skal være udført med sikkerhedslukning/børnesikring.

Solafskærmning Afhængig af facadens og vinduernes placering og udformning vil der blive etableret udvendig solafskærmning.

Evt. solafskærmning ønskes udformet som el-betjente udvendige rullegardiner.

Solafskærmning fra nærtstående løvbærende træer vil blive søgt indarbejdet i projektet.

Døre Udvendige hoveddøre, terrassedøre og teknikrumsdøre udføres som aluminiumsglasdøre, mens sekundære udvendige døre udføres som indbrudssikrede pladedøre.

Terrassedøre til boliger udføres som halvdøre der kan åbnes 180°

Indvendige branddøre leveres og monteres iht. DS.

Øvrige indvendige døre leveres som massive døre i trækarm med dørblade i premalet udførelse i farve efter aftale og forsynet med rustfri besætning fa. D-Line og sparkeplader af rustfrit stål.

Toiletdøre forsynes med toiletdørsbesætning fa. D-Line.

Interne døre i boliger skal være skydedøre som fa. Skydoor.

Alle døre excl. interne døre i lejligheder leveres med cylinderlås lagt i hovednøglesystem efter bygherres ønske. Alternativ aflåsning med kort eller briksystem vil blive undersøgt.

Lofter Lofter kan udføres som malerbehandlet underside af etageadskillelse under forudsætning, af at installationer i loft er skjult i dækkonstruktionerne.

Hvor, der af hensyn til fremføring af installationer og af hensyn til overholdelse af lydkrav, skal opsættes nedhængte lofter udføres disse med størst mulig lydreduktion.

Inventar Er beskrevet i afsnit 3.0 Funktions- og rumforhold.

Håndlister På trapper og ramper suppleres håndlisten med knærør i en højde af 60 – 70 cm.

### 5.03 Installationer

Kloak Kloakarbejdet omfatter alle indvendige og udvendige spilde- og regnvandsledninger incl. tilslutning til eksisterende og offentlige afløbsledninger.

Afløbssystemet på grunden er udformet som fællessystem.

Kloaken adskilles i separat spildevands- og separat regnvandskloak.

Eksisterende kloakstik forventes at kunne bevares som spildevandsstik idet regnvandet fragår og antallet af boligenheder reduceres ved ombygningen.

Eksisterende regnvandsledninger genanvendes i videst muligt omfang. Nye hovedledninger med tilhørende brønde samt nyt separat regnvandsstik etableres.

Hvorvidt ledninger i terræn og under kældergulve kan genanvendes vil bero på resultatet af TV-inspektion.

Eksisterende kloakledninger, som efter ombygningen vil være ubenyttet afproppes eller opgraves i overensstemmelse med myndighedskrav.

Nye befæstigede arealer afvandes og bundsikringslag drænes og føres til faskiner og/eller vandhuller.

Afløbsledninger i terræn incl. rense-/gennemløbsbrønde udføres i PP / PEH. Nedgangsbrønde udføres i beton. Generelt afsluttes brønde med støbejernskarm og støbejernsrist/dæksel. Hvor det er nødvendigt, skal kloakinstallationer dimensioneres for tung last.

Gulvafløb i terrændæk udskiftes.

Alle kloakinstallationer udføres med nødvendigt fald som tilgodeser selvrensning. Brønde m.m. skal udføres i nødvendigt omfang, der gør gennemspulning mulig.

Der udføres dræn om alle nye bygninger.

Afvandingsbrønde til afvanding af befæstede arealer, skal udføres i nødvendigt omfang.

Kloakinstallationen rottesikres.

Der skal udføres pumpebrønde i nødvendigt omfang.

Gulvafløb udføres som fabrikat Blücher i rustfrit stål.

#### Afløb

Eksisterende afløbsinstallation er udført af støbejernsrør og er i dårlig tilstand. Afløbsinstallationen demonteres fuldstændig fra udluftning over tag til kloakmuffer i kældergulv.

Der udføres komplet ny afløbsinstallation for alle installationsgenstande. Udluftninger over tag udføres i nødvendigt omfang.

Generelt skal alle afløbsinstallationer udføres med renselemme i nødvendigt omfang.

Nye afløbsinstallationer udføres i støbejernsrør som KJ-MA eller SML.

Gulvafløb skal udføres som fabrikat Blücher afsluttet med rustfri rist. Type af gulvafløb skal være egnet til den pågældende gulvbelægningstype.

Generelt skal alle afløbsinstallationer udføres som skjult installation, i skakte, vægge m.m.. I vægge anvendes PEH rør. Synlig installation fra håndvaske m.m. skal udføres som forkromet rør. Eventuelle vandlåse fra håndvaske m.m. skal udføres i forkromet udførelse.

Alle afløbsinstallationer i forbindelse med maskiner m.m., skal udføres i nødvendigt omfang.

Der udføres basisinstallationer for ny frisørsalon samt tandlægeklinik.

I forbindelse med eleverbare vaske m.m., skal afløbsinstallation udføres fleksibelt med tilslutning i væg.

Afløbsprojekt skal godkendes af såvel myndigheder som bygherre.

#### Vand

Eksisterende brugsvandsinstallation er udført i galvaniserede stålrør. Brugsvandsinstallationen demonteres fuldstændig fra stikindføring i kældervæg til og med alle tapsteder.

Der udføres komplet ny vandinstallation fra stikindføring til og med tilslutning til installationsgenstande. Vandmålerarrangement skal udføres i henhold til vedtægter/regler fra forsyningsselskabet.

Hovedrør udføres i rustfrit stål. Skjulte ledninger i vægge, gulve m.m. udføres i PEX-rør i tomrør. Hvor der skal udføres ledninger i jord skal disse udføres som præisolerede rør uden samlinger.

Generelt skal alle installationer til installationsgenstande udføres som skjult installation med PEX-rør i vægge, gulve m.m.

Hovedledninger skal forsynes med afspærrings- og termostatiske indreguleringsventiler i nødvendigt omfang således, at fuldstændig indregulering er mulig og således at installationsafsnit kan afspærres for reparation m.m. Før alle tapsteder eller i forbindelse med fordelerrør, skal endvidere udføres afspærringsventil.

Varmt brugsvand, skal forsynes med cirkulation med pumpe.

Varmtvandsbeholder skal placeres i teknikrum og dimensioneres for de aktuelle installationsgenstande, samt i henhold til myndighedskrav.

Der udføres basisinstallationer for ny frisørsalon samt tandlægeklinik.

Der vil blive ansøgt om dispensation for lovkravet om individuel måling.

Hvor vaske udføres eleverbare, skal vandtilslutning udføres med tryksslanger i hvid udførelse.

Alle brugsvandsledninger, varmtvandsbeholder m.m. skal isoleres i henhold til gældende lovgivning. Synlige rørinstallationer skal afsluttes med plastfolie.

Vandprojekt skal godkendes af såvel myndigheder som bygherre.

Sanitet m.m. Al eksisterende sanitet vil blive demonteret.

Generelt skal sanitet leveres i hvid udførelse i anerkendt fabrikat. Armaturer, badeværelsestilbehør m.m. leveres i forkromet udførelse som kvalitet Børma. Køkkenvaske m.m. leveres i rustfrit stål.

Klosetter skal udføres som vandbesparende. Klosetter leveres som væghængt model med ergonomisk sæde og låg.

Blandingsbatterier skal generelt være handicapvenlige i anerkendt fabrikat. Håndvaske og køkkenvaske udføres med 1-grebs batterier. Brusearmaturer skal være termostatblandingsbatterier placeret 90 cm. over gulv og forsynes med håndbruser med variabel stråle på glidestang.

På installationsvægge i baderum i boliger, skal monteres skinnesystem som fabrikat Pressalite. Der skal endvidere monteres højdeindstillige toiletstøtter.

Der skal monteres nødvendige greb ved bruseplads og håndvask i henhold til anvisninger for handicapindretning.

Hvor maskiner i køkkener m.m. kræver større vandtryk end tilrådighed fra forsyningselskabet, skal der udføres fornøden trykforøgeranlæg.

Brandslangeskabe leveres og monteres indfældet i væg i antal efter myndigheders krav.

Der skal leveres og monteres udvendige (frostsikre) spulehaner i nødvendigt antal til vanding af haveanlæg m.m. Der skal påregnes anvendt slange på max 30 m. Øvrige spulehaner til maskiner, i teknikrum m.m. leveres i nødvendigt antal.

I forbindelse med affaldsrum skal udføres spulehane.

Kontraventiler, overstrømssikringer m.m. skal udføres i nødvendigt omfang.

**Sprinkling** Alle plejehjemmets etager påregnes sprinklet. Det vil blive undersøgt om det vil være hensigtsmæssigt at dele sprinkleranlægget i bolig-sprinkling for boligerne og NR1-sprinkling for fællesarealerne.

Det vil ligeledes blive undersøgt om myndighederne vil tillade anlægget udformet som vandtåge-sprinkling og om denne udformning vil være fordelagtig teknisk og anlægsøkonomisk.

Ny sprinklercentral med adgang fra det fri etableres i kælder eller terrænniveau. Hovedledninger af stålør fremføres i kælder og i lodrette installations-skakte. I boligerne vil sprinklerhovederne blive søgt indpasset så diskret som muligt.

**Varme** Bygningens nuværende varmeanlæg er utidssvarende og langt fra optimalt med hensyn til energiudnyttelse. Anlægget er forsynet med damp / vand – vekslere, kondensstørrer og kondenskøler. Radiatoranlægget er opbygget som 1-strengsanlæg med manuelle ventiler på radiatorer.

Alle varmeinstallationer demonteres incl. alle installationer i varmecentralen samt dampstik.

Der etableres ny varmecentral med vandbaseret fjernvarmeforsyning. Der udføres komplet nyt varmeanlæg dimensioneret for lavtemperaturdrift. Fremløbstemperatur reguleres ud fra udetemperaturen og alle radiatorer og varme-flader termostatstyres. Pumper reguleres efter målt behov.

Varmeinstallationen skal dimensioneres for bygningernes samlede varmetab, varmtvandsbeholderinstallation, varme-flader i ventilationsanlæg, ledningstab m.m.

Der vil blive etableret to blandesløjfer for radiatoranlæg samt en blandesløjfe for forsyningsanlæg til blandesløjfer for ventilationsanlæg.

Hovedpumper til radiatoranlæg m.m skal være trykstyret. Der skal monteres termometre, manometre, aftap m.m. i nødvendigt omfang. Trykekspansions-beholder arrangement udføres i teknikrum.

I forbindelse med radiatoranlæg skal udføres central temperaturstyring med udeføler, samt med ur for natsenkning. Klimastatanlægget, samt regulator for styring af det varme brugsvand, skal kunne tilsluttes bygningens intranet.

I fælles- og servicelokaler samt i boliger udføres radiatorvarme. Radiatorer placeres primært ved vinduer. I boligernes badeværelser etableres gulvvarme, i gavllejligheder suppleret med radiator i badeværelset. Gulvvarmeanlæggene skal forsynes med separate shunt/pumpearrangement med termostatstyring.

Radiatoranlæg skal dimensioneres for et temperatursæt på 65/35<sup>0</sup> C ved udetemperatur på -12<sup>0</sup> C og indetemperatur på 23<sup>0</sup> C (ældre mennesker).

Radiatorer/konvektorer skal være i prælakeret udførelse som fabrikat Thor eller Rio. Radiatorer skal ophænges på originale beslag/ben. Radiatortilslutninger skal af hensyn til handicapvenlig betjening være a,b,c,d. Radiatorstik skal være udført i stålrør. Opføringsenheder skal anvendes. Alle radiatorer skal forsynes med radiatortermostat af fabrikat Danfoss, med forindstillingsmulighed samt luftskrue. Udførelse med fast/løs føler afhængig af installation.

I forbindelse med fællesarealer skal følerelementer udføres med robust termostathoved –institutionsmodel- med mulighed for fastlåsning af temperaturindstilling.

Generelt skal radiatorer/konvektorer i videst mulig omfang placeres under vinduer. Radiatorer skal endvidere placeres/udføres i et sådant omfang, at jævn varme opnås i alle rum.

Der udføres komplet rørinstallation for radiatoranlæg, varmeplader m.m. Hovedledninger udføres i sorte stålrør med samlinger i henhold til gældende lovgivning. Øvrige rørinstallationer til radiatorer m.m. skal udføres som skjult installation i PEX-rør med iltbarriere eller alu-pexrør. Skjulte installationer skal udføres uden samlinger.

Hovedledninger skal udføres med afspærringsventiler, strengreguleringsventiler m.m. således, at fuldstændig indregulering, samt aftapning i passende afsnit er mulig. Alle ledninger skal endvidere kunne udluftes og aftappes.

Der udføres separat rørinstallation til ventilationsvarmeplader komplet med nødvendige blandesløjfer m.m.

Rørinstallation samt varmeautomatik skal indreguleres af leverandør. Målerapport skal afleveres til bygherren

Alle rørinstallationer, ventiler m.m. skal isoleres i henhold til gældende lovgivning. Synlige rørinstallationer, samt muffeventiler afsluttes med plastfolie. Flangeventiler samt eventuelle mandedæksler isoleres med aftagelige alukapper.

Varmeprojekt skal godkendes af myndigheder og forsyningselskab.

#### Ventilation

Eksisterende udsugningsventilatorer for boliger og ventilationsaggregater for fællesarealer er utidssvarende og langt fra optimalt med hensyn til energiudnyttelse.



Alle ventilationsinstallationer demonteres.

Generelt skal alle ventilationsanlæg opfylde gældende normer med hensyn til luftmængder, støj m.m.

Anlæggene skal opdeles på et antal anlæg, der sikrer god driftsøkonomisk drift, samt mulighed for individuelle driftstider.

Udsugning i forbindelse med produktions- og fælleskøkkener skal etableres ved emhætte. Udsugning fra trinetter i boliger etableres via anemostater.

Udsugningsanlæg for boliger skal køre konstant og skal kun forsynes med overvågning. Ventilationsaggregater som suger forurenede luft ud fra fællesarealer og blæser frisk luft ind skal styres og reguleres efter målt behov af speciel automatik herfor, og vil være forsynet med varmegenvinding.

Kanaler skal generelt udføres ved galv. spiralfalsede kanaler. Hvor det er nødvendigt skal firkantede kanaler anvendes. Afkast og friskluftsindtag udføres over tag med hætter indpasset i byggeriet.

Kanaler isoleres i henhold til gældende lovgivning.

Der skal afleveres indreguleringsrapport med støj og luftmålinger for alle anlæg. Rapporter afleveres til bygherre.

### **Udsugning**

#### **Boliger**

Der etableres mekanisk udsugning fra baderum. Udsugningsventilatorer og kanalsystem dimensioneres for at der i alle boliger kan opsættes anemostat over trinette.

Fornøden friskluftsventiler m.m. skal etableres.

Som en del af projekteringen vil det blive undersøgt om det vil være driftsøkonomisk fordelagtigt at genvinde varmeindholdet i udsugningsluften til indblæsningsluften i fællesarealer eller andet.

#### **Produktionskøkken og køkkener – fællesarealer**

I produktionskøkken monteres emfang med udsugning og indblæsning. Køkkenet komfortventileres endvidere med opblandingsventilation.

I køkkener i fællesarealer etableres udsugning ved emhætter med mulighed for forceret ventilation.

#### **Toiletrum, rengøringsrum m.m.**

Forsynes med udsugning ved anemostater i lofter.

### **Komfortventilationsanlæg i fælleslokaler (opholdsarealer, kontorer m.m.)**

Generelt min. luftskifte i forbindelse med komfortventilationsanlæg er 4 h<sup>-1</sup>. Der skal endvidere tilvejebringes luftbalance i de enkelte rum.

Komfortventilationsanlæggene skal etableres med indblæsning og udsugning ved anemostater / ventiler i lofter. Anlæggene opbygges som VAV-anlæg, som varierer luftmængden ud fra målt behov.

Ventilationsaggregaterne skal forsynes med følgende hovedkomponenter:

- Indblæsnings- og udsugningsventiler
- Vandbåret varmeplade
- Varmegenvinding via veksler med høj virkningsgrad
- Frekvensregulerede spareventilatorer.
- Filtre
- Diverse spjæld, termostater m.m.
- Styringsautomatik med tilslutning til bygningens intranet.

Varmeplader skal dimensioneres for et temperatursæt på 65/35<sup>0</sup> C ved en indblæsningstemperatur på 25<sup>0</sup> C ved en udetemperatur på -12<sup>0</sup> C.

Ventilationsaggregaterne skal ikke forsynes med køling eller befugtning.

Temperaturstyring af indblæsningsluften skal kunne reguleres i de enkelte lokaler som anlægget betjener.

El - tavleanlæg Der etableres nye hovedtavle, og ny stikledning fra transformerstation. Transformerstation er placeret i kældere.

Der opsættes nye etagetavler/undertavler som forsynes fra hovedtavlen.

Undertavler skal forberedes for 25% reservekapacitet.

Etagetavler for fælles installationer placeres i teknikrum, bryggers mv. I udbudsprojekt skal der som særpris indhentes tilbud på etablering af 1 stk. bimåler placeret i gruppetavle ved/i hver bolig.

Der vil i den forbindelse blive ansøgt og dispensation fra lovkravet om individuel måling.

Gruppetavler ved boliger skal være med automatsikringer, mens der i øvrige gruppeafbrydere udføres smeltsikringer.

Tavler skal mærkes med tavlenummer og navn, samt mærkning af til- og af-gange samt af montagegenstande i øvrigt.

- Mærkning foretages på resopalskilte.
- Kraftanlæg** Der udføres kraftinstallation for ventilationsanlæg, elevatorer, pumper, hårde hvidevarer mv.
- El-anlæg** Generelt skal alle el-installationer udføres som skjult installation med monteringsmateriel planforsænket i vægge.  
Undtaget herfra er dog installation i teknikrum m.v.
- Monteringsmateriel skal udføres som fabrikat LK.
- Der udføres stikkontakter m.m. i omfang som gældende lovgivning.
- Afbrydere, stikkontakter m.m. skal placeres i handicapvenlig højde.
- Endvidere skal der i alle rum etableres nødvendige stikkontakter for rengøring.
- Belysning** Der skal leveres belysningsanlæg med et lysniveau svarende til DS 700.
- I boliger omfatter leverancen ikke almenbelysningen i stue og soverum, men alene toilet/baderum og lys under overskabe i køkken.
- Lysarmaturer i baderum, gangarealer, fællesrum m.m. skal leveres og monteres.
- I nedhængte lofter vil der som udgangspunkt udføres armaturer som indbygningsarmaturer.
- Udvendig belysning udføres, i nødvendigt omfang, med tænding over skumringsrelæ og ur.
- Belysningskilder skal generelt være energisparende, og med HF-spoler.
- I alle rum med mere end én dør, dog excl. toiletforrum, skal lystændingen udformes som korrespondancetænding.
- Hvidevarer** Hårde hvidevarer skal leveres i kvalitet som følgende:
- Komfurer fabrikat som VOSS.
  - Køleskabe fabrikat som Gram.
  - Microovn fabrikat som VOSS.
  - Opvaskemaskine i professionel kvalitet.
  - Vaskemaskine og tørretumbler i professionel kvalitet.
- I forbindelse med fællesvaskeri undersøges det om eksisterende maskiner kan genanvendes.

Svagstrøm	Der skal etableres føringsveje for svagstrømsinstallationerne, telefon, data, kaldeanlæg, antenne, ABA- og ABDL-anlæg.
Telefon/Edb	Telefon/edb udføres som PDS cabling med dobbeltstiki fællesområder. I boliger skal det undersøges om der skal etableres monopolstik af TDC, samt om der skal etableres PDS cabling i boligerne, evt. begge dele.  - Boliger 2/4 stik. - Fællesrum 1 stik. - Personalerum 1 stk. - Kontor 1 stik pr. arbejdsplads
Kaldeanlæg	Der etableres komplet kaldeanlæg på hele centret, med et trådløst DECT-system. Det undersøges om eksisterende kaldeanlæg kan bevares, da det er næsten nyt.
Antenneanlæg	Antennestik tilsluttes eksisterende antenneanlæg på taget. Det undersøges om der alternativt kan forsynes fra Kabel TV, hvor der er mulighed for at foretage pakkevalg.
Nød- og panikbelysning	Der udføres nød- og panikbelysning i henhold til myndighedskrav.
ABDL-anlæg	Der udføres automatisk branddørslukning i henhold til myndighedskrav.
ABA-anlæg	Der udføres komplet nyt automatisk brandalarmeringsanlæg, med tilslutning til brandvæsenet. Det undersøges om eksisterende ABA-anlæg kan bevares, da det er næsten nyt.
Elevator	De 2 eksisterende elevatorer fra 1970 skønnes at have nået en alder hvor deres levetid er nået. Derfor udskiftes de 2 elevatorer til 2 nye elevatorer.

## 6.00 Byggefelt

Bebyggelsen inklusiv tilbygning er placeret på eksisterende grund som er oplyst til 10.306 m<sup>2</sup>.

Svar på vor forelæggelse om overskridelse af bebyggelsesprocenten samt overskridelse af højde i forhold til afstand til skel afventes fra Plan og Arkitektur.

## 6.01 Arealoversigt

På baggrund af funktions- og rumbeskrivelserne i pkt. 3.00, kan der opstilles følgende overordnede arealoversigt for plejecentret:

Pos.	Emne	I alt
01	6 boenheder med tilhørende serviceareal.	5536,5
02	Foyer og Café	185,3
03	gangareal	1889,8
	<b>Samlede etagemeter</b>	<b>7611,6</b>

Ud over ovennævnte tal skal der i kælder påregnes etableret følgende:

Pos.	Emne	Íalt
01	Viceværtrum, værksted og hjælpemiddeldepot	258,9
02	Personaleomklædning og bad	112,4
03.	Pulterrum	44,9
04.	Skifteretsdepot	111,3
05.	Administration og reception	136,6
06.	Dagtilbud	362,7
07.	Produktionskøkken	334,8
08.	Vaskeri	115,8
09.	Garage for bus og havetraktorer	318,5
10.	Teknikrum varmecentral, eltavle og sprinklerrum	121,1
11.	Renovationsrum for boliger og produktionskøkken	9,8
12.	Tandlæge	35,6
13.	Tillidsmand	22,3
14.	Trænings køkken	44,6
15.	Disponibelt	126,3
16.	Gangareal	533,6
	<b>Samlede etagemeter kælder</b>	<b>2689,2</b>

Der skal endvidere i terrænniveau etableres cykel- og affaldsskure for den nye bebyggelse i alt ca. 100 m<sup>2</sup>.

I øvrigt henvises til bilagte farvelagte arealberegningstegninger

## 7.01 Generelt

Hovedtidsplan af 09.05.2006, rev. 16.05.2006 er vedlagt som bilag til programmet.

Hovedtidsplanen er udarbejdet med henblik på at optimere bygherres muligheder i den nuværende markedssituation. Byggeriet er præget af stor efterspørgsel på udførelsesmæssige ressourcer og materialeleverancer -med høje priser og lange leveringstider til følge. De bedste muligheder for at optimere bygherres vilkår opnås ved at tilstræbe tidlige aftaler og samarbejder med entreprenører og leverandører.

Der ønskes hurtigst muligt etableret en fast samarbejdskonstellation (kommune/brugere + bygherre/driftsherre + rådgivere + entreprenør) med henblik på et partnerninglignende samarbejde for sagens gennemførelse.

Der foretages tidligt udbud i hovedentreprise på basis af skema A projekt (projektforslag) og andre væsentlige foreliggende dokumenter vedrørende ejendommen (resultater af div. forundersøgelser m.v.).

Udbudet gennemføres i henhold til Rådets direktiv 2004/18/EF af 31. marts 2004 om samordning af fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige bygge- og anlægskontrakter m.v.

Der indgås en samarbejdsaftale / betinget kontrakt med hovedentreprenøren, som herefter deltager i detailprojektering - primært med indkøbsmæssig rådgivning (afsøger markedet for bedste produkter til prisen) og udførelsesmæssig rådgivning (afstemmer teori med praksis), samt med løbende udførelse af kalkulationer (åbne kalkulationer).

Hovedentreprenørens kalkulationer ligger til grund for udarbejdelse og fremsendelse af skema B. Når skema B godkendelse foreligger indgås endelig og bindende fastprisaf tale med entreprenøren.

Byggestart er som udgangspunkt sat til medio april 2007. Udførelsesperioden er sat til 20 måneder. Den anførte byggeperiode er ønskelig, men ikke nødvendigvis et krav. Der arbejdes med en åben tidsplan i forhold til entreprenøren, naturligvis under hensyntagen til pris- og kvalitetsmæssig optimering.

## 7.02 Tidsplan - hovedaktiviteter

**Primo juni 2006:** Afsendelse af bekendtgørelse til EU's publikationskontor med oplysninger om det begrænsede udbud (partnerning, hovedentreprise). I bekendtgørelsen oplyses byggesagens omfang og skønnede anlægssum.

Udvælgelseskriterier er i hovedsagen "Økonomisk og finansiell kapacitet" ved seneste 3 års omsætning i f.m. tilsvarende byggeri, og "Teknisk kapacitet" ved seneste 5 års referencer vedrørende boligbyggeri, samt referencer vedrørende partneringlignende samarbejdsformer.

Det oplyses, at der udvælges 5 tilbudsgivere til konkurrencen.

**Primo juni - primo juli 2006.** Iværksættelse og gennemførelse af diverse forundersøgelser ved eksterne konsulenter:

- geoteknik og miljø (evt. jordforurening)
- Landinspektøropmåling
- asbestundersøgelser
- TV-inspektion af kloakledninger i terræn.

Der indledes samarbejde med Birch & Krogboe A/S, der er ekstern konsulent vedrørende storkøkkenet.

---

Rådgivergruppen udfører resterende bygningsregistrering, undersøger støjforhold i området (trafikstøj fra Tagensvej m.v.), samt tager kontakt til Miljøkontrollen med henblik på aftale om håndtering af evt. forurenede jord på grunden.

**Medio juni - medio august 2006.** Rådgivergruppen udarbejder projektforslag / skema A projekt.

Der afholdes en række brugermøder i perioden med henblik på fastholdelse og videre bearbejdning af brugerønsker.

Byggeforretningsfører sammenfatter selve skema A ansøgningen sidst i perioden (primo august - medio august) til godkendelse i følgegruppen.

Det samlede udbudsmateriale, samt plan og procedure for tilbudsbedømmelse færdiggøres og godkendes af følgegruppen i perioden.

Tildelingskriteriet er "det økonomisk mest fordelagtige bud". Underkriterier kan være:

- Dækningsbidrag (specificeret under hensyn til ligebehandlingsprincippet)
- Organisation (samarbejdsrelationer, ledelse og medarbejdere)
- Værdier og mål for samarbejde og proces.

- Synspunkter i forhold til projektforslag m.h.t. pris- og kvalitet.
- Kalkulationssystem (åbne kalkulationer, gennemsigtighed)
- Udførelsesmæssige synspunkter m.h.t. Trimmet byggeri (Lean Constr.)

Det overvejes, at lade entreprenørens 'ydelsesmæssige risiko' indtil godkendt skema A indgå i konkurrencen (den potentielle risiko må dog ikke komme det gode samarbejde til skade). Der er andre muligheder, f.eks. vedrørende kvalitetssikring, miljøledelse, sikkerhed og sundhed på byggepladsen, mere detaljeret logistikplanlægning m.v.

**Ultimo juli 2006:** Sidste frist for potentielle tilbudsgiveres anmodning om prækvalifikation.

**Primo august 2006:** Indkomne ansøgninger om prækvalifikation vurderes og holdet af tilbudsgivere sammensættes med henblik på maksimal konkurrence.

**Primo august 2006:** Udbudsmateriale udsendes til prækvalificerede tilbudsgivere.

Konkurrenceperioden fastsættes til 6-7 uger (min. 40 kalenderdage jf. direktivet).

**Medio august 2006 - medio april 2007:** Umiddelbart efter indsendelse af skema A ansøgning inkl. skema A projekt (projektforslag) iværksættes forprojektfasen (myndighedsprojekt, byggeandragender).

Hovedbyggetilladelse forventes at foreligge medio februar 2007.

Grave- og støbetilladelse forventes at foreligge medio april 2007 (byggestart).

Hovedprojektfasen iværksættes når hovedentreprenør-samarbejdsparterneren er udpeget ultimo september. Fasen forløber parallelt med den tekniske myndighedsbehandling, idet der tilstræbes løbende dialog med de tekniske myndigheder (Ottiliavej m.fl.). Hovedprojekt forventes at foreligge primo marts 2007.

**Ultimo september - medio oktober 2006:** Frist for modtagelse tilbud og tilbudsbedømmelse.



Tilbudsbedømmelse gennemføres efter plan og procedure som fastlagt i udbudsmaterialet.

Resultatet offentliggøres og der indgås samarbejdsaftale og betinget hovedentreprisekontrakt med den vindende tilbudsgiver / hovedentreprenør.

Der gennemføres et intensivt forløb med henblik på aftaler om det videre samarbejde (regler for samarbejdet, fælles mål m.v.).

Hovedentreprenørens vigtigste opgaver i det videre projekteringsforløb er at rådgive omkring byggeteknisk kvalitet og bygbarhed, samt at gennemføre kalkulationer forud for bygherrens indsendelse af skema B.

Entreprenøren får lejlighed til at kommentere forprojekt / myndighedsprojekt forinden indsendelse til myndighederne.

**Medio december 2006:** Skema A godkendelse forventes at foreligge.

**Medio december - medio januar 2007:** Byggeforetningsfører udarbejder og indsender skema B ansøgning.

**Medio marts 2007:** Skema B godkendelse forventes at foreligge.

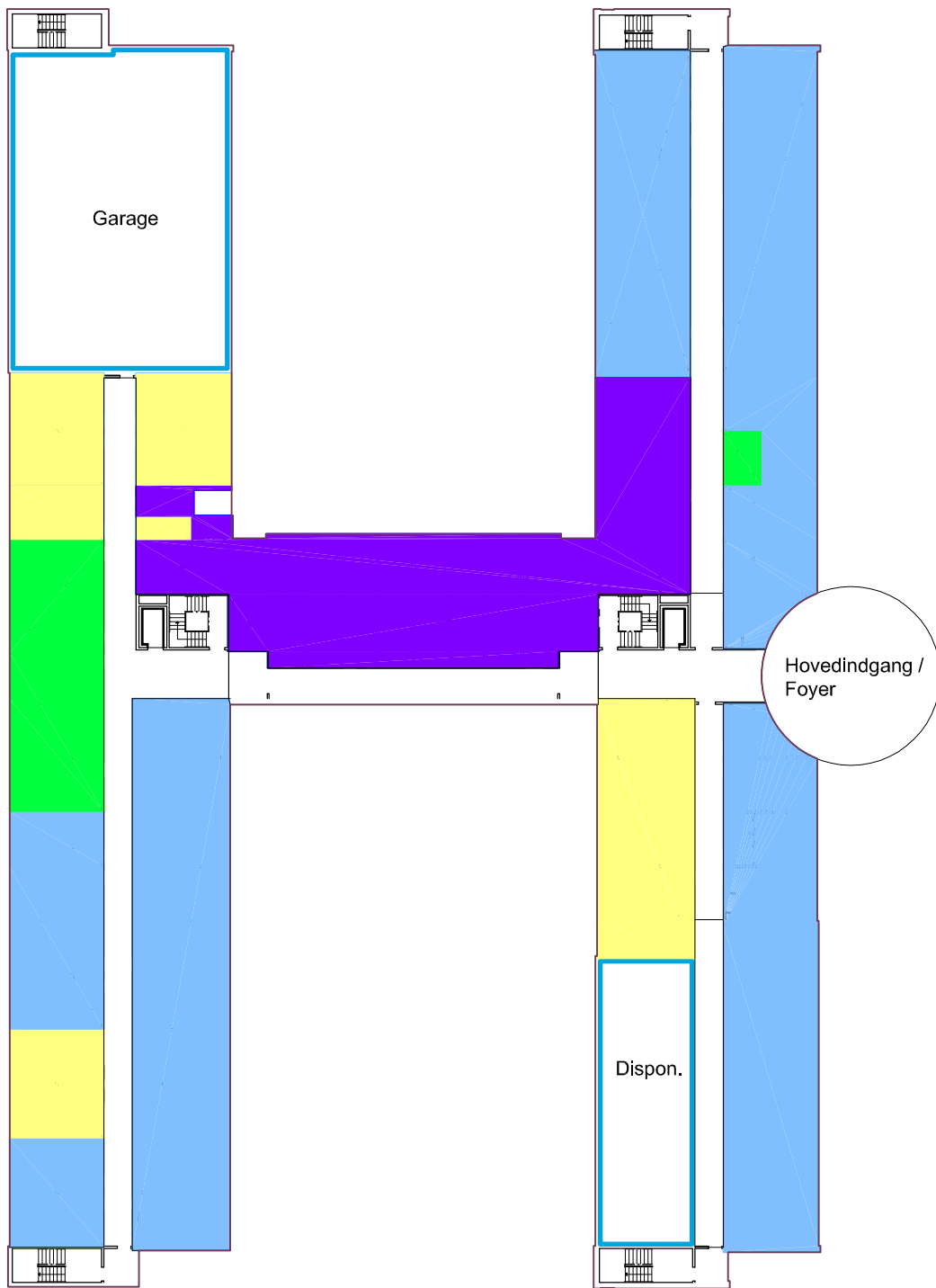
Herefter indgås fastprisaf tale med hovedentreprenøren (endelig og bindende hovedentreprisekontrakt).




**Medio april 2007:** Forventet byggestart.

Byggeperioden er som udgangspunkt sat til 20 måneder.

Byggestart og byggeperiode fastsættes endeligt og efter aftale med entreprenøren, når der aftales fast pris i forbindelse med skema B ansøgningen.

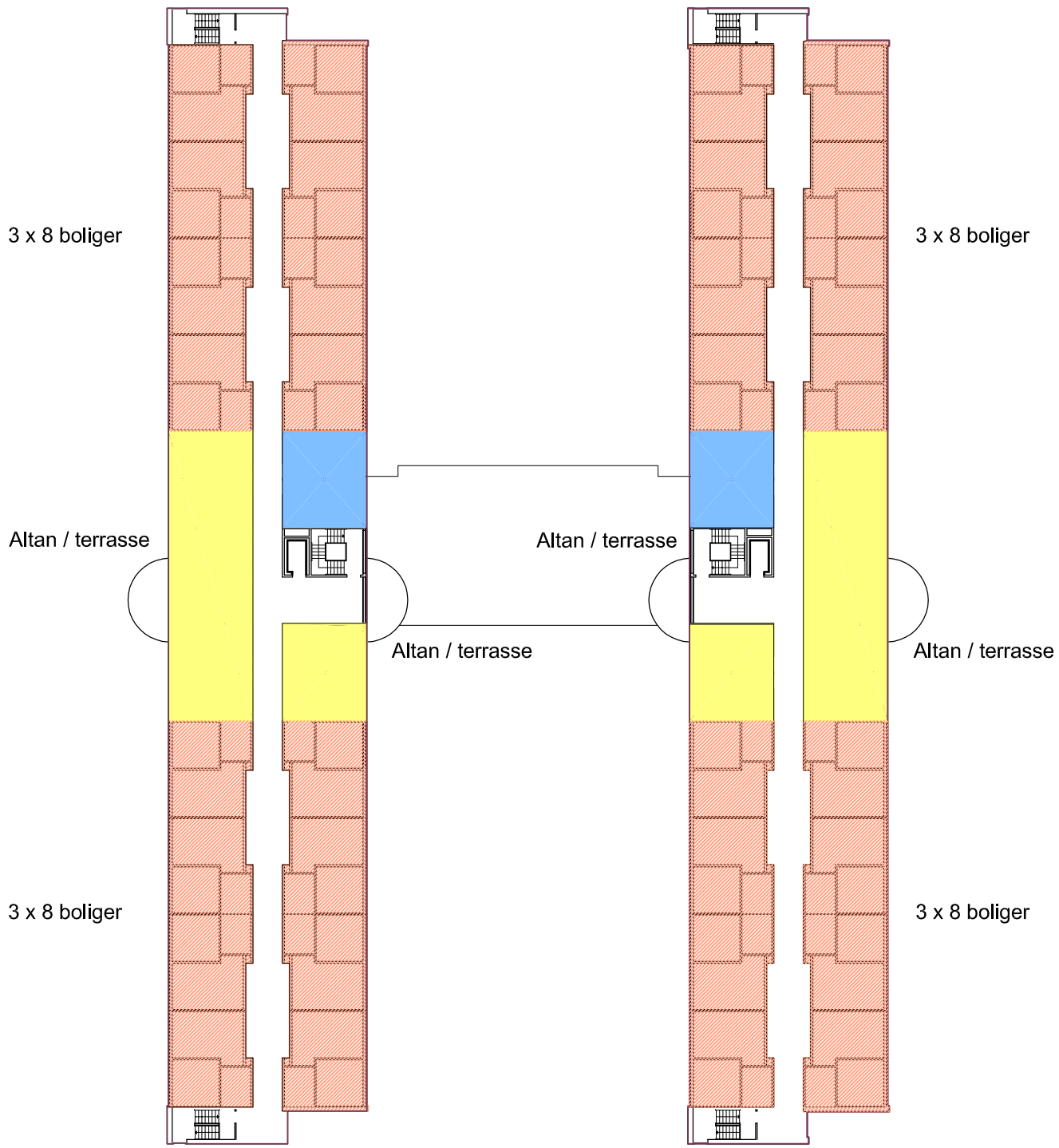
Evt. forureningsoprensning på grunden kan iværksættes allerede når skema B godkendelse foreligger medio marts 2007 (kræver ikke grave- og støbetilladelse).



Disponibelt syd	126,3	m <sup>2</sup>
Garage nord	318,5	m <sup>2</sup>
 Teknik	121,1	m <sup>2</sup>
 Køkken	334,8	m <sup>2</sup>
 Boligareal	281,8	m <sup>2</sup>
 Serviceareal	973,1	m <sup>2</sup>
 Gangareal	533,6	m <sup>2</sup>

Bruttoareal fremtid 2689,2 m<sup>2</sup>

Princip diagram, Kælder A



3 x 8 boliger

3 x 8 boliger

Altan / terrasse

Altan / terrasse

Altan / terrasse

Altan / terrasse

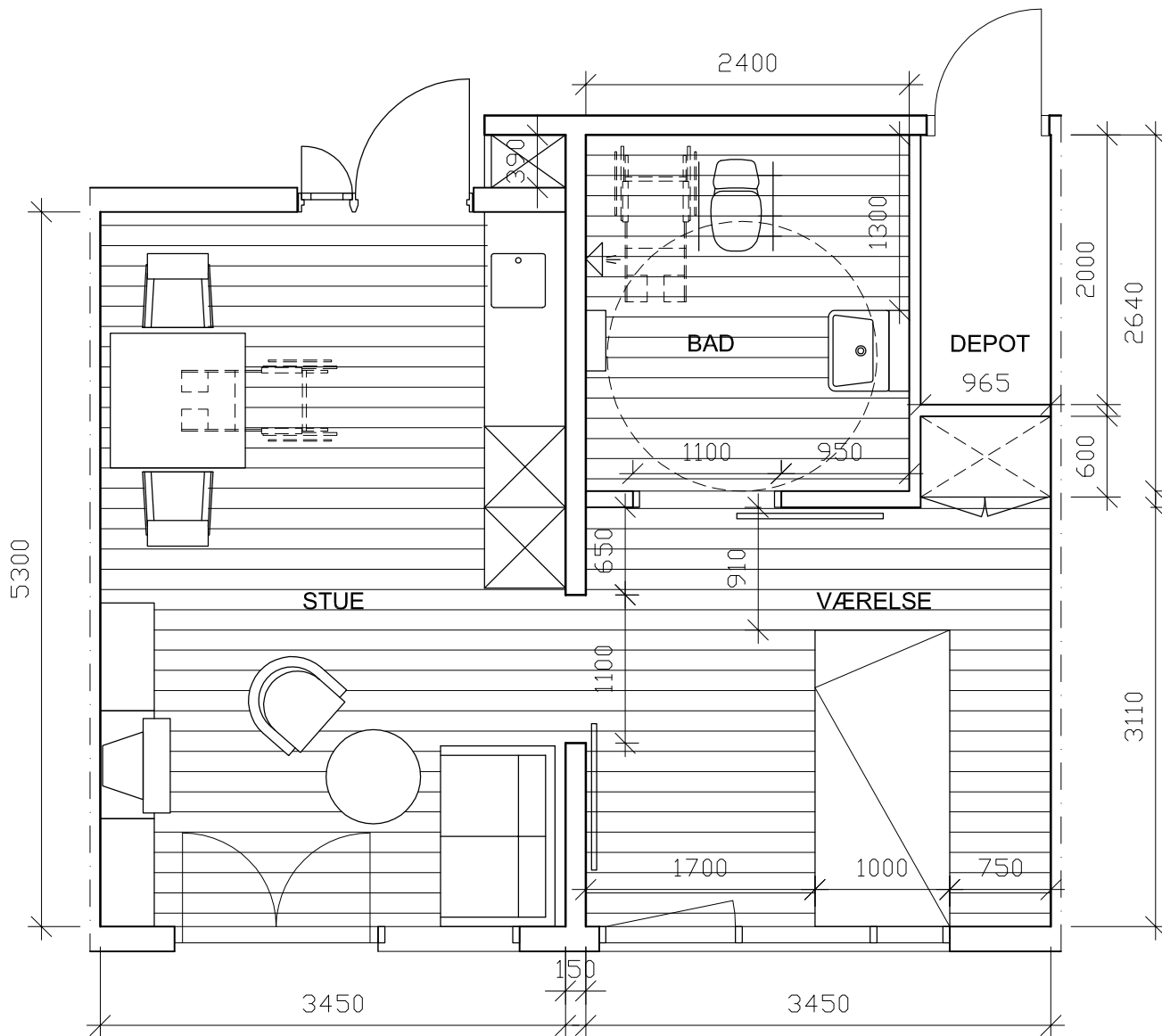
3 x 8 boliger

3 x 8 boliger

	Boligareal	4214,6 m2
	Fælles areal	1050,1 m2
	Serviceareal	271,8 m2
	Gangareal	1889,8 m2
	Cafe	185,3 m2

Bruttoareal fremtid 7611,6 m2

Princip diagram, etager B



Netto areal 42,7 m<sup>2</sup>

LEJLIGHEDSPLAN

ARKITEKTFIRMAET MW A/S  
NDR. FASANVEJ 99, 2000 FREDERIKSBERG



Bispebjerghjemmet

MÅL  
MÅL 1:50

DATO  
01.junij 2006