

Grunden og eksisterende forhold

Matrikel nr. 334rs Dragør By, Dragør
Engvej 20
2791 Dragør

Placeringen fremgår af udbudsmaterialets situationsplan samt landinspektørtegning.

Lokalplan 68 er gældende for grunden. Lokalplanen er vedlagt.

1et-etages bygning skal nedrives, ca. 1100 m², jvf tegningsmaterialet.

Tegningsmaterialet viser etape-delning. Grænseflader for arbejdets omfang vil være til denne skellinie, dog suppleret med præciseringer i beskrivelse og tegninger.

Grundens kloakrørs-, jordbunds- og forureningsforhold

Kloakrørsforhold:

På grunden ligger der udover det område som dette projekt omhandler et plejecenter der er i stadig daglig- og blivende drift. Plejecentres spildevand ledes via trykledning over i spildevandsledning placeret mod nordskellet – denne ledning skal være i drift i hele byggeperioden. Mht. regn- og spildevand fra nybygningen er der flere muligheder for tilslutning til det eksisterende ledningsnet. Alle ledninger der efter projektets færdiggørelse ikke er i brug skal være fjernet eller afproppet i begge ender. Se i øvrigt eksisterende kloakplan tegning nr. 7505-1.201 samt tegning fra etape 1 (50)1.01 – se afsnit 12 i udbudsmaterialet.

Jordkabel:

Det påhviler entreprenøren at foretage alle anmeldelser til ledningsejerne (offentlig myndighed, koncessioneret selskab, privatperson eller selskab) og at udføre arbejdet i overensstemmelse med dennes anvisninger.

Forud for gravning i nærheden af eksisterende ledninger skal entreprenøren hidkalde ejerne for påvisning af ledningerne.

Hvis el, gas-, vand-, afløbs- samt andre ledninger skal afskæres fra hovedledningerne, sker det ved entreprenørens foranstaltning og for dennes regning og ansvar.

Jordbundsforhold:

Idet der henvises til den geotekniske rapport (juni måned 2009), kan følgende oplyses: I de udførte 10 boringer er der overordnet set truffet mellem 1 og 1½ m fyld, hvorunder der er truffet bæredygtige glaciale moræne-sandsaflejringer.

Grundvandsspejlet (GVS) er registreret 1,3 á 2,9 meter under terræn. Grundvandsspejlet havde på pejlingstidspunktet ikke stabiliseret sig endeligt, ligesom grundvandsspejlet må påregnes at være afhængigt af årstid og nedbør.

Jordmiljøforhold:

Juni 2009 er der udtaget 10 miljøtekniske blandprøver af fyldjorden i forbindelse med den geotekniske boreundersøgelse på det aktuelle friareal omkring de eksisterende boliger. De 10 blandprøver viser alle klasse 1-jord og der er således ikke konstateret overskridelse af Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier i de analyserede prøver. Jorden kan således kategoriseres som "kategori 1" (uforurenet)-jord i henhold til Jordflytningsbekendtgørelsen.

I forbindelse med jordflytning vil jorden skulle håndteres i henhold til anmelderbekendtgørelsens retningslinier, og der skal her bl.a. gøres opmærksom på at retningslinierne for prøveantallet af fyldjorden afhænger af slutmodtageren og at der er forskellige krav til dokumentation for fyldjord og råjord, hvorfor opgravet jord, der skal bortskaffes, som minimum bør sorteres i fyldjord og råjord.

Antallet af analyser fra overskudsfyldjord fra områdeklassificerede arealer er typisk en prøve pr. 30 ton af fyldjorden, hvis denne skal kunne disponeres som ren jord. Allerede udførte analyser kan som udgangspunkt oftest benyttes som del af en sådan klassificering af overskudsjord. Nødvendige klassificeringsprøver skal være indhold til tilbudet.

På baggrund af den historiske redegørelse (august måned 2009) kan der alene udpeges risiko for lettere forurennet jord som følge af diffus forurening samt eventuel tilført fyldjord mv. i forbindelse med nyttehaverne. Der er dog ikke konstateret indhold af forureningskomponenter over jordkvalitetskriterierne i nogen af de udførte stikprøver af fyldjorden, hvorfor jorden generelt må forventes at kunne håndteres som ren jord.

Dragør Kommunes anvisninger, regulativer, cirkulærer mv. omfattende forurennet jord, kan findes på kommunens hjemmeside.

Grundens forsyninger:

Centralvarme:

Bebyggelsens gasfyr levere centralvarme til varmecentral hvor der tilsluttes under dette projekt. Der er under etape 1 afsat ventiler for tilslutning af etape 2 i området omkring modul J/5, +/- 10 meter.

Vand:

Eksisterende stik i blivende bygning genanvendes. Der er under etape 1 afsat ventiler for tilslutning af etape 2 i området omkring modul J/5, +/- 10 meter.

Kloak:

Eksisterende gennemløbsbrønde for hhv. spildevand og regnvand på matriklen kan benyttes.

Telefon/kabel:

Ledningsoplysninger indhentes hos relevante myndigheder.

El:

Ledningsoplysninger skal indhentes hos relevante myndigheder. Kabler, der fremført i jord til tærrenbelysningen eller liggende demonteres.

Areal- og rumforhold

Boligdelen omfatter (1995 m²):

26 nye og 4 ombyggede plejeboliger med et gennemsnitligt bruttoareal på ca 67 m² incl. fællesarealer.

De nye boliger i etape 3 er opdelt i 2 bogrupper á 13 boliger grupperet omkring fællesarealer. De 4 ombyggede boliger disponeres til allerede eksisterende bogrupper i plejecenterets østlige del.

Fælles opholdsareal med anretterkøkkener.

Andel af trappe-, elevator- og gangarealer.

Servicearealet består af (367 m²):

Depot, bryggers, personaletolietter, møderum

Andel af gangarealer.

Jf. arealoversigt.

Mål og arealer mv.

Målsætningen på udbudsmaterialets tegninger er vejledende. De angivne bredde-modulmål er dimensioneret udfra boligens nettomål, pladsforhold på grunden samt hensigtsmæssige murmål. De i etape 1+2 projekterede geometrier videreføres.

De oplyste arealer er faste og kan i princippet kun ændres i decimaler.

Rumændringer kan ikke accepteres uden bygherregodkendelse.

Konstruktionsændringer som fx tilføjer byggeriet mere gulvareal, forbedrer varmeisoleringsevnen mv. vil blive positivt betragtet.

Alle målændringer skal foreligges bygherre til godkendelse.

Alt tegningsmateriale skal projekteres digitalt og afleveres i DWG-format – dels til landinspektør som udfører endelig opmåling af byggeriet, dels som 'as-built'-tegninger ved byggeriets færdiggørelse.

Funktionsbeskrivelse

Bebyggelsens ydre fremtræden

De nye bygninger udføres i materialer tilpasset den eksisterende bebyggelse, hvis karakteristiske røde tegltage vil harmonere med de nye 2-etages røde bygninger.

Bygningerne udføres med røde karakterfulde varierende teglsten med røde fuger, fladt tag belagt med tagpap med zinktagkrone, vinduer i træ/alu og med særlige karnapvinduer udfor boligernes stue, jvf tegningsmaterialet.

Den ombyggede fløj RØSEN vil fremstå som de øvrige eksisterende dog tilført nye komponenter/materialer, ex træbeklædt karnap.

Forbindelsesgange udføres som lette glas/zink-bygninger for at formidle overgang mellem de nye røde teglstensbygninger og de eksisterende gule.

Boligdelen

Boligdelen er borgernes 'hjem' og omfatter den helt private bolig samt det halvprivate fællesareal. Der lægges vægt på, at boenhederne fremstår med mindst muligt institutionspræg, og at boligerne udformes som private boliger, hvor beboerne kan opnå de bedste vilkår for en selvstændig tilværelse på egne betingelser, og hvorfra de efter egen lyst har mulighed for at deltage i fællesskabet.

I hver boenhed indrettes et køkken/alrum, hvor beboerne kan være sammen og hvor der kan anrettes og forberedes måltider, spise i mindre grupper, evt. sammen med personalet. Fra køkken/alrum er der adgang til terrasse og altan.

Ved en plejebolig forstås ældrebolig, hvortil der er knyttet omsorgs- og servicefunktioner med tilhørende personale svarende til den pågældende beboergruppes behov.

En hensigtsmæssig udformning af boligen omfatter såvel en god og praktisk bolig for den enkelte beboer, hvad enten beboeren er motorisk selvhjulp, selvhjulp kørestolsbruger eller har behov for mere omfattende fysisk omsorg og pleje.

Samtidig er det af stor betydning, at boligen er indrettet med plads til at arbejde i hensigtsmæssige arbejdsstillinger samt med plads til tekniske hjælpemidler.

DS 3028:2001 'Tilgængelighed for alle' danner norm for indretning af boligerne dog suppleret med krav i kvalitetsniveau A, jvf BR10 kap. 3.2.

Boligens rum er følgende: entréniche, køkken/garderobe, stue, soveværelse/afsnit, badeværelse. 3-rums boligen har yderligere et værelse.

Entréniche udføres let tilbagetrukket fra gangareal således privathed og mulighed for at skabe egen indgang og identitet.

Entrédør udføres 2-fløjet med fast mindre sidedørblad for ind- og udtransport af større møbler, senge, kiste mv. Niveaufri indgang med flad bundskinne.

Køkken udføres med mindre højdeindstilleligt bord (manuelt regulerbart ved ind- og udflytning) og lille vask. I højskab indeholder skuffe, integreret mindre køleskab (ca. 150L) samt skab øverst. Fritstående rullekabinet på hjul med skuffer og bordoverflade til anvendelse som sidebord mv. Overskabe over køkkenbord.

Garderobe indeholder 60 cm bøjleskab med hylde og 60 cm hyldeskab, 50 cm hylde reserveret til service-delen incl. aflåseligt internt skab (medicin og private ejendele), ovenpå alle 3 skabe placeres skabe (som et køkkenunderskab) til opbevaring for beboere.

Stue indeholder plads for lille spisebord og mindre sofa, udsyn gennem karnapvindue med lav brystningshøjde og vinduesplade til blomster mv.

Soveværelse med plads til en seng og med nødvendige plads for venderadier for kørestol og plejepersonale på begge sider af seng. Rum forberedes for ophæng af loftslifte.

Smalt vindue giver mulighed for udsyn fra seng, vindue kan åbnes i ventilationstilling.

Mellem stue og soveværelse kan der etableres rumadskillelse med fx gardin.

Badeværelse i forbindelse med soveværelse udføres i geometri som vist på boligplan og rumtegnning. Bred skydedør, handicapvenlig vask (evt. med lodret og vandret indstillingsmulighed), høj toilet med armstøtter, bruseplads indrettet med plads for badestol, brusearmatur med skoldningssikring og handicapvenlig betjening, bøjlegreb (evt. T-formet). Små fliser på gulv giver god skridsikkerhed. Mindre væghængt skab placeres ved siden af håndvask.

Gangarealer skal fremstå lyse og venlige. Ved bolignicherne udføres væg til bolig i specialfarve (incl. dør og karm).

Servicearealer

Servicearealerne anvendes til funktioner, som normalt ikke vil foregå i en bolig. Servicearealerne er til personale- og administrative formål.

Bogrunderne er forbundet mod gang og central bygning hvor personale- og kontorarealer er udlagt. Ved siden af hovedindgang placeres elevator samt hovedtrappe. Personalet skal have selvstændige toiletrum og garderobefaciliteter.

Hver bogruppe har bryggers og depotrum som henhører under servicearealerne.

Udearealer

Der skal i udbud kun medregnes nye terrasser ved fællesboligophold smat retablering af muld og jord omkring bygning – øvrig valg af belægning og planter vil pågå efter udbud.

Indeklima generelt

Der skal generelt sikres et behageligt indeklima i bygningerne, således at kravene i SBI-anvisning 182 samt 196, Indeklimahåndbogen samt de i nærværende udbudsmateriale stillede særkrav er opfyldt.

De anvendte materialer skal modvirke dannelsen af statisk elektricitet. Dette gælder særligt for gulvbelægningen.

Materialer må ikke ved afsmitning, afdrysning eller afdunstning tilføre indeklimaet giftige eller på anden måde skadelige stoffer og fibre, ligesom de ikke på nogen vis må kunne fremkalde allergiske reaktioner i slimhinder eller på huden. Materialer og overflader må ej heller ved normalt brug føre til statisk elektriske spændinger.

Overholdelse af ovennævnte krav skal dokumenteres ved alle væsentlige materialer.

Byggeriet skal i øvrigt med hensyn til materialer, overflader, samlinger og fuger tilrettelægges således, at let og effektiv rengøring kan finde sted overalt.

Også i facadeudformningen skal der tages hensyn til, at facaderengøring, vinduespudsning mv. kan foregå enkelt og farefrit.

Da brugergruppen i bebyggelsen er delvis kørestolsbrugere, bør der hvor dette er muligt, rettes særlige hensyn mod eventuelle indeklimamæssige gener så som trækgener, kuldenedfald mv.

BR-10 (2015) krav vedr termisk og atmosfærisk indeklima skal opfyldes.

Brandforhold

Bygningerne skal opfylde brandkrav i.h.t. BR-10.

Opdeling og brandsektionering skal udføres således vinkelsmitte mod tilstødende bygninger undgås.

Bygningernes indbyrdes placering skal sikres at opfylde afstandskrav.

Jf. vedlagte notat fra møde afholdt 22-04-2009. Notatet er vejledende dvs. det påhviler totalentreprenøren at indhente alle nødvendige tilladelser.

Dragør kommune har bla. meddelt, at der ikke skal sprinkles så længe krav til opdeling i brandsektioner opfyldes.

Vedr. flugtvejstrapper angiver udbudsmaterialet at disse er placeret i bygningernes ender.

Brand –og lydtætninger

Brandtætning

Hvor EL-kabler, VVS- rør og ventilationskanaler føres igennem brandceller/-sektioner, skal entreprenøren udføre brandsikring af gennemføringerne, svarende til konstruktionens brandklassifikation.

De anvendte produkter ved brandtætninger skal være MK-godkendte. Brandtætningsmateriel skal let kunne fjernes og retableres.

Lydtætning

Hvor EL-kabler, VVS- rørog ventilationskanaler føres igennem lyddæmpende konstruktioner, skal entreprenøren udføre lyddæmpning af gennemføringerne, svarende til konstruktionens lyddæmpning.

De anvendte produkter ved lydtætninger skal principielt bestå af samme materiale som konstruktionen, men kan ofte udføres med mineraluld eller lignende.

Akustik

De akustiske forhold prioriteres højt. Efterklangstider og støjdæmpning skal tilsammen skabe et behageligt miljø i alle lokaler.

Hvor den foreskrevne efterklangstid evt. ikke kan opnås alene ved anvendelse af nedenfor beskrevne akustikregulerende lofter, må der suppleres med standard vægabsorbenter på overvægge (udformning skal aftales med bygherre). Disse foranstaltninger skal være indeholdt i tilbud.

Efterklangstid

Det påhviler totalentreprenøren at sikre at akustiske lydkrav iht. krav i BR-10 er opfyldt.

Totalentreprenøren skal ved aflevering forelægge materiale til dokumentation for overholdelse af de akustiske krav.

Ekstern støj

Det er væsentligt at bygningsudformning ikke giver lydæssige gener så som vindstøj og larm ved nedbør.

Intern støj

Byggeriet har skærpede krav til lydkrav indvendigt. DS490, lydklasse C suppleret med krav beskrevet i Miljønotat skal opfyldes.

Uanset løsning som vælges skal totalentreprenøren under projektering fremlægge projektmateriale som dokumenterer at krav er opfyldt samt udføre nødvendige lydmålinger, jf. BR-10.

Energiramme/varmeisolering

Byggeriet skal udføres efter BR-10 kap. 7.2.4 vedr. krav til lavenergibygninger klasse 2015.

Totalentreprenøren skal under projektering fremlægge projektmateriale som dokumenterer at krav er opfyldt. Der skal udføres dokumentation af bygningens termiske ydeevne med prøvningsmetode iht. BR-10.

Der skal udføres dokumentation af bygningens termiske ydeevne med prøvningsmetode iht. BR-10.

Materialer

Alle materialer skal være 1. klasses handelsvarer.

For varegrupper, hvor der eksisterer anerkendte kontrolordninger, skal der vælges materialer og leverandører, omfattet af disse.

Ved alle synlige og/eller teknisk væsentlige materialer skal der forelægges materialeprøver til godkendelse bilagt egnetheds- og holdbarhedsdokumenterende referencer fra tilsvarende anvendelser samt relevante tekniske data.

Alle plastrør, installations- og kabelkanaler, ledninger og kabler skal være halogen-, PVC- og tungmetalfrie.

Totalentreprenøren skal sikre fornøden CE-mærkning af anlæg og enkeltprodukter samt fremskaffe og udarbejde det nødvendige dokumentationsmateriale, f.eks. overensstemmelseserklæring for samlede leverancer.

Vedlagte miljønotat angiver krav vedr. tiladte materialer i byggeriet.

Udtørring

Der skal afsættes tilstrækkelig tid og økonomiske ressourcer til udtørring, inden overfladebehandlinger eller belægninger påbegyndes. Det skal ligeledes sikres, at betongulve har en passende fugtighedsprocent, inden trægulve eller anden gulvbelægning påbegyndes. Det skal indarbejdes i kvalitetssikringsmaterialet, at der skal udtages fugtprøver, inden overfladebehandling/belægning påbegyndes. Fugtindholdet skal måles ved veje-/tørremetoden eller tilsvarende.

På lignende vis må konstruktionstræ og andre organiske byggekomponenter ikke være opvædet før dette indbygges/inddækkes.

Som standard må ingen materialer i opvarmede lokaler have en fugtprocent, som overskrider ligevægtsfugtverdien ved 70% relativ luftfugtighed, inden overfladebehandling/belægning påbegyndes. Dette svarer til fugtprocenter som anført i skema:

Materiale	Anbefalet Max. fugtprocent
-----------	-------------------------------

Beton	3 %
Porebeton	8 %
Klinkebeton 1000	8 %
Klinkebeton 1200	7 %
Klinkebeton 1500	5 %
Klinkebeton 1800	4 %
Træ	15 %

Såfremt materialeleverandøren af overfladebehandlingen eller belægningen har andre krav til fugtindholdet i underkonstruktionen, skal disse følges.

Æstetik

Krav til detaljers udformning:

Såvel indvendigt som udvendigt skal huset i sine detaljer og udførelse og i sin helhed signalere kvalitet og omhu.

Det er i forbindelse med projekteringen generelt særdeles vigtigt, at der bliver tænkt i helhedsløsninger i relation til arkitektur, bærende konstruktioner og installationer, således at der ikke sker en suboptimering af det ene fagområde på bekostning af de andre.

Der skal således til stadighed tænkes i løsninger, hvor fagområderne underbygger hinanden i en samlet helhedsbetragtning. Bygherren forbeholder sig ret til i forbindelse med projektgennemgangen at kassere løsninger, der ikke opfylder dette krav.

Diverse overflader, detaljløsninger, sammenbygningsdetaljer, synlige beslag etc. skal udføres med henblik på opnåelse af den æstetisk bedst mulige løsning. Bygherren forbeholder sig ret til i forbindelse med projektgennemgang og uden merudgift at kræve detaljer ændret under hensyntagen hertil.

Evt. synlige bærende konstruktioner skal udformes og bearbejdes med en så høj detaljerings- og finishgrad, at disse på elegant vis kan indgå som en naturlig del i det arkitektoniske udtryk. Flere synlige (bærende) konstruktioner end illustreret i udbudsmaterialet kan ikke accepteres uden bygherregodkendelse.

Den endelige udformning herunder detaljering og materialevalg skal godkendes af Dragør kommune og bygherren og dennes rådgivere.

Jf. udbudstidsplan for proces, godkendelser og faseopdeling.

Vejforhold og beplantning

Projektering og udførelse af eventuelle overkørsler skal udarbejdes i samråd med Dragør Kommune.

Fortove langs matriklen skal inden byggeriets igangsætning registreres, således dokumentation for eventuelle skader under udførelse er mulig. Totalentreprenøren skal aflevere fortov i samme tilstand som inden byggeriets igangsætning.

Al beplantning mod vej/fortov samt beplantning på matriklen skal godkendes af Dragør Kommune.

Tekniske løsninger

I forbindelse med udformning af byggeriets tekniske løsninger vil, uden at opremsningen kan betragtes som udtømmende, råd og anvisninger fra nedennævnte institutioner og foreninger være at betragte som norm:

Samtlige bips basis beskrivelser i udgave pr. november 2009 er gældende. Disse indeholder specifikke fagvise krav og henviser til lovgivning, normer, standarder, vejledninger, forskrifter mv samt øvrige referencer der er gældende for byggeriet.

Brandtekniske vejledninger (DBI)

Københavns Brandvæsens vilkår og bestemmelser

Byg-Erfa

Bygningsreglement BR10
Arbejdstilsynet
Byggestyrelsen
Dansk Standard
Forsyningsselskabers forskrifter
Kalk- og Teglinformation
Maskin Direktivet
Murerfagets Oplysningsråd
Miljøstyrelsen
SBI
Sikkerhedsstyrelsen
Stærkstrømsbekendtgørelsen
Basisbeskrivelse for el-arbejder (ELFO-FRI)
Elrådets / Sikkerhedsstyrelsens meddelelser
El-leverandørens bestemmelser
Fællesregulativet
Teknologisk Institut
Træbranchens oplysningsråd
VA-godkendelser
Vejdirektoratet
F.S.O Fugebranchens samarbejds- og oplysningsråds anvisninger
GSO´s anvisninger
Tagbranchens Oplysningsråds, TORs anvisninger
Plantgruppen
LDA
Økonomi & erhvervsministeriets regler for beton mv. samt normer for bærende og stabiliserende konstruktioner jf
paragraf 31, 32, og 37.
Fabrikanters og leverandørers vejledninger, anvisninger og forskrifter

Hvor der ikke foreligger råd og anvisninger fra ovennævnte, vil råd og vejledninger fra de enkelte branchers oplysningsråd være at betragte som min. kvalitet, såfremt andet ikke er aftalt.