



Louisehjemmet Vesterled
DIAKONISSESTIFTELSEN

PensionDanmark



Byggeandragende

Dato: 30.06.2025

Indholdsfortegnelse

1. Planlagte Arbejder	3
a. Kontakt	3
b. Projektet	3
c. Bebyggelsesplan og byggeriets omfang	3
d. Hovedidé	6
e. Funktionel disponering og indretning	6
f. Tilgængelighed	7
g. Materialer	7
h. Landskab	8
i. Redningsveje og udstigningspladser	8
j. Renovation	9
k. Møder	9
2. Brand	9
3. Konstruktion	9
4. Energi og LCA	9
5. Virksomheds og Trafik støj	9
6. Installationer	9
a. VVS – Anlæg	9
b. Ventilation	11
c. El	12
7. Tegnings og Dokumentliste	14
a. Tegninger	14
b. Dokumenter	14
c. Dispensationer	15

1. Planlagte Arbejder**a. Kontakt****Bygherre og operatør**

Bygherre - PD EJD 12 K/S

Kontakt – Kasper Lindgren

+45 29 69 74 95

Operatør - Diakonissestiftelsen

Kontakt – Lennon Andersen

+45 38 38 42 80

Total Entreprenør

Total Entreprenør - Hansson & Knudsen A/S

Kontakt – Benjamnin Pedersen

+45 27 60 28 89

Total Entreprenør - Hansson & Knudsen A/S

Kontakt – Anders Brahe

+45 29 69 74 95

Rådgiver team

Arkitekt – NORD Architects

Kontakt - Vincent Grandgagnage

+45 71 74 3934

Ingeniør - WSP

Kontakt - Jakob Diget Møller

+45 23 41 82 09

Brand – 360 Brandrådgivning

Kontakt - Martin Riis Jensen

+45 93 63 60 30

Støj / lyd - GADE & MORTENSEN • AKUSTIK A/S

Kontakt – Hallur Johannessenn

+45 23 47 98 48

b. Projektet

Der ansøges om opførelse af et nyt Ældrecenter på samlet ca. 9635 m².

Ældrecentret skal rumme 104 nye plejeboliger, hertil et produktionskøkken samt en række af fællesfunktioner, herunder tandklinik.

Der ansøges endvidere om at opføre mindre bygninger som skure og overdækninger i terræn samt at udføre et nyt landskabsprojekt for området, der i dag fremstår som ubebygget grund.

Projektet udføres i henholdsvis stue og 1. sal i henhold til lokalplan 261.

Projektet skal certificeres til DGNB Guld og udføres i henhold til BR18.

Det planlagte arbejde kræver dispensation for følgende forhold:

Udeladelse af emhætter i boliger (ventilation)

Udeladelse af individuel måling af vand- og varmekonsum

Udeladelse af håndlister i fælles gangarealer. Der vil dog være håndlister i specifikke træningsområder.

Herudover vil der fremsendes en dispensationsansøgning vedrørende fritagelse for individuelle postkasser.

c. Bebyggelsesplan og byggeriets omfang**Bebyggelsesplan**

Projektet består af tre bygninger, og to mellemgang, samt en række sekundære bebyggelser og installationer i terræn. To af de tre bygninger er boligklynger opført med en stue og en 1.sal. Boligklyngerne kobles via mellemgange udført i et plan til en fælles servicebygning, som udføres i 2 plan. I stueplan faciliter ældrecenterets fælles faciliteter, og administrative funktioner. På 1 sal af servicebygningen, er der personale faciliteter, depot samt teknik.

Mod de øvrige sider åbner bebyggelsen sig op mod det omkringliggende villakvarter. Herved skabes et miljø med en bebyggelse, som passer ind i det omkringliggende omgivelser, dette ved at opbryde bebyggelserne i mindre enheder, karakteriseret af en menneskelig skala og rytme.

Stier for gående og cyklister hæfter sig på adgangsvejen samt områdets eksisterende stiforbindelser og snor sig ind mellem bygningsvolumenerne, hvilket giver adgang for alle til det grønne anlæg mellem husene. Langs stierne knyttes en variation af beplantninger samt åbne og mere intime udendørs opholdslommer, der appellerer til fællesskab.

Adgangen for gående og kørende er anlagt ud fra ønsket om at skabe et tydeligt adskilt forløb, der sikrer attraktive omgivelser for både offentligheden og brugere af Ældrecenter Vesterled.

Grunden

Den ubebyggede grund anvendes i dag som et rekreativt område af beboere i det nærliggende villakvarter. Den fremstår med en parklignende karakter og er omgivet af et skovbryn.

Grunden grænser mod vest op til Banemarksvej, bag hvilken et større industriområde ligger. Mod øst og nord omgives grunden af villakvarterer og en lokal børnehave.

Offentlige gangstier forbinder villakvarteret med bebyggelsesplanen og et naturskønt, rekreativt område syd for grunden, hvor et eksisterende regnvand sø er placeret. Gemt bag et levende hegn i grundens sydvestlige bueslag, finder man et åbent regn- og spildevandsanlæg, der kun indeholder vand ved kraftige regnskyl og ellers fremstår som en betonskål.

Fra Banemarksvej 79 fører en indkørsel til en asfalterede parkeringsområder, som fortsætter i en sti langs grundens østlige kant ned til Park Allé. Store, parklignende træer skaber rum og en harmonisk overgang til villakvarteret mod nord og børnehavens legeplads.

Plejecenteret bliver placeret på matrikelarealerne 29du i, og byggeri opføres inden delområde A, Byggefelt 1 – Del område D1 som udgør ca. 21.500 m². Grunden er placeret i den nordvestlige del af Brøndby Kommune.

Terrænet og håndtering af regnvand

Terrænet skråner nedad fra Banemarksvej i vest mod regn- og spildevandsanlægget og regnvandssøen i sydvest.

Der er den 12. juni 2025 fremsendt plan for håndtering af regnvand for plejecenteret, til Brøndby kommunes teknik og miljø forvaltning, dette dokument er for nuværende i proces og afventer en dialog med HOFOR, dette for at se ind i muligheden at aflede ekstrem regn til HOFORs sø.

Parkerings og adgangsforhold

Alle interne køreveje udføres med fast belægning og en bredde på 5,5 meter. Internt i området etableres en vendeplads.

Der etableres i alt 43 parkeringspladser, 4 handicappladser samt plads til 2 minibusser langs ankomstvejen på den vestlige side af grunden.

For elbiler forberedes der til at der kan etableres lade standere i terræn ved parkeringspladserne.

Parkeringsarealerne placeres langs vejen som samlede stræk, der præsenteres med et landskabeligt og grønt udtryk. Høje græsser og solitære træer er nøje udvalgt og placeret for at sikre gode oversigtsforhold. Derudover etableres der bygningsnære parkeringsmuligheder for både cykler og biler ved hver bygning.

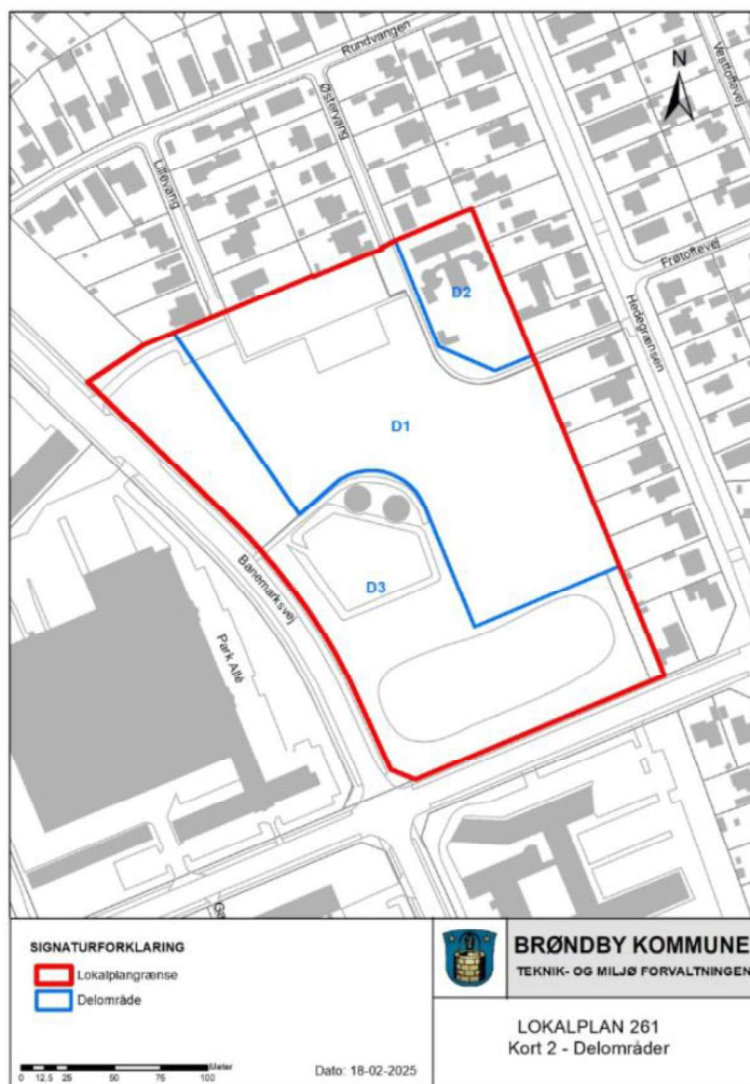
Samlet set etableres der 54 cykelparkeringspladser. Disse placeres nær bygningens hovedindgang og personaleindgang. 40% af cykelparkeringspladserne bliver overdækkede.

Cykelparkeringspladserne fordeles strategisk i nærheden af bebyggelsen med placering nær adgangs- og ankomstveje samt grønne omgivelser.

Bebyggelses omfang

Krav til maksimal bebyggelsesprocent er fastsat til 60 % indenfor delområde A Delområde D1 jf. lokalplan 261.

Kort nr. 2. Delområder



Samlet grundareal er på ca. 21.500 m² for Delområde D1

Ved bebyggelsesprocent på 60% må i alt opføres ca. 12.900 m² inden for delområde A

Etagearealet jf. projektmateriale er på ca. 9.650 m²

Dette svarer til en fremtidig bebyggelsesprocent på ca. 45% og ligger inden for den fastsatte ramme.

Det samlede fodaftryk er på ca. 4.870 m² og må i henhold til lokalplan ikke overstige 5200 m², dette tæller ikke små bygninger som skure og lignede.

Sekundær bebyggelse

Der opføres sekundær bebyggelse indenfor for delområde D1

De sekundære bygninger omfatter:

Redskabsskur ca. 90 m²

Cykelskur ca. 20 m²

Plads afsat til storskrald ca. 10 m²

Arealer der er indhegnet/ afskærmet omfatter:

Områder for kildesortering ca. 30 m²

Overdækkede arealer omfatter:

Overdækning for cykelparkering (ca. 20 m²)

d. Hovedidé

Disponeringen af bebyggelsen tager udgangspunkt i at flette det omkringliggende villakvarter sammen med den nye bebyggelse og i fællesskab skabe et dynamisk og oplevelsesrigt nyt kvarter i byens rum. At gentænke Vesterledparken som en moderne haveby.

Man ankommer til bebyggelsen fra Fager-vangen via Banemarksvej, ligesom i dag.

For at sikre en forbindelse til det eksisterende villakvarter, omlægges den eksisterende parkering til at ligge parallelt mod matrikelaf-grænsningen til kommunens tilbageværende areal. Her afvikles gæste- og medarbejder-parkering. Vejarealet fører ned til den store plads, der ligger ud til servicebygningen.

På arealet afvikles al servicekørsel (varelevering, renovation og andet). Der er indarbejdet vendepladser så større køretøjer enkelt kan komme omkring. Det er også muligt at køre helt ind til bygningen i forbindelse med afsætning/afhentning eller med rustvogn.

e. Funktionel disponering og indretning

I disponeringen af plejehjemmet er der fokus på at skabe gode boligforhold for den enkelte beboer i overskuelige fællesskaber samtidig med, at bebyggelsen også skal tilpasses nærmiljøets skala og udtryk samt fungere optimalt for plejepersonalet.

I disponeringen af plejehjemmet har vi taget udgangspunkt i den enkelte bolig og placeret dem sammen i mindre fællesskaber for at skabe mest mulig overskuelighed for de kommende beboere. Denne nedskalering af fællesskaberne sker også i bygningsudtrykket, hvor vi arbejder med 'bolighuse'. Bolighuse består af to volumener, et gavlhus og et længe hus - begge i 2 etager.

Bygningerne har forskellige bygningsdybder. Længehuset indeholder boliger og gangareal, og gavlhuset indeholder boliger, gang og serviceareal, der fungerer som nærefællesarealer.

Forskellene i volumenerne er med til at sikre en diversitet i bygningsudtrykket og herved sikrer vi en bebyggelse, der indpasser sig i nærmiljøets skala og identitet.

Bolighusene, service- og fællesarealerne forskydes fra hinanden. Det sikrer, at de enkelte huse opleves som selvstændige bygninger samtidig med, at de logistisk er forbundne. Det skaber et godt arbejdsflow og bevægelse for både beboere og personale.

Boligerne med tilhørende service- og fællesarealer samles i 2 boligklynger på hver side af HOFORs rørføring og forbindes med lette gangforbindelser til de større fælles servicearealer, centralt placeret på grunden.

Boligklyngerne består hver især af 52 boliger og samlet set etableres der i alt 104 boliger med dertilhørende fælles- og servicearealer.

Boligklyngernes disponering skaber haverum, der både åbner sig op imod nærmiljøet og det omkringliggende landskab, og samtidig giver indre skærmede gårdhaver med større privathed.

Fælles- og servicearealerne ligger som forbindelsesled omkring de indre gårdhaver med kig og forbindelse ud i de åbne haver og den omkringliggende natur.

f. Tilgængelighed

Hovedindgangen til bebyggelsen er placeret ved rundkørslen foran servicebygningen. Beboere og gæster har derved mulighed for at blive afsat lige ved hovedindgangen. Fra servicebygningen kan man gå niveaufrit mod den nordlige og sydlige boligklynge via gangforbindelser.

Stueetage på boligklyngerne, servicebygning og gangforbindelser imellem ligger i samme kote uden niveauforskelle. Stueetagerne og førstesalene er forbundet via trapper og elevator. Der findes i alt tre elevatorer. En i hver boligklynge og en i servicebygningen.

Alle tre elevatorer er dimensioneret til sengetransport og er placeret i nærheden af hovedtrapperne, så man færdes i bygning på samme måde, uanset om man er gangbesværet eller har mulighed for at benytte trapperne.

Overalt hvor der færdes beboere er gangbredden min 1,8 m, så kørestolsbrugere nemt kan manøvrere. Foran hver bolig er der indrettet en niche, der både skaber lidt diskretion for beboere men også faciliterer sengetransport og generelt skaber gode betingelser for mobilitet.

Dørene er generelt dimensioneret til at understøtte mobilitet for beboere. Der er niveaufri adgang til bygningssafsnet og til gårdrum, hvor beboere trygt kan færdes og nyde de udendørs opholdsarealer.

Der etableres wc og badeværelser der tilgodeser kravene omkring tilgængelighed jf. § 214 i BR18. Det samme gælder for kravene omkring indretning af mindst ét wc-rum der opfylder krav om indretning jf. § 215.

g. Materialer

Gode materialer med høj patineringsgrad giver gode sanseoplevelser på stedet og øger både glæden ved og værdien af boligen over tid, og skaber lave driftsomkostninger og dermed god totaløkonomi.

I arbejdet med materialiteten og identiteten af Louisehjemmet Vesterled har vi kigget på nabobebyggelserne og været inspireret af de korte facadeforløb og den store variation i materialeholdningen.

Udover mindre omfang af pladematerialer, er det træ i flere afskygninger, som er det gængse facademateriale i nærområdet, og det vil vi gerne bringe med ind i den nye bebyggelse.

Selvom træ er et langsomt voksende biogent materiale, har det stadig mange fordele mht. klimaaftryk sammenlignet med f.eks. mursten og beton.

For at sikre en bygning med et lavt klimaaftryk, vil vi også arbejde med træ i de konstruktive elementer. Her tænkes facaden udført som fladelementer. Dette sikrer en høj færdighedsgrad og minimalt materialespild og forbrug.

I facaden vil vi i boligdelen arbejde med to eller flere facadebeklædninger i træ. Dette kunne f.eks. være en variation af brædde- og listebeklædning i forskellige profiler, der er behandlet for at mindske driftsudgifterne.

Som supplement til træets stoflighed, arbejdes der med tage i stål. Det er en driftssikker løsning, der samtidig binder de forskellige huse sammen i en fælles identitet. Hvor der ikke er solceller, udføres flade tage med sedum hvor det er teknisk muligt ift. Placering af solceller,

Vindue udføres i træ/ alu i facaden. Tanken er at arbejde med et både driftssikkert og oplevelsesrigt materialekatalog i bebyggelsen, hvilket kan sikre en særlig identitet for bebyggelsen.

Indvendige døre udføres iht. brand- og lydkrav med malede overflader fra fabrik.

h. Landskab

Landskabskarakter

Landskabet omkring byggeriet udgøres overordnet set af to landskabelige karakterer.

1 - det ekstensive landskab der omgiver de to bygningsklyngers facader mod nord, øst, syd og vestligst mod hhv. Parkeringsvej og eks. vandreservoiranlæg. Her har landskabet karakter af eng med græs og mindre busk- og træplantninger. Arealerne virker åbne og tillader lysindfald og lange kig fra bygningerne ud i landskabet.

2 - det intensive landskab der udfolder sig som opholdshaver ved de bygningsnære arealer mod bygningernes syd og vestvendte facader samt i de mindre indre gårdrum. Her etableres gode opholdsmiljøer, med terrasser, prydhave, varierede stiforløb og opholdsrum. De intensive landskabsrum afgrænses af en hækplantning og kan tilgås uden ledsager. Stiloops i de intensive rum forbinder til omgivende stinæværk og kan benyttes af beboere med ledsager.

Regnvand på grunden håndteres i stor grad på matriklen og i landskabsprojektet indgår regnvandshåndteringen som et rekreativt element. Tag og overfladevand håndteres fortrinsvis i åbne render og lavninger, som regnbæde, der ved kraftig regn fyldes med vand, for derefter at nedsive og afledes videre mod recipienten.

Materialer

Landskabet befæstes mindst muligt. Der etableres opholdsterrasser mod bygningens facader i de intensive havelandskaber i betonsten. Stier og småpladser om opholds nicher mv. etableres som stenmels / grus befæstelser. Bænke og opholdsmøbler anlægges med stålkonstruktion og træsæder med ryglæn samt armlæn.

Ankomst og parkeringsvej anlægges som asfalt, mens p-arealer etableres som græsarmering. Området belyses så det føles trygt og sikkert at færdes igennem. Langs parkeringsvejen placeres parkarmaturer, mens vigtigste stiforbindelser oplyses af enten parkarmaturer eller pufferter.

i. Redningsveje og udstigningspladser

Der etableres adgang for redningskøretøjer så der kan etableres udstigningspladser omkring hele byggeriet. I nord sker det fra en udvidet stiadgang fra parkeringsvejen nordligste sving, mens der mod vest kan udstiges langs hele parkeringsvejen og på de centrale servicearealer. Mod øst er der adgang til udstigningsareal nord for multisalen og en udvidet servicesti langs matriklens østlige beplantningshegn giver adgang til udstigningsarealet ved plejehjemmets sydligste del.

j. Renovation

I forbindelse med den centrale ankomst og afsætningsplads, etableres renovationsgård for plejehjemmet. Her er miljøstationen placeret midt mellem de to klynger og kan nemt afhentes ved den store service vendeplads. I forlængelse af vores ansøgning vil rådgiver team og operatør gå i dialog med Henrik Puukka-Sørensen (Brøndby kommune), for den nærmere planlægning omkring afhentning af renovation.

k. Møder

Der er afholdt møde med byggesagsbehandleren i Brøndby Kommune samt kommunens klima og miljørådgiver følgende emner har været behandlet, HOFOR-ledninger, Brand, Afledning af regnvand, dispensationer, matrikel og entreprise grænse, affaldshåndtering, støj, parkering, flade tage etableres som 0-10 grader, dato for indsendelse af byggetilladelse, adgangsveje frem til service bygning.

2. Brand

Der henvises til start erklæring, hertil er BSR og brand fremsendt til Brøndby kommune

3. Konstruktion

Der henvises til start erklæring for konstruktioner samt konstruktionsgrundlag

4. Energi og LCA

Der udarbejdes dagslysnote, energirammenote samt indeklimaanalyse.

Energiramme iht. BR18.

LCA holdes under grænseværdien på 12 kg CO₂-ækvivalenter/m²/år iht. gældende BR18 krav

5. Virksomheds og Trafik støj

Den primære støjkilde er identificeret i at komme fra matrikel 29dv Brøndbyvester By, Brøndbyvester Brøndby Kommune. Som redegjort på møde den 11.06.2025 mellem Kasper Lindgren (Pensiondanmark), Klavs Bonke (Brøndby Kommune) og Andes Brahe (Hansson & Knudsen A/S) er der indgået en aftale mellem Pensiondanmark og ejeren af matrikel 29dv Brøndbyvester By, om etablering af et støjhegn tæt på støjilden, se venligst redegørelse udarbejdet af GADE & MORTENSEN • AKUSTIK A/S

6. Installationer**a. VVS – Anlæg****Afløb i jord**

Der henvises til kloaknotat.

Afløb i bygning

Afløbsinstallationer udføres fra sanitet med skjult installation i væg, videre på underliggende etage og tilsluttes faldstammer i skakte.

Afløb udføres i støjdæmpende materiale. Brandmanchetter placeres i etagegennemføringer for sikring af brandspredning, hvor nødvendigt. Der udføres renselemme inden tilslutning til kloak.

Faldstammer udluftes over tag.

Udføres iht. BR18 og DS 432 gældende udgave.

Tagvand i bygning

Der udføres tagrender på siden af bygning med rejst tag, som føres videre til udvendigt tagedløb til sandfangs brønde, videre til kloaksystem.

På fladt tag er løsningen for tagvand under udarbejdelse.

Ved fladt tag med sternkant udføres med skotrende, som opsamler regnvand med udløb i sternkant, til tagedløb med sandfangs brønd, videre til kloaksystem.

Udføres iht. BR18 og DS 432 gældende udgave.

Vandinstallationer

Nye vandinstallationer udføres generelt i rustfri stålør med rødgoods fittings.

Vand fordeles med fordelerrør med PEX installationer videre i væg til sanitet.

Teknisk isolering udføres på nye vandinstallationer og rørmærkes.

Cirkulation udføres med statisk strengreguleringsventil, som sikrer tilpas cirkulation af varmtvandsinstallationen.

Cirkulationspumpe udføres ved varmtvandsbeholder, for sikring af tilpas cirkulation på varmt brugsvand.

Varmtvandsbeholder med ladekreds udføres i teknikrum i hver af de 3 bygninger. Vandforsyningen er HOFOR.

Der udføres 1 vandstik ind fra vandforsyningen til servicebygningen, og der fordeles videre til boligklynger med vandledning i jord. Udføres i PE eller lign. i frostfri dybde.

Der udføres vandbehandlingsanlæg iht. køkkenleverandør og tandlæge i servicebygningen.

Der udføres vandtilslutning til udendørs frostsikre spulehaner til havevanding.

Det forventes at være nødvendigt med trykforøgeranlæg.

Selvstændig vandledning til sprinklerreservoir iht. certificeret sprinkleringeniør.

Der udføres selvstændig vandtilslutning til brandslangevindere, som er kredssikret. Dvs. der udføres lækagesikring på alm. brugsvand, så brandslangevindere har tryk i tilfælde af trykfald.

Der udføres vandmålere for hver selvstændig bygning, samt bimålere for hver bolig.

Vandinstallationer udføres iht. BR18 og DS 439 gældende udgave.

Der udføres funktionsafprøvning iht. BR18.

Kølecentral

Det er ikke nødvendigt med komfortkøling.

Anlæg for afkølet vand

Det er ikke nødvendigt med komfortkøling.

Der skal udføres køle-/fryserum placeret iht. køkkenleverandør, med kompressor placeret udendørs.

Varmeinstallation

Fra nyt fjernvarmestik indført i hvert af de tre teknikrum tilsluttes installation til bygningen.

Forsyningens afregningsmåler placeres i hvert af de tre teknikrum.

VarMEforsyningen er Brøndby Fjernvarme.

Der udføres fjernvarmemålere ved hver bygning, samt bi-målere for hver bolig og fællesområder.

Varmeinstallation udføres som indirekte anlæg med veksler arrangement placeret i teknikrum. Herfra fremføres installation til blandesløjfer for radiatorer og varmeblæser.
Installation udføres generelt i El-forzinket rør. For teknikrum udføres installation i sorte stålør, ligeledes for blandesløjfer.

Installationer fremføres over lofter frem til fordelerrør, hvorfra radiatorstik føres i gulve frem til radiatorer som tilsluttes i bund af radiator, med synlig opføring fra gulv.

Der er gulvarme på badeværelse i boliger, som tilsluttes med Multibox fra samme blandesløjfe som radiatorkredsen. Dvs. blanding af vandtemperatur foregår lokalt omkring Multibox, med termostat placeret på væg i badeværelse.

Fra teknikrum fremføres installation over lofter i gange og frem til tekniskabe i boliger i stueetage. Herfra fordeles op til boliger på 1. sal.

I tekniskab for hver bolig placeres bi- måler og fordelerrør. Radiatorstik fremføres herfra i gulve frem til radiator i stue, som tilsluttes i bund af radiator, med synlig opføring fra gulv.
Radiator i bolig/stue er placeret på vægstykke mellem vinduer.

Boliger opvarmes med radiator i stue og gulvarme i badeværelse som er termostatstyret.
Gulvarme i badeværelser tilsluttes direkte til radiatoranlæg og reguleres af termostatstyret multibox på væg.
Øvrige rum opvarmes med radiatorer.
Omkledning og tilhørende baderum opvarmes med gulvarme. Indeliggende birum opvarmes hvor det skønnes nødvendigt.

Radiatorer leveres som væghængte panelradiatorer med ribbe front, lukket sider og toprikt, standard hvid farve. Radiatorer er med ventilsystem og bundtilslutning.

Radiatorer i gangarealer placeres i enden af gangene, grundet gangbredde i forhold til flugtveje.

Radiatorer i produktionskøkken anvendes hygiejne radiatorer ophængt på væg under loft.

For hovedindgang ved foyer, udføres varmlufttæppe.

Radiator blandesløjfe er dimensionerende temperatursæt på 50/30/22°C.
Gulvarme er forudsat dimensionerende temperatursæt på 35/30/22°C.

For varmeinstallationer udføres teknisk isolering og synlige rør i teknikrum afsluttes med grå isogena folie. Rør i tekniskabe boliger og øvrige rør afsluttes med alu-folie. Rørmærkning udføres på varmeinstallationer.
Strengreguleringsventiler markeres med ventilmærke.

Udføres iht. BR18 og DS 469 gældende udgave. Der udføres funktionsafprøvning iht. BR18.

Sprinklerinstallation

Skal udformes iht. certificeret sprinkleringeniør.

b. Ventilation

Afsnittet beskriver de overordnede fremtidige principper og forudsætninger, der danner grundlaget for projektet i samspil med det nuværende foreliggende tegninger.

Ventilationssystemet udføres efter gældende normer og regler, herunder bygningsreglementet 2018, version 2022-09-17 samt DS 447:2021. Ventilationen varme- og kondensisoleres i henhold til DS 452:2013+Ret.1+Till.1:2020, og sikres imod brandsmitte i henhold til DS

428:2019+Till.1+Till.2:2021/Ret.1:2021.

Boligklynger:

Fælles- og serviceområderne i boligklyngerne ventileres ved hjælp af seks centrale ventilationsanlæg, som er placeret i loftsrum. Disse anlæg er udstyret med modstrømsveksler og krydsveksler og frostsikrede vandbårne varmeplader. Indtag og afkast føres over tag gennem standard galvaniserede taghætter. Anlæggene sikres mod brand via spjældsikrede systemer med brandautomatik.

For anretterkøkkenet i fællesophold er der installeret en udtræksemhætte med en kapacitet på 165 m³/h, der er tilsluttet ventilationsanlægget.

Samtlige ventilationsaggregater leveres med egen automatik og er ikke udstyret med køling, men de kan programmeres til natkøling. Anlæggene er VAV- og CAV-styrede, hvor VAV-zoner kræver en minimumluftmængde på 200 m³/h, mens rum med lavere behov udføres som CAV. Kanalsystemet dimensioneres til 100 % samtidig drift, mens aggregaterne dimensioneres til 80 % samtidig drift for at tage højde for en øget VAV-faktor. Kanalerne føres primært over lofterne, og ventilationen af rummene udføres gennem loftsarmaturer.

Boliger:

Boligerne ventileres gennem decentrale ventilationsanlæg, der er placeret i tekniskabe langs gangene. Anlæggene har modstrømsveksler og føres med afkast over tag, mens indtagene ledes under etagedækket til facade via galvaniserede rundrørslister. Decentrale anlæg er desuden forsynet med elvarmeplader, fugtstyring og integreret automatik. Ventilationen i boligerne omfatter udsugning fra badeværelset og indblæsning i soveværelset gennem indblæsningsarmatur.

Indtagkanalen skal varmeisoleres og inddækkes med en kasse. Placeringen af indtagkanalen varierer fra lejlighed til lejlighed for at opfylde afstandskravene i forhold til brandsikkerhed mellem naboboligerne.

Servicebygning:

Servicebygningen ventileres af to ventilationsanlæg. Fællesarealerne forsynes via et centralt ventilationsanlæg placeret i loftrummet. Produktionskøkkenet har sit eget anlæg, ligeledes monteret i loftrummet. Indtag og afkast føres over tag. Anlæggene er udstyret med vandbårne, frostsikre varmeplader og brandsikres som spjældsikrede systemer med integreret brandautomatik.

c. El**Formål og omfang**

Dette notat har til formål at beskrive El- forholdene i projektet samt de bagvedliggende forudsætninger.

Notatet fastlægger de overordnede principper og tekniske valg, der ligger til grund for projekteringen, og skal læses i sammenhæng med det medfølgende tegningsmateriale.

Alle tekniske installationer forudsættes udført i overensstemmelse med gældende love, bekendtgørelser, standarder og retningslinjer – herunder det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

Normgrundlag:

- HD60364 serien
- BEK 1082
- BEK 181

Hovedfordeling

Der etableres 400V forsyning fra den nærliggende transformerstation, hvorfra stikledninger føres frem til bygningens hovedtavle i servicebygningen. Den estimerede forsyning er 800 A.

Hovedledninger og føringsveje

Til fremføring af hovedledninger i byggeriet etableres gitterbakker over de nedsænkede lofter, mens de vertikale føringsveje mellem etager udføres med kablestiger.

Gitterbakkerne opdeles i tre separate spor til henholdsvis stærkstrøm, svagstrøm og maskininstallationer. IT-installationer føres uafhængigt heraf i en særskilt kabelbakke for at undgå forstyrrelser.

Hver etagetavle tilsluttes via en selvstændig hovedledning, og boligernes elforsyning udføres efter et strengprincip, hvor hver hovedledning typisk forsyner 6-7 boligheder.

Tavler

Hovedtavle:

Der etableres en hovedtavle i servicebygningen og skal forsyne alle etage- og boligtavler i byggeriet.

Undertavler:

På hver etage i klynge 1 og 2 opsættes to undertavler. Den ene undertavle forsyner boligtavlerne, mens den anden forsyner fælles installationer.

Boligtavler:

Hver bolig udstyres med egen boligtavle til forsyning af boligens installationer. Boligtavlen forventes placeret i skab i tekøkkenet.

Målemetoden

Boliger

Det samlede forbrug i alle boligerne måles via en måler

Fælles installationer

Forbruget til fælles installationer, herunder ventilation, elevator og belysning, måles via bimåler

230V/400V Installationer

Boliger:

Stikkontakter udføres som indstøbning, hvor installationen føres i gulvkonstruktion.

Fællesområder:

Der installeres ét dobbeltstik for hver 10 meter i gangarealet.

I fællesområder etableres der én stikkontakt pr. 5 m².

Stikkontakter, der er tiltænkt stationært udstyr, medregnes ikke.

Der installeres én rengøringsstikkontakt i hvert rum, og placeres ved indgangsdøren.

Alle disponible stikkontakter skal være med afbryder.

Arbejdsstationer:

Arbejdsstationer udføres med følgende:

2 stk. almindelige stikkontakter 2 stk. EDB-stikkontakter

4 stk. RJ45 PDS-udtag (2 stk. til EDB og 2 stk. til telefoni)

Belysning

Alle belysningsinstallationer i byggeriet skal udføres med LED og mindst opfylde kravene i DS/EN 12464-1, medmindre andet er specificeret i detailprojekteringen.

Belysningsarmaturer skal generelt være indbyggede, undtagen i teknikrummene og depoter. I gangarealer skal der etableres grundbelysning kombineret med indirekte effektbelysning. Lyset skal automatisk dæmpes i nattetimerne ved manglende tilstedeværelse.

Der anvendes DALI-baseret lysstyring, som skal understøtte zonestyling og energieffektiv drift. Lysstyringen skal som udgangspunkt understøtte zonestyling, medmindre andet er angivet – eksempelvis skal teknikrum betjenes via almindelig afbryder.

Belysningsløsningen skal desuden tilpasses beboere med nedsat syn og kognitive funktionsnedsættelser, med særligt fokus på lav blænding, høj farvegengivelse og visuel tryghed i orienterings- og opholdszoner.

IT-Infrastruktur

Fibernet og PDS-udtag:

Der etableres fibernet og distribution til alle boliger og fællesområder. Der etableres også PDS-udtag i alle opholdsrum og fællesområder.

7. Tegnings og Dokumentliste

a. Tegninger

Situationsplan

PCB_LX_K02_H0_EST_N001	Situationsplan	2025.06.27
------------------------	----------------	------------

Etageplan

PCB_L1_K01_H1_EST_N001	Etageplan ST - Klynge 1	2025.06.27
PCB_L1_K01_H1_E01_N002	Etageplan 01 - Klynge 1	2025.06.27
PCB_L1_K01_H1_ET_N003	Tagplan - Klynge 1	2025.06.27
PCB_L2_K01_H1_EST_N001	Etageplan ST - Klynge 2	2025.06.27
PCB_L2_K01_H1_E01_N002	Etageplan 01 - Klynge 2	2025.06.27
PCB_L2_K01_H1_ET_N003	Tagplan - Klynge 2	2025.06.27
PCB_LS_K01_H1_EST_N001	Etageplan ST - Servicebygning	2025.06.27
PCB_LS_K01_H1_E01_N002	Etageplan 01 - Servicebygning	2025.06.27
PCB_LS_K01_H1_ET_N003	Tagplan - Servicebygning	2025.06.27

Opstalter

PCB_L1_K01_H2_EX_N001	Facadeopstalter - Klynge 1	2025.06.27
PCB_L2_K01_H2_EX_N001	Facadeopstalter - Klynge 2	2025.06.27
PCB_LS_K01_H2_EX_N002	Facadeopstalter - Servicebygning	2025.06.27

Hovedsnit

PCB_L1_K01_H3_EX_N001	Hovedsnit - Klynge 1	2025.06.27
PCB_L2_K01_H3_EX_N001	Hovedsnit - Klynge 2	2025.06.27
PCB_LS_K01_H3_EX_N001	Hovedsnit - Servicebygning	2025.06.27

b. Dokumenter

PCB_K09_C04_Starterklæring	Dato –20-06-2025
PCB_K09_C05_A1.1 Konstruktionsgrundlag Bygværk m BILAG	Dato –20-06-2025

PCB_K09_C05_B1.1.1 Statisk projektredegørelse Bygværk	Dato –20-06-2025
PCB_K09_C05_B2.1.1 Statisk kontrolplan Projektering Bygværk	Dato –20-06-2025
PCB_K09_C05_B2.2.1 Statisk kontrolplan Udførelse Bygværk	Dato –20-06-2025
PCB_K09_C05_B3.1.1 Statisk kontrolrapport Projektering Bygværk	Dato –20-06-2025
Byggeandragende	Dato –30 –06-2025
Servitut redegørelse fra LE34	Dato - 08-01-2024
Redegørelse for Trafik og virksomhedsstøj	Dato – 26-06-2025
Areal opgørelse	Dato – 24-06- 2025
Mailkorrespondance med HOFOR, samt Mødereferatvedr. tilladelse til at bygge over servitutbælte	

c. Dispensationer

Dispensation for fritagelse af håndlister i gangarealer	Dato 30-06-2025
Dispensation for Postloven §8, stk 6	Dato 30-06-2025
Dispensation for Emhætter i Boliger	Dato 30-06-2025
Dispensation for Måling af vand og varme i plejeboliger	Dato 30-06-2025