

---

## 6. Godkendelse af byggeprogram for Tingbjerg plejehjem (2008-51569)

I forbindelse med moderniseringen af Tingbjerg Plejehjem skal der godkendes et byggeprogram for det videre projekteringsarbejde.

### INDSTILLING OG Beslutning

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller,

1. at Sundheds- og Omsorgsudvalget godkender, at vedlagte byggeprogram for Tingbjerg Plejehjem danner grundlag for det videre projekteringsarbejde.

### Problemstilling

På mødet den 13. december 2007 tiltrådte Borgerrepræsentationen, Sundheds- og Omsorgsudvalgets forslag om at påbegynde forberedelsen til ombygningen af den selvejende institution Tingbjerg Plejehjem.

Siden beslutningen i Borgerrepræsentationen har bygherren (KAB) og dennes rådgivere i samarbejde med repræsentanter for institutionen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen arbejdet med en programmering af byggeriet.

Det er et enigt byggeudvalg, som står bag anbefalingen om, at Sundheds- og Omsorgsudvalget godkender, at der arbejdes videre med det projekt, der er skitseret i vedlagte byggeprogram.

### Løsning

Der indrettes efter forslaget 55 2-rums boliger med tilhørende fælles boligareal og servicearealer.

Hver etage danner som udgangspunkt en bogruppe med 17-19 boligenheder, men således, at de fælles opholdsarealer er centralt placeret og giver mulighed for en fleksibel underopdeling i bogrupper efter behov.

Institutionen udvides med i alt to tilbygninger for at sikre en passende størrelse, der tilgodeser såvel beboerhensyn som hensynet til en hensigtsmæssig drift.

Hovedtidsplanen er udarbejdet med henblik på at optimere bygherrens muligheder i den nuværende markedssituation. Tidlig inddragelse af entreprenør og leverandører i forløbet er derfor forudsat.

Byggestart er som udgangspunkt sat til primo februar 2009. Udførelsesperioden er sat til ca. 14 måneder, men denne tidsperiode vil dog være til nærmere forhandling med entreprenøren af hensyn til prisdannelsen og de markedsbetingede leveranceforhold.

### Byggeprogramoplægget

Tingbjerg Plejehjem er opført i 1972 og omfatter en boligfløj i 3 etager (med i alt 48 boliger), kælderetage samt en ét-etages vinkelbygning med forsamlingsal. Alle lejligheder er struktureret omkring en midterkorridor. Boligfløjene er centralt forbundet i mødet mellem hovedbygning og

vinkelbygning.

Med hensyn til det nye byggeri har byggeudvalget navnlig arbejdet ud fra de 17 principper, som Sundheds- og Omsorgsudvalget tiltrådte den 15. september 2005, og den statslige indretningsvejledning vedr. ældreboliger for fysisk plejekrævende. Derudover har det været vigtigt,

- At erstatte det eksisterende produktionskøkken, idet det nuværende køkken nedlægges som følge af ombygningen. Der indrettes således er nyt produktionskøkken i kælderetagen til den udvidede del af hovedbygningen.
- At gangarealer begrænses mest muligt og at gangafstande reduceres til et minimum
- At fremme et godt samspil mellem ude- og indearealer, således at det kan danne grundlaget for et indholdsrigt og levende miljø. Således ønskes fællesfunktionerne centralt placeret i forhold til de fælles udvendige arealer for herved at give liv og aktivitet til de udvendige arealer.
- At indpasse de to tilbygninger i samspil med den omkringliggende bebyggelse.

Der vil blive projekteret i henhold til Københavns Kommunes retningslinier for miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri, ”Miljø i byggeri og anlæg”. Rådgivergruppen udarbejder i den forbindelse en handlingsplan for den miljörigtige projektering.

Bygningsreglementets nye energibestemmelser vil få omfattende betydning for de nye tilbygningers udformning og klimaskærm m.h.t. vindues- typer og arealer, isolering m.v. Ligeledes skal alle installationer vælges og udformes optimalt med henblik på en minimering af energiforbrug.

Spørgsmålet om de to mindre tilbygninger har været drøftet med Center for Bydesign i Teknik og Miljøforvaltningen, der var positivt indstillet på den overordnede plan og tilkendegav, at påbygningen ikke forudsætter udarbejdelse af lokalplan.

### **Boligen**

Der indrettes efter forslaget 3 bogrupper på mellem 17 og 19 boliger, svarende til en bogruppe pr. etage.

Fælles boligarealer skal placeres og organiseres centralt i bogruppen, således at der opnås så lidt gennemgangstrafik som muligt, samt på en sådan måde, at gangarealerne minimeres mest muligt.

Det fælles spise/opholdsrum skal kunne rumme alle afsnittets beboere med tilhørende op til 5 medarbejdere. Køkkenet skal sammen med opholds- og spisearealer fungere som et samlet alrum.

Fælles boligarealer skal være åbne og lyse arealer. Fællesarealer skal have udgang til terrasse/altan.

Den typiske boligs bruttoetageareal er på knap 68 m<sup>2</sup> inkl. areal til fælles adgangsarealer og fælles opholdsareal.

Boligerne indrettes som 2-rums boliger med en opholdsstue på minimum 18 m<sup>2</sup> samt et stort badeværelse der opfylder arbejdsmiljølovens krav.

I stuen opsættes kitchenette med køleskab, køkkenvask og mulighed for tilslutning af kogeplade,

kaffemaskine el.lign.

### **Udbudsproces**

Der foretages tidligt udbud i hovedentreprise på basis af skema A, hvorefter der indgås en betinget kontrakt med entreprenøren. Hovedentreprenøren indgår således i detailprojekteringen i et partneringlignende samarbejde frem til skema B.

Hovedentreprenørens kalkulationer ligger til grund for udarbejdelse og fremsendelse af skema B. Når skema-B godkendelse foreligger, indgås endelig og bindende fast prisaftale med entreprenøren.

### **Økonomi**

Afventer projektforslag i forbindelse med skema A.

### **Videre proces**

Byggeprogramoplægget er på et møde præsenteret for det lokale Ældreråd, der er positivt indstillet. En formel høring vedrørende projektet finder sted ved skema-A.

Hanne Baastrup

Lars Bo Bülow

### **bilag**

[Bilag 1.a: Tingbjerg plejehjem byggeprogram](#)

[Bilag 1: Plantegning kælder](#)

[Bilag 2: Plantegning stueetage](#)

[Bilag 3: Plantegning 1. og 2. sal](#)

[Bilag 4 og 5: Lejlighedstype 1. og 2.](#)

