

” pege ind i fremtiden
fastholde stedets **unikke** karakter
skabe rum for mangfoldighed og **fællesskab**



SANKT JOSEPH PLEJECENTER OG SENIORBOFÆLLESSKAB

KONKURRENCEPROGRAM
Høringsperiode: 11.1.2016 – 21.2.2016

Indholdsfortegnelse

1	INDBYDELSE OG FORMÅL	2
2	INTRODUKTION	3
3	OM SANKT JOSEPH SØSTRENE	4
4	DE KOMMENDE BEBOERE	5
4.1	Beboerne på plejecentret.....	5
4.2	Beboerne i seniorbofællesskabet.....	5
5	SANKT JOSEPH – PLEJECENTER OG SENIORBOFÆLLESSKAB	6
5.1	Visioner	6
6	PLEJECENTRET	9
6.1	Værdigrundlag	9
6.2	Disponering og funktioner.....	13
7	SENIORBOFÆLLESSKABET	17
7.1	Grundværdier for seniorbofællesskabet.....	17
7.2	Disponering og funktioner.....	18
8	ANVENDELSE AF KIRKEN	19
9	KONKURRENCEFORUDSÆTNINGER	20
9.1	Området	20
9.2	Planforhold	20
9.3	Rammetidsplan	21
9.4	Økonomisk ramme	21
10	KONKURRENCEOPGAVEN	22
10.1	Om byggeriet generelt	22

1 INDBYDELSE OG FORMÅL

Lejerbo København indbyder i samarbejde med Københavns Kommune de prækvalificerede totalentreprenører til totalentreprisekonkurrence om Plejecenter Sankt Joseph – nyt plejecenter og – nyt seniorbofællesskab - beliggende Strandvejen 91, 2100 København Ø.

Lejerbo København ser frem til at modtage kreative og spændende forslag til, hvordan en ny bebyggelse kan udformes i dette historiske område. Særlig glæder vi os til at kunne fylde området med liv og mangfoldighed, med respekt for den fordybelse og det særlige fællesskab som tidligere har haft sit hjem på adressen.

Lejerbo København bygger rum for liv og boliger for alle, og vi håber at vi med denne invitation kan få mange gode forslag.

Konkurrencen omhandler følgende tre delelementer:

- A Plejeboliger – indretning af ca. 104 ældreboliger med tilhørende fællesarealer
- B Servicearealer - i tilknytning til plejeboligerne
- C Seniorbofællesskab – indretning af 30-35 boliger med tilhørende fællesarealer.

Boligerne og servicearealet (A, B og C) skal placeres dels i et nybyggeri på ca. 7.800 m² og dels i eksisterende kloster på ca. 4.300 m² inkl. kælder.

Lejerbo København ønsker med konkurrencen at få forslag til nybyggeriet og ombygningen, som har en høj arkitektonisk, teknisk og funktionel kvalitet samtidig med overholdelse af den økonomiske ramme for projektet.

Formålet med konkurrencen er at udpege en vinder, som skal gennemføre projektet for Lejerbo København, der er bygherre.



2 INTRODUKTION

Lejerbo København har i september 2014 købt matrikel nr. 2126 Udenbys Klædebo KV, København af Sankt Joseph Søstrene i Danmark og vil nu som bygherre opføre plejeboliger, serviceareal og et seniorbofællesskab på matriklen i form af et nybyggeri og en ombygning af eksisterende kloster.

Sankt Joseph Søstrene erhvervede i 1895 matriklen på Strandvejen 91, København. I 1904 blev der opført et kloster med tilhørende kirke, og i 1970 blev der tillige opført et plejehjem på grunden.

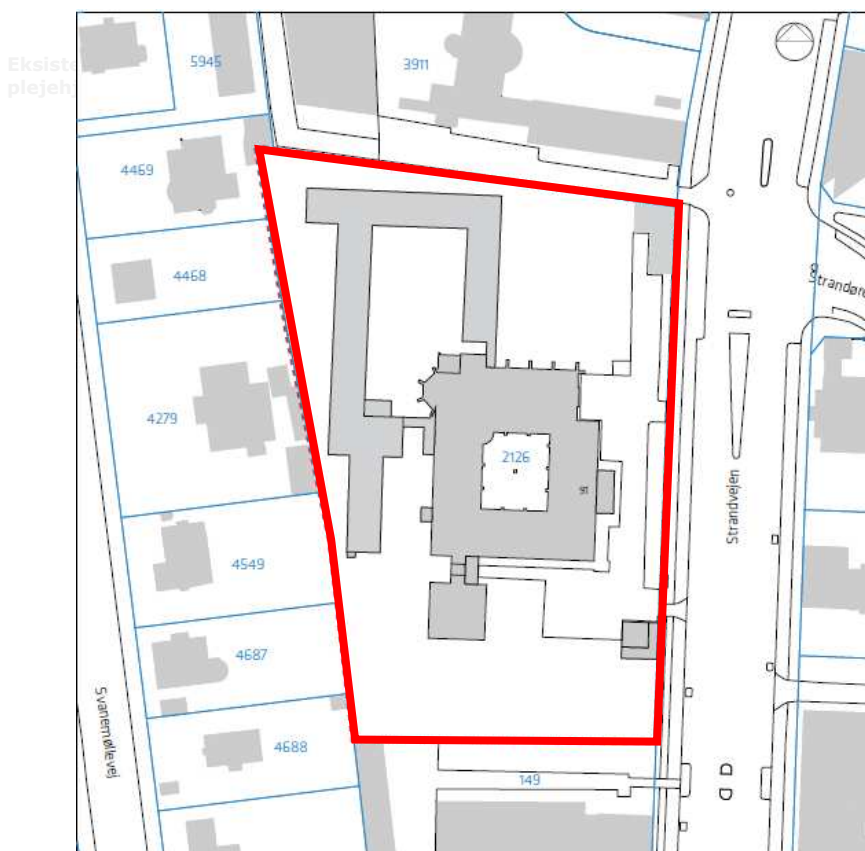
Sankt Joseph Søstrene har i købsaftalen betinget sig, at arealet i fremtiden bliver anvendt til plejecenter og lignende aktiviteter. Søstrene er aktive deltagere i projektet og vil deltage i brugergrupper i forbindelse med projektering og udførelse af projektet.

Det er Lejerbo Københavns klare intention, at stedets unikke karakter og historie skal bevares i den fremtidige anvendelse.

Projektet tager afsæt i, at det eksisterende kloster bestående af to bygninger samt kirken bevares. Det eksisterende plejehjem fra 1970 nedrives for at skabe plads til et nybyggeri.

Nybyggeriet på ca. 7.800 m² og det eksisterende kloster på ca. 4.300 m² inkl. kælder skal i fremtiden indeholde et plejecenter med ca. 104 plejeboliger med tilhørende fællesarealer, servicearealer i tilknytning til plejeboligerne og et seniorbofællesskab bestående af 30-35 boliger med tilhørende fællesarealer.

Plejecenter Sankt Joseph og seniorbofællesskabet forventes at kunne tages i brug ultimo 2018.



Matrikelafgrænsning

3 OM SANKT JOSEPH SØSTRENE

I 1856 startede den danske mission Sankt Joseph Søstrenes Ordenssamfund. Ordenen blev grundlagt af jesuitter pateren Jean Pierre Médaille i 1650 i byen Le Puy i Frankrig. På sine rejser havde pater Médaille set den store nød og elendighed, der herskede som følge af tredivårskrigen. Da han samtidig havde kendskab til unge kvinder, som følte sig kaldet til at vie deres liv til Gud og hjælpe de fattige, fik han inspiration til Sankt Joseph Søstrenes Ordens grundlæggelse.

Sankt Joseph Søstre blev dermed et af de første kvindelige ordenssamfund, hvor søstre fik lov til at forlade de små fællesskaber for nogle timer for at hjælpe de nødlidende og syge.

Under Den Franske Revolution mødte søstre i Frankrig store vanskeligheder. Deres ejendomme blev konfiskeret, kommuniteterne blev spredt, flere søstre blev kastet i fængsel, og fem søstre blev halshugget. Efter revolutionen genoprettedes ordenssamfundet, og udviklingen tog fart. Søstre blev efterhånden spredt over hele verden.

De blev som hidtil kaldt Sankt Joseph Søstre, men nu med tilføjelse af det bynavn søstre gik ud fra. Således blev den danske mission en del af den "gren af træet", der kaldes Sankt Joseph Søstre af Chambéry, idet fire søstre fra denne by ankom til Danmark den 11. maj 1856. Søstre kom til Danmark kun 7 år efter indførelsen af religionsfrihed i Danmark; de første ordenssøstre efter reformationen.

Ankomsten var formidlet af en kvinde, der kort forinden var blevet katolik. Præsterne ved Sankt Ansgars Kirke i København var medinddraget i projektet. De troede, det drejede sig om en rig orden, der ville oprette et hospital i København, søstre og ledelsen i Frankrig havde forstået, at de skulle overtage et allerede eksisterende sygehus. Misforståelsen blev først opklaret, da søstre stod foran præsterne.

Præsterne ville omgående sende dem tilbage til Frankrig, hvor de kom fra, idet de sagde: "Fattige har vi nok af. Vi kan ikke forsørge jer". Men søstre blev i Danmark. Søstre blev indlogeret i en lille, fugtig kælderlejlighed ved Sankt Annæ Plads ud til den nylig nedlagte Garnisons Kirkegård. Nogle velhavende damer støttede dem imidlertid og hjalp dem til at få lidt arbejde i form af sprogundervisning og broderi.

Ved juletid kom en fattig, syg mor med et forkrøblet barn, som hun bad søstre overtage. Herefter gik der skred i tingene. Endnu et par børn blev givet i søstrenes varetægt, nogle udenlandske forældre bad dem undervise deres børn, og syge bad om søstrenes pleje. Hertil kom, at en ung dansk pige bad om at blive optaget i Ordenssamfundet, og at flere søstre fra Frankrig kom hertil for at slutte sig til det lille fællesskab.

I 1875 indviedes Sankt Joseph Hospital på Nørrebro i København meget beskedent, det fik øgenavnet: "hospitalet med den ene seng". Der var seks senge, men de var ikke alle belagt i begyndelsen. Der skulle dog ikke gå lang tid, inden søstre blev kendte og værdsatte som dygtige, veluddannede og omsorgsfulde sygeplejersker. I de følgende år frem til midten af 1920'erne bredte søstre sig over det meste af Danmark med åbning af hospitaler i de større byer.

I samme tidsrum åbnede eller overtog søstre ca. 20 skoler og børnehjem. Flere af skolerne var sogneskoler for fattige katolske børn. Overalt satte søstre deres præg på den danske katolske kirke.

Sankt Joseph Søstre erhvervede i 1895 matrikel nr. 2126 Udenbys Klædebo KV, København på adressen Strandvejen 91, København, og i 1904 blev der opført et kloster med tilhørende kirke, og i 1970 blev der tillige opført et plejehjem på grunden.

Efter 1965 mindskedes tilgangen til Ordenssamfundet betydeligt, samtidig med at sygehusvæsenet i amter og kommuner blev voldsomt udviklet. Hospitalerne blev derfor afviklet, og skolerne blev efterhånden selvejende institutioner ledet af civile lærere. Søstre fortsatte dog deres aktiviteter landet over med base fra klostret på Strandvejen. I alt er der i dag ca. 30 søstre + associerede søstre, der bor uden for klostret i egen bolig.

4 DE KOMMENDE BEBOERE.

4.1 Beboerne på plejecentret

De kommende beboere vil afspejle mangfoldigheden blandt Københavns borgere både socialt, kulturelt og religiøst.

Fælles for beboerne er en grad af aldersbetinget funktionsnedsættelse. Det vil derimod variere, hvilke funktionsnedsættelser de enkelte beboere har. Nogle beboere vil have stærke fysiske begrænsninger med nedsat mobilitet og stort behov for hjælp til udførelse af fx egenomsorg. Andre vil måske være fysisk mobile, men have kognitive funktionsnedsættelser ift. fx orienteringsevne og hukommelse.

Det vurderes, at minimum 60 % af borgerne i plejebolig har demens eller demenslignende symptomer. Disse har i højere grad behov for at blive guidet i varetagelsen af deres egenomsorg og har desuden behov for beroligende, og overskuelige, omgivelser, som kan medvirke til at dæmpe symptomerne på deres kognitive svækkelse, fx uro og angst. Fælles for begge grupper af beboere er, at mange, som følge af fremskreden alder, oplever en grad af svækkelse i forhold til syn, hørelse og lugtesans.

Ovenstående betyder:

- At almene ældrehensyn skal holdes for øje i forbindelse med indretning, så beboerne kan færdes værdigt, trygt og i vid udstrækning på egen hånd, både udendørs og indendørs, og støttes i at holde sig fysisk, mentalt og socialt aktive
- At plejecenterets fysiske rammer skal sikre en god balance mellem de forskellige beboergruppers behov. Hverdagen skal være velfungerende både for borgere med fysiske og kognitive begrænsninger, og de fysiske rammer skal således også understøtte stimuleringen af de sanser og evner, som borgerne stadig har i behold.

4.2 Beboerne i seniorbofællesskabet

Seniorbofællesskabet henvender sig til ældre, der har lyst til at bo et sted, som understøtter en sund og aktiv livsstil med udgangspunkt i stedets grundværdier. Her deltager man i det lille fællesskab, hvor man hjælper hinanden og organiserer aktiviteter sammen, og kan også deltage i det store fællesskab, hvor man bliver en del af livet på Sankt Joseph.

5 SANKT JOSEPH – PLEJECENTER OG SENIORBOFÆLLESSKAB

5.1 Visioner

Lejerbo København og Københavns Kommune ønsker at bevare Sankt Josephs unikke karakter og samtidig skabe et byggeri der peger ind i det 21-århundrede. Byggeriet skal give seniorer og ældre mulighed for at udfolde deres forskellige ønsker til livet i trygge omgivelser, både i boligerne og i fællesskabet.

Visionerne for Sankt Joseph bygger på

- Lejerbo Københavns Bygherrestrategi "Rum for liv"
- Københavns Kommunes ældrepolitik "Lev Stærkt – hele livet", med visionerne "Frihed, Tryghed og Medborgerskab"
- København Kommunes "10 principper for Fremtidens plejebolig"
- Sankt Joseph Søstrenes værdier, herunder fællesskab, mangfoldighed og fordybelse.



Vi vil gøre det så bredt som muligt.

Vi vil være et tilbud til andre samtidig med at fællesskabet kan forblive samlet.

Kom, vi vil være sammen med jer.

Vi vil leve sammen med jer.

Vi skal være en del af samfundet.

Sankt Joseph Søstre

5.1.1 At skabe et byggeri, der fastholder og respekterer stedets unikke karakter, historie og mangeartede sanseindtryk

Klosterets og kirkens arkitektoniske og historiske værdi og sjæl skal respekteres ved ombygning af klosteret og kirken. Nybyggeriet skal tilpasses stedets egenart, og samtidig respektere sin egen tid, så der bliver tale om en moderne bebyggelse.

Beboere i det nye byggeri skal visuelt og fysisk opleve, at de historiske bygninger er en del af deres hjem. Mødet mellem det nye og det gamle skal indgå i en spændstig dialog, og skal invitere beboerne til at færdes uhindret og naturligt mellem bygningerne.

De eksisterende bygningers rigdom af sanseoplevelser skal bevares og viderefølkes. Sanseoplevelserne skal medvirke til at give glæde og gode øjeblikke. De skal medvirke til både at styrke beboernes fysiske og psykiske velvære og til at beboeren, trods begrænsninger, oplever at have et godt og meningsfuldt liv.

Uagtet hvor man befinder sig – ude som inde - skal der ved hjælp af lys, lyd, farver, dufte, rumindretning og materialer skabes forskelligartede sanseoplevelser. Der skal tillige være mulighed for fornemme årstidernes skiften, at kunne nyde et måltid i æstetiske omgivelser, at finde ro til fordybelse og meget mere.

5.1.2 At skabe et byggeri der peger ind i fremtiden

Byggeriet skal have en høj grad af bæredygtighed, som både imødekommer nuværende og fremtidige behov, herunder:

- Miljømæssig bæredygtighed, energieffektivitet og minimeret ressourceforbrug
- Økonomisk bæredygtighed, bl.a. minimering af de bygningsmæssige driftsomkostninger
- Social bæredygtighed, bl.a. fleksibilitet så byggeriet kan tilpasses fremtidens beboeres ønsker og behov, godt indeklima, god tilgængelighed, tryghed og godt arbejdsmiljø.

Brug af moderne og intelligente teknologier skal bidrage til at indfri den ønskede bæredygtighed. Sankt Joseph skal planlægges og opføres med en høj grad af robusthed, så bebyggelsen kan imødekomme udviklingen inden for senior-, ældre- og plejeområdet, herunder velfærdsteknologi. Der stilles krav om, at byggeriet skal kunne optage fremtidige ændringer og tilpasninger ved disponering og udformning i forhold til:

- Generalitet – dvs. 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.
- Flexibilitet – dvs. at det er enkelt og økonomisk realistisk at ændre på rumligheder.

Brug af innovative, "nudging"-løsninger skal støtte medarbejdere og beboere i at træffe hensigtsmæssige valg uden at begrænse deres valgmuligheder. Det kan fx være at nudge beboerne til at komme mest muligt udenfor i dagslys og frisk luft i haveanlæg, da meget peger på, at det har en positiv indvirkning på personer med demenssygdomme.

5.1.3 At skabe et byggeri der giver rum for mangfoldighed og fællesskab

Sankt Joseph skal huse mange forskellige ældre både i forhold til køn, religion, etnisk oprindelse, tidligere erhverv, interesser og meget mere. Byggeriet skal skabe rum for frihed til forskellighed og gøre forskellighed til en styrke samt give alle mulighed for at være med.

Den energi, nysgerrighed og de muligheder, der kan opstå når forskellige mennesker lever sammen, skal udnyttes, så Sankt Joseph kan signalere liv, aktivitet og åbenhed. Beboerne skal have mulighed for at leve det liv, de ønsker, gøre de ting, der betyder noget, og mulighed for at indgå i meningsfulde fællesskaber og aktiviteter med andre.

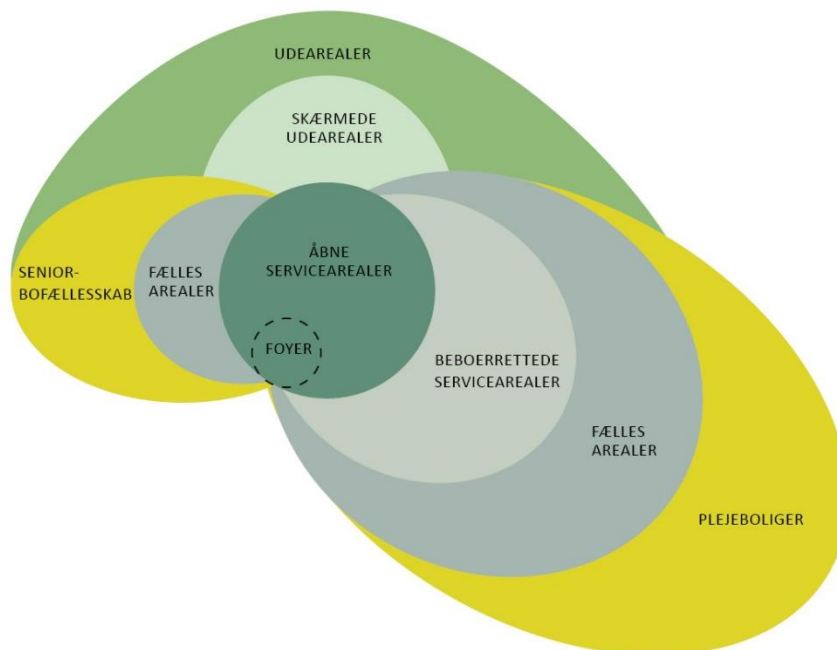


Illustration fra www.modelprogram.dk

5.1.4 Overordnet disponering af bebyggelsen på Sankt Joseph

Sankt Joseph skal efter ombygning fremstå som en samlet bebyggelse, hvor der er fysisk sammenhæng mellem de eksisterende bygninger og den nye bebyggelse. Plejecenteret sikres herved sammenhængende arealer samtidig med, at der skabes sammenhæng mellem plejecenter og seniorbofællesskab.

Disponeringen skal først og fremmest tage højde for beboernes behov for privathed og tryghed. Dernæst er det ønsket, at disponeringen understøtter potentialet for fællesskab og samvær og bidrager positivt til bylivet i lokalområdet.



Ovenstående vejledende diagram illustrerer den overordnede disponering af plejecentret, seniorbofællesskabet og udearealerne

Plejecenteret disponeres med et antal afdelinger med tilhørende boliger og fællesarealer samt servicearealer.

Boligerne udgør det private og hjemlige. Fællesarealerne, som er en udvidelse af den enkelte bolig, danner trygge og hjemlige rammer for samvær med de øvrige beboere i afdelingen, og giver mulighed for fællesskab og sociale relationer med plejecenterets øvrige beboere.

Servicearealerne skal være med til at generere liv og oplevelser for alle plejecenterets beboere og understøtte fællesskabet mellem beboerne på plejecenteret og med beboere i seniorbofællesskabet. Endvidere skal det understøtte og være inviterende i forhold til frivillige og lokalsamfundet.

Der skal sikres en balance i disponering af servicearealer, så de kan bidrage til at skabe aktivitet og liv både i afdelingerne, i de mere åbne servicearealer og i og omkring kirke og klosterbygningen. Kirkerummets særlige karakter skal kunne være til glæde for lokalsamfundet, og give mulighed for fx korsang, dans og teater for forskellige grupper.

Medarbejderrettede servicearealer, herunder produktionskøkken, skal understøtte et godt arbejdsmiljø og en hensigtsmæssig drift

Seniorbofællesskabet disponeres med boliger og tilhørende fællesarealer.

Udearealet skal, i lighed med indendørsarealerne, tage højde for beboernes behov for privathed og tryghed, men samtidig danne ramme for fællesskab mellem de to beboergrupper og være inviterende i forhold til lokalsamfundet.

6 PLEJECENTRET

6.1 Værdigrundlag

Lev Stærkt – hele livet (Københavns Kommunes Ældrepolitik) sætter de overordnede rammer for plejecenteret. Det betyder, at *"Beboerne på plejecenteret skal kunne leve det liv, de ønsker og gøre de ting der betyder noget, i hjemlige og trykke rammer, under hensyn til den enkeltes behov for pleje og omsorg og ønsker til hverdagslivet. De skal gives muligheden for, at kunne selv, i den omfang det er muligt"*.

Plejecenteret skal danne rammen om forskellige private og sociale rum, hvor den enkelte beboer har selvbestemmelse, medbestemmelse og indflydelse i hjemlige omgivelser. Hverdagen skal styres af beboerens behov og ikke af fastlagte rytmer. Der skal være mulighed for at vælge, og mulighederne skal være mange og forskelligartede. Målet for den plejefaglige indsats er at understøtte borgere i at mestre hverdagen og få et aktivt liv – med udgangspunkt i borgerens individuelle behov og ønsker.

Samtidig skal plejecenteret skabe rammerne for en velfungerende arbejdsplads og en hensigtsmæssig drift.

Disse grundholdninger beskrives i de fire værdier; **Hjemlighed og hverdagsliv, Tryghed, Fællesskab og Et godt arbejdsmiljø i en hensigtsmæssig drift.**



Illustration fra www.modelprogram.dk

6.1.1 Hjemlighed og hverdagsliv

Plejecenteret udgør de daglige rammer for beboerne - et hjem som er personligt og trygt, med mulighed for gøre de ting, man har lyst til. Samtidig skal plejecenteret skabe rammerne om et godt hverdagsliv for mange og forskellige mennesker.

Værdien skal afspejles i indretning af plejecenterets forskellige arealer:

Plejeboligen er beboernes private bolig. Boligen skal indrettes, så det er muligt at sætte sit personlige præg med møbler, billeder mv. Den skal have samme grundlæggende funktioner som en hvilken som helst anden bolig, med minikøkken og bad. Samtidig bør boligen indrettes fleksibelt fx med flytbar væg eller skabelementer mellem stue og soveværelse, så boligen kan tilpasses den enkeltes beboers behov. Boligen skal indeholde teknologi, der understøtter beboernes selvhjulpethed, og medarbejdernes arbejde. Disse skal i videst muligt omfang gemmes væk for at undgå et institutionspræg.

Fællesarealerne er en udvidelse af den enkeltes hjem, og skal derfor have et hjemligt præg, hvor den enkelte kan føle et tilhørsforhold og en naturlig fornemmelse for at "være hjemme". Den fysiske indretning skal skabe rammerne for hyggelige og hjemlige måltider, læsning og fælles aktiviteter - i nærhed til andre. Beboerne skal kunne indgå i eller betragte, hverdagsaktiviteter, fx aktiviteter omkring måltidet.

Gangarealer der forbinder boligen og fællesarealerne skal være præget af hjemlighed. Det er ønsket, at gangarealerne udgør en selvstændig arkitektonisk og oplevelsesmæssig værdi, og blandt andet inviterer til ophold og giver beboerne mulighed for at sætte et privat præg på indgangen til deres bolig. Lange, lige gange med institutionspræg skal undgås.

De åbne og de beboerrettede servicearealer skal afspejle hverdagslivet, som det leves i det offentlige rum og understøtte, at det hidtil levede liv bedst muligt kan leves videre i plejecenteret. Foyeren er, i lighed med byens torv, stedet, hvor man kan betragte livet, gå en tur mv. Foyeren er dermed plejecenterets hjerte og stedet, hvor beboere på tværs af plejecenterets afdelinger mødes med hinanden, Sankt Josephs øvrige beboere, pårørende, frivillige mv. Samtidig fungerer foyeren som forbindelsesled til forskellige funktioner som fx cafe, frisør, træningsareal mv. så der er naturlige anledninger til at færdes i foyeren.

Materialerne skal understrege hjemligheden. Valg af overflader i bygningen, herunder materialer til gulve, vægge, lofter og inventar, er af stor betydning. Materialerne er med til at skabe stemninger og dermed underbygge hjemlighed - eller det modsatte. Valg af naturmaterialer, hvor det er muligt, kan i den sammenhæng foretrækkes, fordi de ikke afgiver skadelige stoffer for miljø og mennesker.



Illustration fra www.modelprogram.dk

6.1.2 Tryghed

Tryghed for plejecenterets beboere er at modtage den støtte og omsorg, de har behov for døgnet rundt, og at kunne færdes trygt – uagtet fysiske og mentale begrænsninger.

Tryghed er også at vide, at man kan leve livet på sin egen måde og gøre de ting man ønsker, alene eller i meningsfulde fællesskaber. Det giver livet mening.

Det betyder, at:

- Plandisponeringen i videst muligt omfang skal sikre, at beboerne kan se, høre og kontakte medarbejderne
- Det skal være let at orientere sig og færdes via korte genkendelige gangforløb med en klar struktur, hvor orienteringsevnen støttes af former, farver belysning og kendetegn
- Boligen skal være fleksibel, så den enkelte har sikkerhed for, at de kan blive i boligen, også selv om behovet for pleje og omsorg stiger.

6.1.3 Fællesskab

Plejecenterets fysiske indretning skal skabe rammerne for meningsfulde fællesskaber, som afspejler beboernes individuelle ønsker og behov. Plejecenterets fællesarealer skal derfor indrettes fleksibelt, så beboerne sammen med personale, pårørende, frivillige og beboere i seniorbofælleskabet kan indgå i mange forskelligartede aktiviteter, afhængigt af beboernes konkrete og individuelle ønsker.

Plejecenterets fysiske rammer skal:

- Virke inviterende overfor alle venner, pårørende og frivillige og åbne op mod lokalsamfundet.
- Tage hensyn, både til dem som holder af at være sammen med mange mennesker, dem der holder af at være sammen med få mennesker og dem der ønsker blot at betragte fællesskabet.
- Understøtte, at beboerne både kan:
 - Fastholde de sociale netværk de havde inden indflytning
 - Etablere nye sociale netværk med andre beboere
 - Etablere sociale netværk med seniorbofælleskab, frivillige og lokalsamfund.
- Give mulighed for forskelligartede aktiviteter, som er i overensstemmelse med beboernes forskellige ønsker. Der skal derfor være mulighed for både stillesiddende kreative og kulturelle aktiviteter, bevægelsesmæssige aktiviteter og leg samt diverse hobbyer.
- Understøtte en balance mellem forskellige beboergrupper behov således, at både borgere med demens og kognitivt velfungerende bøger sikres en velfungerende hverdag.
 - For borgere med demens og demenslignede symptomer er det væsentligt, at der er mindre og rolige fællesarealer i nær tilknytning til boligen, med tæthed til det kendte personalet.
 - For borgere, der er kognitivt velfungerende, er det desuden væsentligt, at de kan danne sociale fællesskaber på tværs af boliggrupper og afdelinger på plejecenteret.
 - For at sikre en god hverdag for alle, er det derfor vigtigt, at forskellige beboergrupper har mulighed for at kunne tage ophold, spise og foretage aktiviteter uden forstyrrelser fra hinanden.
- Fællesarealer samt de åbne og beboerrettede servicearealer skal være fleksible.
 - Så de kan tilpasses ændringer i beboersammensætning i afdeling
 - Så beboerne kan spise og opholde sig i større og mindre grupper, afhængigt af behov og ønsker på tværs af afdelingen
 - Så de giver mulighed for at samles og spise i forskellige konstellationer i hverdag, weekend, fest og højtider
 - Så de kan tilpasses behov og ønsker hos fremtidens beboere.



Illustration fra www.modelprogram.dk

6.1.4 Et godt arbejdsmiljø i en hensigtsmæssig drift

Beboere i en plejebolig har grundlæggende behov for omfattende hjælp, pleje og støtte til at holde sig fysisk, mentalt og socialt aktive - i en velfungerende bygning. Det er vigtigt, at både plejepersonale og servicepersonale har optimale betingelser for at udføre deres arbejde. Det er derfor også afgørende, at de fysiske rammer understøtter gode arbejdsvilkår og en hensigtsmæssig arbejdstilrettelæggelse og drift.

De bygningsmæssige rammer skal understøtte et hjemligt miljø for beboeren og samtidig et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø for medarbejderne. Hensigtsmæssige arbejds gange skal sikre nærhed og mest muligt tid til beboerne.

Det betyder bl.a.:

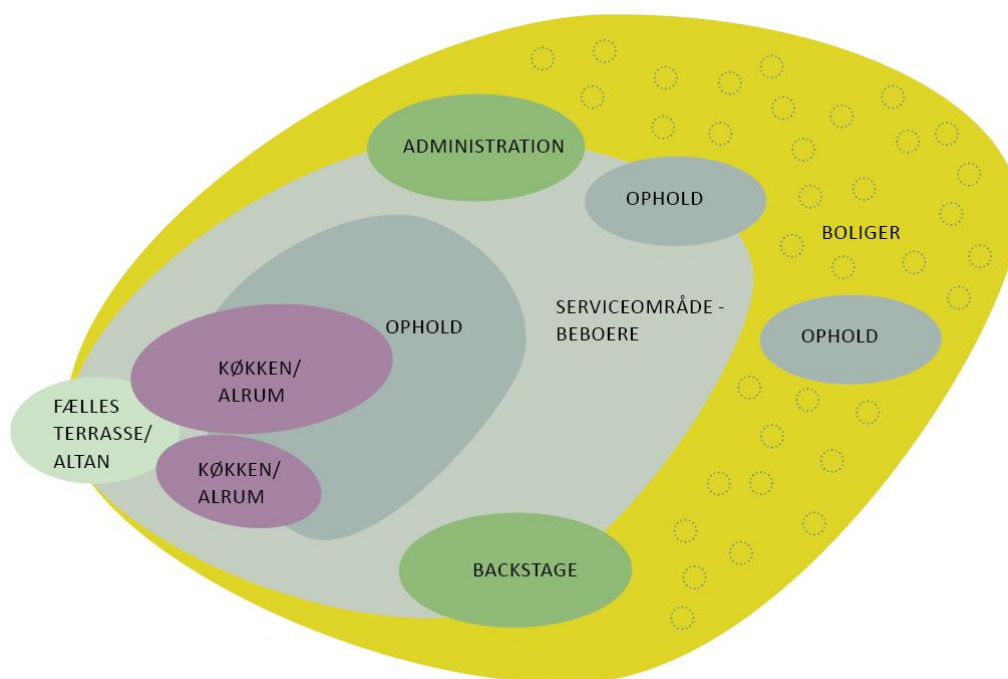
- At plejeboliger samles i enheder, som understøtter en hensigtsmæssig arbejdstilrettelæggelse og opgaveløsning
- At gangstrækninger minimeres og funktioner placeres hensigtsmæssigt i forhold til hinanden, så medarbejderne er tæt på beboerne
- At plejecentret er indrettet med de gode personalefaciliteter
- At plejecentret 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.

6.2 Disponering og funktioner

Plejecenterets værdier skal indfries i samspillet mellem plejecenterets forskellige områder og funktioner.

6.2.1 Afdelinger, boliger og fællesarealer

Plejecenteret skal disponeres med ca. 104 plejeboliger. Boligerne fordeles på 3 eller 4 afdelinger, hvor hver afdeling udgør en funktionsmæssig sammenhæng. Der er til den enkelte afdeling tilknyttet fællesarealer og en række servicearealer. Afhængigt af den overordnede bygningsstruktur vil hver afdeling indeholde mellem ca. 25 og 35 boliger.



Diagrammet viser princippet for en afdeling. Alle afdelinger disponeres med boliger, fælles ophold og køkkenområder. Desuden kan der i selve afdelingen placeres beboerrettede serviceområder, f.eks. wellness-bad og behandlingsrum. Der skal i disponeringen skabes mulighed for varierede størrelser af køkkener og opholdsområder, så der fremkommer både arealer med mere ro og arealer, hvor der kan være mere støjende aktiviteter. Det er ikke et mål at lave ens afdelinger, men derimod skal der sigtes efter at lave variation i placering af arealer og tilbud.

6.2.2 Plejeboliger

Plejeboligerne skal have en hensigtsmæssig og fleksibel udformning, så beboerne, hvad enten de har fysiske eller mentale funktionsbegrænsninger, sikres en god og praktisk bolig. Flexibiliteten skal blandt andet sikres ved flytbar væg eller skabelementer mellem stue og soveværelse, så boligen kan tilpasses den enkelte borgers behov, højdejusterbart køkkenbord og gerne hæve/sænkbart toilet og håndvask på badeværelset.

For at imødekomme forskelle borgergrupperes forskellige behov og ønsker, skal der være en variation af boliger:

- Ca. 96 standard to-rumsboliger
- 4 bariatriboliger, til svært overvægtige borgere og borgere med store hjælpemidler
- 4 større boliger, som kan anvendes som parboliger eller til borgere, som kan og ønsker at betale for dette.

6.2.3 Fællesarealer

Fællesarealernes disponering skal give beboerne forskellige valgmuligheder i forhold til fællesskaber og aktiviteter. Samtidig skal disponeringen understøtte, at beboere med forskellige behov, ikke mindst at både borgere med demens og kognitivt velfungerende bøger, sikres en velfungerende hverdag.

Fællesarealerne skal disponeres med ét stort og ét mindre køkkenalrum, samt fleksible og funktionsopdelte opholdsarealer.

Disponeringen af alrum og opholdsarealer skal kunne:

- Tilpasses ændringer i beboersammensætning i afdeling
- Give beboerne mulighed for at spise og opholde sig i større og mindre grupper, afhængigt af individuelle behov og ønsker på tværs af afdelingen
- Give mulighed for at samles og spise i forskellige konstellationer til hverdag, weekend, fest og højtider
- Muliggøre en variation mellem fællesarealerne mellem afdelingerne, så de kan huse forskellige tilbud, og at der dermed skabes anledning til at færdes på tværs af afdelingerne
- Tilpasses behov og ønsker blandt fremtidens ældre.

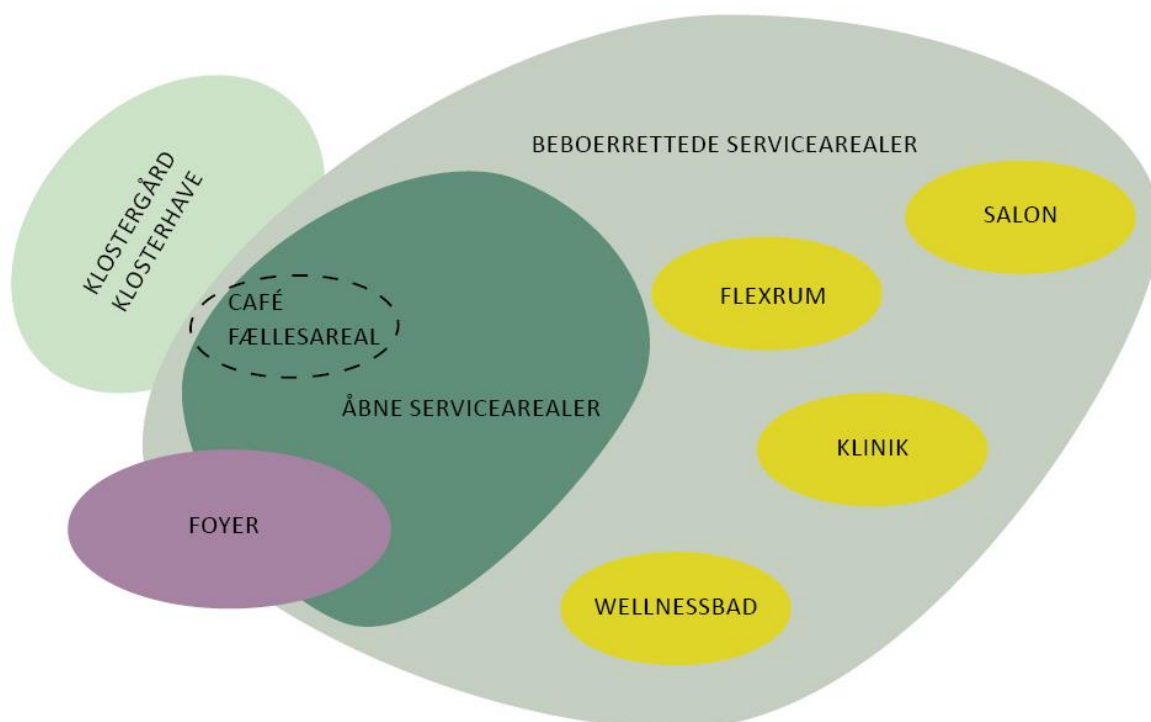
Køkken/alrum skal kunne anvendes:

- Af et varieret antal beboere
- Til anretning af mad fra produktionskøkkenet
- Til dagligdags opgaver omkring måltider, opvask mv.
- Til lejlighedsvis bagning og madlavning
- Til at borgerne kan bidrage til madlavning, og andre dagligdagsfunktioner.

Det er endvidere ønsket at der, for at skabe liv og aktivitet, etableres beboerrettede serviceområder i forbindelse med afdelingerne.

6.2.4 Beboerrettede servicearealer og tilbud

De beboerrettede servicearealer skal være med til at generere liv, aktivitet og oplevelser for alle plejecenterets beboere. Tilbud, der primært henvender sig til plejecenterets beboere, kan både lokaliseres i de eksisterende bygninger og i nybyggeriet. Som udgangspunkt er det ønsket, at de mere åbne tilbud, som skal bidrage til integration med seniorbofællesskabet og lokalsamfundet, etableres i de eksisterende bygninger, fx café og fællessal.



De væsentligste serviceområder og tilbud jf. ovenstående diagram er:

Foyeren

Foyeren skal fungere som velkomst, opholds- og pauseområde for beboere, medarbejdere og gæster. For at skabe liv er det ønsket, at foyeren rummer fx reception, IT-lounge, og frivilliglounge, samt har plads til pop-up shops, fx kiosk. Det prioriteres endvidere, at foyeren fungerer som forbindelsesled til øvrige servicearealer, og at der fra foyeren er visuel kontakt til café, kontorer mv.

Café

I cafeen kan plejecenterets beboere vælge at spise deres måltider med øvrige beboere og gæster udefra. For at åbne op for lokalsamfundet og gøre det attraktivt for både beboere og gæster, skal cafeen have direkte adgang til udeareal med caféborde. Cafeen skal kunne huse ca. 30 personer, og ønskes placeret i forbindelse med foyeren. Den skal gerne have mulighed for sammenlægning med fællessalen, så der kan skabes et meget stort rum.

Fællessal

Fællessalen er stedet, hvor plejecenterets beboere og personale alle kan samles til aktiviteter, underholdning, fest, højtider og møder. Rummet skal både kunne slås sammen med cafeen og kunne opdeles til flere mindre rum.

Område til fordybelse

I fordybelsesområdet skal borgerne tilbydes mulighed for ro og fordybelse. Området kan endvidere anvendes til religiøse ceremonier, bøn og meditation.

Træningsområder

Plejecenteret skal tilbyde forskellige træningsmuligheder, så borgerne både har mulighed for og inspireres til fysisk aktivitet.

Træningsområdet skal omfatte én træningssal, med plads til både individuel-, hold- og selvtræning, samt et mindre behandlingslokale til individuel fysioterapi. Arealerne er primært til plejecenterets beboere, men kan efter aftale anvendes af andre, fx. beboere i seniorbofællesskabet, og kan derfor med fordel placeres i de eksisterende bygninger.

Det er ønsket, at der etableres mulighed for yderligere træning og bevægelser i forbindelse med afdelingernes fællesarealer på indvendige gange og på udearealerne.

Aktivitetsarealer

Beboeren skal tilbydes mulighed for forskelligartede aktiviteter, både på afdelingerne, hvor der særligt er fokus på det nære fællesskab, og i de eksisterende bygninger, hvor der særligt er fokus på det åbne fællesskab.

Der skal etableres et mindre aktivitetskøkken i tilknytning til afdelingerne, hvor beboerne, sammen med terapeuter, pårørende og frivillige, kan lave mad og spise sammen og foretage sig andre aktiviteter.

Der skal i forbindelse med afdelingerne etableres i alt 2 flexrum, med minikøkken og udslags seng. Her kan beboerne, i deres nærmiljø, holde fødselsdage og lignende og samtidig vil der være en mulighed for at venner og pårørende kan hvile og sove, når der er behov for at være tæt på deres kære, fx ved alvorlig sygdom. Rummene vil også kunne anvendes til andre aktiviteter og møder.

Variation i fællesarealernes udformning kan endvidere lægge op til forskelligartede og skiftende aktiviteter som fx digitale spil og leg, bevægelse, udøvelse af hobbyer, læsning og musik.

Wellness

I tilknytning til afdelingerne skal der etableres 2 wellness-bade og en frisør-/barber-/skønhedssalon – hvor man gennem sansepåvirkninger kan opleve at blive forkælet.

Behandling

Der etableres et behandlingsrum til brug for sygeplejefaglig behandling, herunder telemedicinsk sårbehandling samt til brug for plejecentrets læge.

6.2.5 Medarbejderrettede servicearealer

Gode fysiske rammer skal både være med til at sikre gode arbejdsvilkår og en hensigtsmæssig arbejdstilrettelæggelse.

Afdelingerne skal disponeres med ét afdelingslederkontor, tilknyttet et rum til fortrolige samtaler, et medarbejder/møderum til 8 -10 personer samt et dokumentationsrum. Det er ønsket, at der er visuel kontakt til kontorer og mødelokaler, så beboerne har en oplevelse af medarbejdernes nærvær, også når de varetager administrative opgaver. Der skal endvidere disponeres et rum til medicin håndtering, hvor medarbejderne sikres ro. Mere kliniske/ikke-hjemlige funktioner etableres i et "backstage"-område. Det gælder f.eks. skyllerum og rengøringsrum.

Omkring foyer/reception skal der etableres et centerlederkontor, et administrationskontor, samt et kursus/mødelokale. Der skal være visuel kontakt fra foyer til kontorer og mødelokaler, så de bidrager til at skabe aktivitet og tryghed i de eksisterende bygninger.

6.2.6 Øvrige servicearealer.

Øvrige serviceområder etableres som udgangspunkt i kælderniveau. Servicefunktioner i kælder omfatter bl.a. hele eller dele af produktionskøkkenet, medarbejderomklædning, lager og depotfaciliteter mv.

7 SENIORBOFÆLLESSKABET

I seniorbofællesskabet skal der skabes et miljø, som inspirerer og giver gode rammer for fællesskabet. Seniorbofællesskabet skal udformes, så det afspejler det unikke i bygningernes og stedets historie samtidig med, at der indrettes moderne og tidssvarende boliger. Seniorboligerne skal være funktionelle, lyse familieboliger, hvor beboerne som udgangspunkt skal være selvhjulpne.

Bygningen og udearealerne skal i alle henseender udformes sådan, at området er tilgængeligt for mennesker, der har funktionsnedsættelser. Det skal være nemt at komme rundt indenfor, af med sit affald, stille sin cykel og komme rundt på udearealerne.

Til seniorboligerne vil der på samme måde være praktiske fællesfunktioner i form af parkering, fælles haveanlæg mm., der deles med hele plejecenteret.

I seniorbofællesskabet kombineres den individuelle bolig med fællesfaciliteter af forskellig karakter – både arealer, der understøtter det uformelle møde i hverdagen og egentlige fællesarealer, der egner sig til at organisere aktiviteter i fællesskab. Fællesskabet skal støtte beboerne i en god og aktiv tilværelse som senior/ældre og give tryghed i hverdagen. Der skal samtidig skabes mulighed for at kunne fordybe sig, måske i form af et særligt rum.

7.1 Grundværdier for seniorbofællesskabet

Det nye seniorbofællesskab forventes at forme sig omkring de to grundværdier; **fordybelse og fællesskab.**

Det betyder, at bofællesskabet skal være et sted, hvor:

- Vi åbner os mod samfundet
- Vi accepterer forskellighed
- Vi er en ressource for andre.

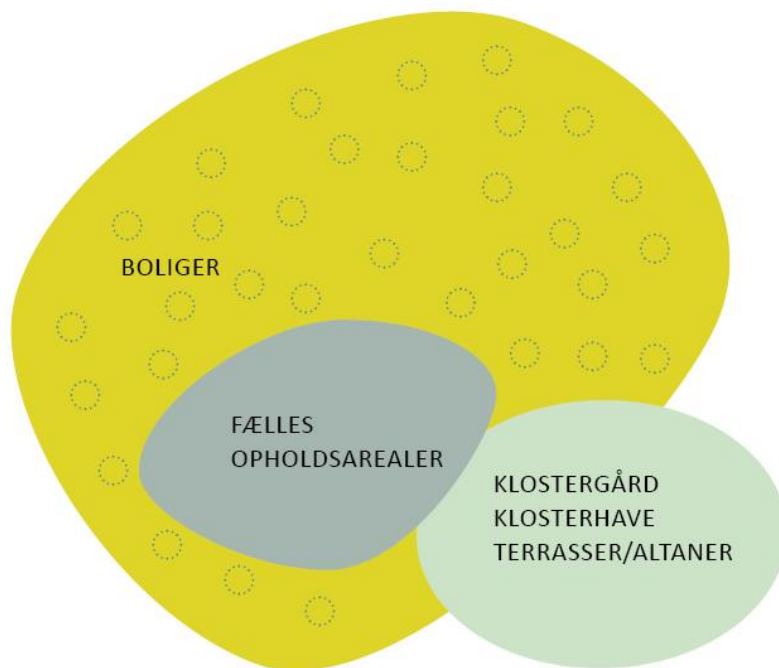
Seniorbofællesskabet skal imidlertid selv udarbejde sit værdigrundlag, og kommende beboere vil blive udvalgt ud fra ønsket om at deltage i fællesskabet. Sankt Joseph Søstre vil deltage aktivt ved etableringen af seniorbofællesskabet, og de foreløbige tanker er, at bofællesskabet skal være et sted, hvor engagement og fordybelse er en vigtig del af dagligdagen. Således kan fællesskabet have flere dimensioner:

- Et traditionsbåret, stærkt værdifællesskab med et humanistisk værdigrundlag
- Et fællesskab i hverdagen mellem beboerne i form af sociale relationer, aktiv alderdom og godt naboskab
- Et fællesskab med plejecentret, hvor mange funktioner og aldersgrupper kan have glæde af hinanden.



Vinduesmosaik i det eksisterende Sankt Joseph kloster.

7.2 Disponering og funktioner



Diagrammet viser den overordnede disponering af seniorbofællesskabet med mellem 30-35 familieboliger med tilhørende fællesarealer og udearealer.

“Enhed i mangfoldighed”

Sankt Joseph Søstre

8 ANVENDELSE AF KIRKEN

Kirkens placering mellem nybyggeriet og det eksisterende kloster giver mange muligheder for at tænke kreativt og skabe et samlende element i bebyggelsen. Kirkebygningen giver med sin arkitektoniske og historiske ramme en mulighed for at tilføre plejecentret noget ganske unikt.

Kirkerummet skal bruges aktivt. Som udgangspunkt vil det fungere som serviceareal til plejecentret, men skal også i sin disponering og udformning skabe mulighed for, at andre kan nyde de unikke omgivelser ved at fremstå inviterende over for lokalsamfundet. Det kan være beboerne i seniorbofællesskabet, som besøger og benytter de daglige aktiviteter, eller det kan være beboere fra lokalområdet, som får mulighed for at afholde eller deltage i arrangementer, der afholdes i kirkerummet.

Her kan man måske spise sammen eller træne aktivt sammen med andre beboere. Måske kan man læse og fordybe sig eller nyde tilbud om sundhed og velvære. Man kan måske også lytte til musik eller overvære koncerter og foredrag eller deltage i aktiviteter sammen med områdets mange frivillige. Måske kan rummet deles op, så der herved skabes plads til flere samtidige funktioner og aktiviteter.

Mulighederne er mange, og vi ønsker med konkurrencen at se unikke og realiserbare forslag og ideer, som kan vise nye veje i forhold til at integrere kirkebygningen i en funktionel og arkitektonisk smuk helhed i respekt for bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Der kan også hentes inspiration i disse publikationer: Idékatalog. *Ny brug af seks københavnske kirkebygninger*, (bilag xx) samt *Ny brug af danske kirkebygninger*, (bilag xx), begge udgivet af Realdania og Kirkefondet.



Kirkerummet i Sankt Joseph

9 KONKURRENCEFORUDSÆTNINGER

9.1 Området

Konkurrenceområdet omfatter Matrikel nr. 2126 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Matriklen har et samlet areal på 10.102 m².

Klostret Sankt Joseph markerer sig som et enkeltstående, veldefineret anlæg ved Strandvejen. Omkranset af en mur, ligger det som en ø eller borg i en park. Hovedbygningen er diskret trukket tilbage fra vejen, og udefra bemærker man ikke de andre bygninger, som er placeret på området i dag. Højder og volumener kan genfindes i andre bebyggelser langs Strandvejen, men her er der tale om et helstøbt anlæg, som bærer præg af, at det oprindeligt er opført i et mere åbent landskab.

Det er vigtigt, at bebyggelsen efter en udvidelse fortsat opleves som et samlet anlæg. Den omkransende mur vil bidrage til dette, men det er vigtigt at den nye bebyggelse udformes så den bliver en del af anlægget.

9.2 Planforhold

Området er i forslag til Kommuneplan 2015 omfattet af en boliggramme for B3-områder. Der er udarbejdet et lokalplanforslag for området, jf. bilag xx. Lokalplanforslaget vil være retningsgivende for konkurrencen.

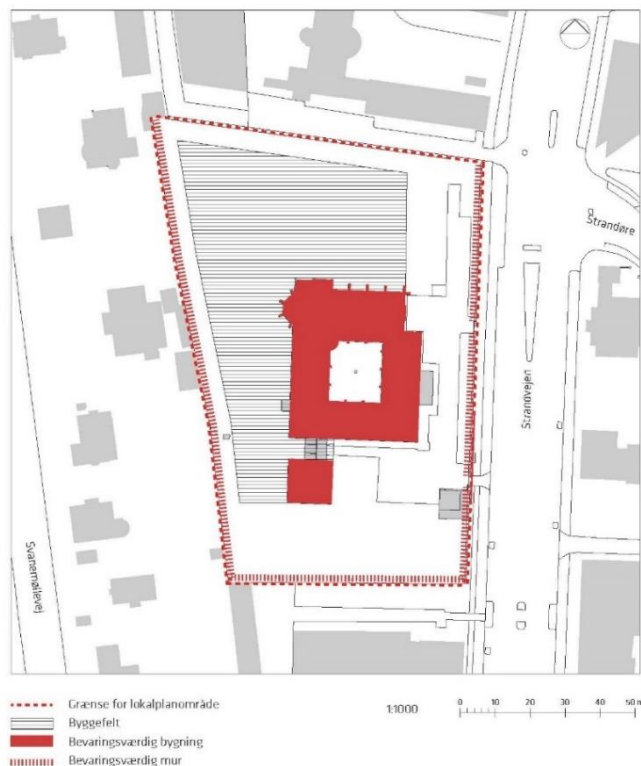
9.2.1 Bebyggelsesprocent og areal

Bebyggelsesprocenten er 110.

Friarealprocenten for boliger fastsættes til 50% og for erhverv 15%.

9.2.2 Placering

Der er defineret et byggefelt jf. lokalplanforslag bilag xx, se nedenfor:



9.2.3 Højde- og afstandskrav

Bygningshøjden er maks. 20 m inkl. tekniske anlæg og lignende.

9.2.4 Materialevalg

Se lokalplanforslag § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden, bilag xx. Lokalplanforslaget åbner op for visse ændringer af kirkens facade mod nord.

9.2.5 Trafikale forhold

Konkurrenceområdet trafikbetjenes via Strandvejen ved eksisterende indkørsel til matriklen. Der kan etableres en cykel/gående indgang i den nordlige ende.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 300 m² plejeboliger inklusiv servicearealer og 1 parkeringsplads pr. 200 m² til øvrige boliger. Der skal etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² plejeboligareal. Der skal desuden etableres plads til pladskrævende cykler svarende til 2 pladser pr. 1.000 m² etageareal.

Se også lokalplanforslag bilag xx.

9.3 Rammetidsplan

Kontraktindgåelse	
med totalentreprenør	juli 2016
Projektering	juli 2016 - marts 2017
Udførelse	februar 2017 - november 2018.
Aflevering	december 2018.
Indflytning	januar 2019.

9.4 Økonomisk ramme

Byggeriet skal kunne opføres indenfor maksimumbeløbet for etablering af plejeboliger med serviceareal (plejecenter) og familieboliger (seniorbofællesskab).

Byggeriet forventes at kunne opføres inden for en økonomisk ramme på:

Plejecentret: xxx mio. kr. (indeks xxx)

Seniorbofællesskabet: xx mio. kr. (indeks xxx)

Nedrivning af eksisterende plejecenter skal være indeholdt i tilbuddet.

10 KONKURRENCEOPGAVEN

Det overordnede mål med konkurrencen er at opføre et tidssvarende og fremtidsorienteret byggeri, som opfylder alle krav samtidig med, at områdets specielle karakter og stemning bevares. Hertil knytter der sig en række overordnede målsætninger:

- Der skal bygges boliger til beboere med forskellige behov
- Uderummene skal give beboerne værdi og sanselige oplevelser
- Byggeriet skal være både socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtigt.

Konkurrencen omhandler følgende tre delelementer:

- A. Plejeboliger – indretning af ca. 104 ældreboliger med tilhørende fællesarealer
- B. Servicearealer - i tilknytning til plejeboligerne
- C. Seniorbofællesskab – indretning af 30-35 boliger med tilhørende fællesarealer.

Boligerne og servicearealet (A, B og C) skal placeres dels i et nybyggeri på ca. 7.800 m² og dels i eksisterende kloster på ca. 4.300 m².

Den nye bebyggelse skal være smuk og velproportioneret, og skal med sin arkitektur danne rammen om beboernes hverdag i henhold til de visioner, værdier, krav og principper, som fremgår af nærværende konkurrenceprogram samt Byggeprogrammet, Bilag A.

Istandsættelse, ombygning og nybyggeri skal ske på en måde, så områdets særlige arkitektoniske, historiske og landskabelige værdier fastholdes og udvikles til et helstøbt anlæg.

De eksisterende bevaringsværdige klosterbygninger skal istandsættes og ombygges med respekt for den oprindelige arkitektur, kulturhistorie, materialevalg og detaljering. Kirken må som udgangspunkt ikke ændres i det ydre.

Nødvendige udvendige ændringer af de bevaringsværdige bygninger skal tilpasses bygningernes særlige arkitektur.

Nybyggeri skal udføres i et moderne formsprog, der kan ses som en nyfortolkning med referencer til klostret med hensyn til materialer og volumener.

Den samlede bebyggelse skal fremtræde som et helstøbt, afgrænset anlæg i et grønt område, hvor ubebyggede arealer ved indretning med belægning, møblering, belysning og beplantning af forskellig art kan give funktionelle, varierende, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang ophold og rekreation.

Konkurrenceområdet skal ses som en helhed i sammenhæng med de omgivende arealer. Konkurrenceopgaven omfatter derfor:

- Disponering af bygningernes indhold og funktioner, jf. Byggeprogrammet, Bilag A
- Samlet disponering af ny bebyggelse på grunden m.h.t. placering af bebyggelse og sammenhængen med eksisterende bygninger og de omgivende arealer
- Disponering af udearealernes karakter og anvendelse – herunder ophold/rekreation, kantzoner, adgangs- og parkeringsforhold, affaldshåndtering m.v.

10.1 Om byggeriet generelt

10.1.1 Arkitektur

Det er Lejerbo Københavns ønske, at der bliver tale om en ny bebyggelse, som arkitektonisk er tilpasset stedets egenart og karakter og peger ind i det 21. århundrede.

Målsætninger for besvarelsen af opgaven er i øvrigt:

At den samlede bebyggelse skal fremtræde som et helstøbt, afgrænset anlæg i et grønt område

At nybyggeriet skal fremstå, så den på én gang refererer til stedets egenart, og samtidig repræsenterer sin egen tid

At den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse istandsættes og ombygges med respekt for den oprindelige arkitektur, materialevalg og detaljering. Nødvendige udvendige ændringer skal tilpasses bygningernes særlige arkitektur

At etablere sanselighed ved farver, dufte, lyde og taktile greb

At nybyggeriet placeres med henblik på at sikre gode lysforhold i både de nye og de eksisterende bygninger, og at der kan skabes en indre gård mellem kirken og de nye bygninger

At hensyn til lys, skygge og indbliksgener i forholdt til bebyggelsen nord for klostret og Svanemøllevej 48 og 50 vest for klostret tænkes ind i udformningen

At der skabes gode udendørs opholdsmuligheder for alle typer af beboere i de to bebyggelser, jf. kapitel x om Udearealer i Byggeprogrammet, Bilag A.

At der tilstræbes et størst muligt parkareal på grunden, hvorfor der skal etableres/bevares parklignende arealer mod syd, vest og nord og så vidt muligt også øst for den eksisterende bebyggelse. Der skal også indtænkes forskellige inddelinger af parken til varierede haverum

At bebyggelsen virker inviterende ud mod Strandvejen

At der anvendes sunde materialer og en byggeteknik, som er enkel og sikker i forhold til arbejdsmiljø og trivsel

At Lejerbo Københavns bygherrestrategi 2014 respekteres, jf. bilag xx.

10.1.2 Funktion

Boligerne i *plejecentret* skal med hensyn til udstyr og udformning være særligt indrettet til brug for ældre med fysiske og kognitive begrænsninger. Det betyder at:

At der skabes en god og praktisk bolig for den enkelte beboer, hvad enten beboeren har demens eller fysiske funktionsbegrænsninger og dermed behov for hjælpemidler og mere omfattende fysisk pleje

At boligen disponeres med plads til, at personalet kan udføre deres arbejde i hensigtsmæssige arbejdsstillinger, samt at der er plads til fysiske- og velfærdsteknologiske hjælpemidler

At der skabes et funktionsmønster i plejecentret som tilgodeser korte, overskuelige forbindelser mellem de enkelte funktioner og fremmer socialt samvær og kontakt

At der opnås så stort brugsareal i plejecentret som muligt ved minimering af gangarealer og funktionsplanlægningen i øvrigt.

Størrelsen på *seniorboligerne* er ikke endeligt lagt fast, men det forventes:

At boligerne indrettes med godt dagslys og god tilgængelighed til udearealer

At boligen er praktisk indrettet, så den nemt kan tilpasses en beboer med funktionsnedsættelse, men på en elegant måde, så boligen ikke umiddelbart fremstår som ældre- eller plejebolig

At anvendelse af moderne teknologi dels vil kunne understøtte, at beboerne er praktisk selvhjulpne så længe som muligt, dels vil kunne understøtte optimering af energi, indeklima og andre miljøforhold.

10.1.3 Bæredygtighed

Lejerbo København tænker bæredygtighed bredt; socialt, miljømæssigt og økonomisk. Særlig det sociale spiller en væsentlig rolle. Derfor er det krav fra bygherre, at bæredygtighed tænkes med ind i den arkitektoniske ramme og der skal derfor arbejdes bevidst med bæredygtighed i besvarelserne. Både i planlægningen af byggeriernes funktioner og den konkrete bygningsudformning skal der tages hensyn til bæredygtighed.

Specifikke krav er der redgjort for i Byggeprogrammet, Bilag A.

Konkret forventer vi energirigtige løsninger vedrørende vandbesparelser, indeklima, arbejdsmiljø, anvendelse af miljørigtige materialer, og bevidst arbejde med alternativ energi. Københavns Kommunes krav til bæredygtighed skal overholdes, jf. lokalplanforslaget og publikationerne Miljø i byggeri og anlæg 2010, jf. bilag x og x. Derudover er Lejerbos Visionsdokument og DGNB guideline, samt Københavns Kommunes miljøkrav retningsgivende, jf. bilag x og x.

Målsætningen er at nybyggeriet og ombygningen samlet set opfylder kravene til Bygningsklasse 2015 og en præcertificering efter anerkendt standard vil være ønskelig.

10.1.4 Byggetekniske krav

Byggerierne skal gennemføres i henhold til gældende love, regler, bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger. Retningslinjer i Bygge- og Boligstyrelsens vejledning "Indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl." (1997) skal følges. Der er krav om, at byggeriet opføres i henhold til DGNB standard, som stiller krav til den tekniske kvalitet og til proceskvalitet.

Vedr. byggetekniske og tekniske krav i øvrigt, se Byggeprogrammet, Bilag A.

10.1.5 Bruttoarealopgørelse (jf. BBR)

Matrikulært areal:	10.102 m ²
Bebyggelsesprocent:	110 %
Maksimal bebyggelse:	11.112 m²
Eksisterende bebyggelse som bevares:	3.300 m ²
Restrummelighed til nybyggeri:	7.812 m ²
Arealbehov Plejecenter	
Total boliger inkl. fællesarealer	7.072 m ²
Serviceareal (20 % af boligarealet)	1.414 m ²
Samlet arealbehov Plejecenter	8.486 m ²
Arealudlæg nybyggeri	
Plejeboliger inkl. fællesarealer	7.072 m ²
Serviceareal	740 m ²
Total	7.812 m²
Arealudlæg eksisterende bygninger	
Serviceareal	674 m ²
Seniorbofællesskab	2.626 m ²
Total	3.300 m²



Konkurrenceprogrammet er udarbejdet af emcon a/s i samarbejde med
Lejerbo København og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i Københavns Kommune