



28. februar 2024



Louisehjemmet Vesterled  
DIAKONISSESTIFTELSEN

**PensionDanmark**

**ERIK**

## Indholdsfortegnelse

Indledning	2
PensionDanmark & Diakonissestiftelsen	3
Bæredygtighed	4
Læsning af stedet	5
Gentænkning af stedet	6
Landskab & biodiversitet	7
Beliggenhedsplan 1:1000	8
Situationsplan 1:500	9
Disponering	10
- Plejeboligen	11
- Boligklyngen	12
- Fælles servicearealer	13
Materialevalg / Identitet & facader 1:200	14
Arealoversigt	15

## »Her var som i det vilde vesten, og beboerne mindede også om nybyggerne«

Om Vesterled, Brøndbys første villakvarter  
Nina Meta Sørensen, 2008



Konceptskitse, Havebyen  
Louisehjemmet Vesterled

## Indledning

Vi bliver flere ældre i Danmark. Frem mod 2030 får vi behov for op mod 35.000 nye plejeboliger. En af de vigtigste samfundsopgaver de kommende år er at skabe trykthed i alderdommen og værdige levevilkår for vores ældste medborgere.

Med Louisehjemmet Vesterled er det ambitionen at skabe de bedste rammer for et værdigt ældre liv med fokus på kærlig og respektfuld pleje i et klimavenligt byggeri i aktivt samspil med nærmiljøet og naturen.

Vi har i udviklingen af byggeriet været inspireret af stedets historiske træk og tilpasset os den særlige identitet, der er i Vesterled, med fokus på at nedskalere byggeriet og udforme det, så det indpasser sig til den lokale ånd i villakvarteret.

Vi mener nemlig, at et plejehjem skal være en del af byen. Derfor vil vi skabe plejehjem, som er i kontakt med omgivelserne og gør en forskel i lokalområdet.

Vi vil invitere naboerne indenfor på matriklen, for vi mener, at vi har rigtig meget at tilbyde hinanden – boligejere, beboere, pårørende og daginstitution imellem – og vi ser det som en kvalitet, at vi i fællesskab kan dele og nyde arealerne – det giver livskraft, fremmer trivsel og styrker glæden ved at bo.

For os er en plejebolig først og fremmest et hjem, hvor man skal kunne finde sig til rette og leve et godt og meningsfuldt liv sammen med andre. Men en plejebolig er også en arbejdsplads, og medarbejdernes trivsel er nøglen til en god pleje.

Vi vil skabe et mangfoldigt plejehjem, hvor alle føler sig velkommen. Brøndby Kommune har den næsthøjeste andel af indvandrere og efterkommere i forhold til andre kommuner i Danmark og dette er en gruppe af ældre, der vil vokse markant i de næste årtier. Det kræver et særligt fokus for at sikre et plejetilbud, der inkluderer denne gruppes specifikke behov og ønsker samt en inddragelse af civilsamfundet til at løfte i flok.

Med plejehjemmet vil vi se holistisk på bæredygtighed, dvs. både den sociale, økonomiske og miljømæssige bæredygtighed. Vi er ambitiøse om at nedsætte byggeriets klimaafttryk så meget som muligt og at arbejde med biogene materialer, hvor vi kan. Vores høje krav til vores byggeriers bæredygtige tiltag, ligger godt i tråd med Brøndby Kommunes egne ambitioner om et mere klimavenligt byggeri.

Dette går også godt i tråd med vores fokus på biodiversitet, som altid indgår som et parameter i udformningen af alle vores byggerier. Som en del af skitseprojektet har vi allerede lavet en screening ift. biodiversitet, der skal fungere som ledetråd i udformningen af de grønne arealer.

Vi tror nemlig meget på den oprindelige tanke bag Vesterled som haveby – og den vil vi gerne bringe tilbage i en opdateret og mere naturpræget udgave.



Denne mappe indeholder besvarelse af underkriteriet Projekt, herunder redegørelse for projektets overordnede principper og tanker, svarende til afleveringskrav: *Skitseprojektet*.

Team PensionDanmark  
Diakonissestiftelsen  
  
med  
  
ERIK arkitekter

Afleveret 28. februar 2024

Illustration s. 1 – kik fra sansehaverne ind i gårdhaverne



Scan koden og se projektet

ET HJEM MED PERSONLIGHED



ET AKTIVT FÆLLESSKAB



EN GOD ARBEJDSPLADS



EN DEL AF BYEN



## PensionDanmark & Diakonissestiftelsen

Friplejeboliger fra Diakonissestiftelsen og PensionDanmark forener Diakonissestiftelsens høje faglighed med fokus på kærlig og respektfuld pleje med PensionDanmarks fokus på at udvikle bæredygtige byggerier, der matcher fremtidens krav til klima og sundhed.

Tilfælles har vi en tro på, at de bedste løsninger er lokale løsninger. Vi vil bygge en ny generation af plejehjem på dialog og samarbejde med afsæt i fire centrale værdier.

### Et hjem med personlighed

Et plejehjem er først og fremmest et hjem. Der skal være plads til, at beboerne kan sætte deres eget præg på boligen, de skal have medbestemmelse i hverdagen og lyst til at invitere familie og venner på besøg. Personalet skal have rum til at skabe en atmosfære, hvor beboere, pårørende og de selv føler sig hjemme og velkomne.

### En god arbejdsplads

Medarbejdernes trivsel er nøglen til god pleje. Det er personalet, som sikrer, at vores tilgang til pleje efterleves hver eneste dag, og at beboerne oplever nærvær, respekt, omsorg og opmærksomhed. Derfor vil vi skabe arbejdspladser, hvor personalet kan udfolde deres faglighed, har rum til at finde de rigtige løsninger og overskud til at lægge ekstra energi i de personlige detaljer.

### En ansvarlig investering

For os er et plejehjem en investering i fremtiden. Som langsigtet investor investerer vi i god kvalitet og gedigne materialer og følger de højeste standarder for bæredygtighed, så vores byggerier er robuste og har lang levetid. Vi udvikler byggerier, der er fleksible og kan følge med tiden, når vi får ny viden, eller behov ændrer sig.

### En del af Vesterled

Et plejehjem er en del af byen. Som samfund bliver vi ældre og ældre, og vores byer og byrum skal udvikles, så der er plads til alle aldre, og man kan omgås på kryds og tværs. Derfor vil vi skabe plejehjem, som er i kontakt med omgivelserne og gør en forskel i lokalområdet. Beboerne og deres pårørende skal have mulighed for at indgå i fællesskaber uden for matriklen, og resten af byen skal inviteres indenfor, når det giver mening.

Et plejehjem skal være en del af det lokale fællesskab. Vi dyrker samarbejde med lokale foreninger og frivillige, som kan være med til at skabe en rigere hverdag for beboere og medarbejdere. Vi skaber byggerier, der er i dialog med omgivelserne og er tænkt sammen med andre af kommunens og byens funktioner, hvor det giver mening.

### I dialog med nærmiljøet

Et byggeri kan være nok i sig selv, eller det kan være åbent og generøst. Arkitekturen kan have sit helt eget udtryk eller være i dialog med omgivelserne. Uderum kan fremstå afvisende eller inviterende. Vi vægter altid den arkitektoniske kvalitet højt og arbejder med en række af Danmarks bedste arkitekter om at skabe byggerier, der både passer til stedet og bidrager med noget nyt.

### Frivillighed og tillid

Lokale frivillige og foreninger er vigtige samarbejdspartnere i forhold til at skabe en god hverdag for beboerne med oplevelser, samtaler og inspiration udefra. Diakonissestiftelsen har altid prioriteret at inddrage lokalsamfundet og når vi udvikler nye plejetilbud, sker det altid i tæt kontakt med lokale aktører. Vi ved af erfaring, at lokal forankring og opbakning kræver åbenhed og tillid, og vi glæder os til dialogen med naboer og andre interessenter.

### Det begynder med et godt samarbejde

Gode løsninger kræver gode samarbejder. Derfor har vi udviklet en samarbejdsmodel, hvor nye friplejeboliger udvikles i tæt dialog med såvel den pågældende kommune som lokale aktører inden for sundhed, kultur og erhvervslev. Afsættet er værdibaseret og strategisk. Hvordan skaber vi mest mulig værdi sammen på netop dette sted, og hvem skal vi have med for at få det til at ske?

PensionDanmark og Diakonissestiftelsens friplejeboliger giver Brøndby Kommune mulighed for at imødekomme et stigende behov uden øgede kommunale investeringer.



Diakonissestiftelsen med deres seniorboliger i forgrunden



PensionDanmarks seniorbofællesskab Balancen i Ry

## Diakonissestiftelsen

Diakonissestiftelsen blev stiftet i 1863 og er i dag en af Danmarks førende velfærdsaktører med plejehjem, hjemmehjælp, seniorboliger, hospice og børneinstitutioner.

Diakonissestiftelsen er en erhvervsdrivende, almennyttig fond og dermed nonprofit.

Diakonissestiftelsen blev skabt af stærke kvinder på et folkekirkeligt fundament af næstekærlighed og omsorg. I dag, hvor stedet rummer en mangfoldighed af mennesker med forskellig oprindelse og tro, er det respektfulde møde med hvert enkelt menneske stadig en af grundværdierne.

Diakonissestiftelsens tilbud og ydelser har til formål at skabe livskvalitet ved at styrke det enkelte menneske.

Et stort antal sundhedsfaglige lejere driver deres praksis på Diakonissestiftelsen. Hertil kommer sociale og kulturelle aktiviteter, hvor blandt andet psykisk sårbar kan indgå i meningsfulde fællesskaber.

Diakonissestiftelsen er en mangfoldig, værdidrevet arbejdsplads med fokus på at udvikle fremtidens velfærd i offentlig/private partnerskaber og i samspil og samarbejde med frivillige.

## PensionDanmark

PensionDanmark er et af Danmarks største ikke-kommercielle pensionselskaber og administrerer pensioner, sundhedsordninger og uddannelsesfonde for mere end 800.000 medlemmer.

PensionDanmark har omfattende investeringer i ejendomme og er en af Danmarks førende ejendomsudviklere i forhold til at drive en klima- og bæredygtighedsdagsorden og et mere fællesskabsorienteret byggeri.

PensionDanmark udvikler bl.a. seniorbofællesskaber, ungdomsboliger med fællesskab og større sammenhængende byområder med blandede boligformer.

Som medlemsejet pensionselskab er det en særlig forpligtelse for PensionDanmark at være med til at skabe boliger til et godt seniorliv og en god alderdom.

PensionDanmark har en ambitiøs bæredygtighedsplatform, som sikrer, at alle byggerier lever op til høje bæredygtighedskrav og viser vejen til at indfri det nationale mål om 70 pct. CO2-reduktion i 2030.

PensionDanmark er ejet i fællesskab af en række fagforbund og arbejdsgiverorganisationer.

»Bygge- og anlægsbranchen står i dag samlet set for 30 pct. af Danmarks CO2-udledning. Branchen bliver derfor nødt til at være en aktiv del af den grønne omstilling«

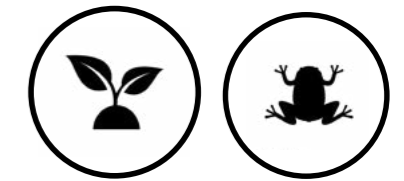
Fra 'Program for bæredygtige tiltag' PensionDanmark



Scan koden og læs mere om PensionDanmarks bæredygtige tiltag



DGNB Guld  
DGNB Hjerter  
DGNB Planet



Biodiversitet

## Bæredygtighed

Friplejeboliger fra Diakonissestiftelsen og PensionDanmark er byggeri i høj kvalitet med gode, sunde materialer og robuste løsninger, der sikrer, at byggerierne kan udvikles over tid og tilpasses fremtidige behov. Boligerne bliver certificeret efter den internationalt førende DGNB-standard. Alle materialer, teknologier og løsninger for drift og energi bliver valgt med blik for morgendagens krav til klima og sundhed.

### Bæredygtigt hele vejen rundt

DGNB er den førende bæredygtighedsstandard i Europa. Friplejeboliger fra Diakonissestiftelsen og PensionDanmark bliver certificeret minimum i kategorien DGNB Guld, hvor byggerierne skal leve op til høje krav om klima- og miljøpåvirkning, sundhed, samspil med lokalområdet og en lang række sociale faktorer. Vi har valgt DGNB-certificeringen, fordi den er med til at sikre, at vores byggerier skaber værdi hele vejen rundt.

I det konkrete projekt ved Vesterled vil vi gerne arbejde henimod både DGNB Hjerter og DGNB Planet. Der er elementer i DGNB Hjerter, som ikke kan opnåes – f.eks. gennemlyste boliger, da det ikke er foreneligt med plejeboliger. Men de tiltag der giver værdi, vil blive indarbejdet.

### Nationale og globale klimamål

Det nationale mål om 70 pct. CO2-reduktion i 2030 guider udviklingen af vores plejeboliger. Byggerierne indgår i PensionDanmarks klimaplan, hvor der bygges for byggeri opbygges erfaringer og skæres af klimaaftrykket indtil vi når 70 pct. reduktion.

Det betyder, at vi har forpligtet os til at opfylde Reduction Roadmap (RR) som er en ny frivillig branchestandard, der sætter barren for udledning af CO2 væsentligt højere end det gældende bygningsreglement.

I det konkrete projekt betyder det, at vi forpligter os til at opnå et LCA-resultat under 7,5 kg CO<sub>2</sub>-eq./m<sup>2</sup>/år. Dette opnår vi bl.a. ved at arbejde med biogene materialer i konstruktioner, beklædninger og isolering samt at have fokus på fundamentterne.

For at opnå et LCA-resultat i overensstemmelse med RR er en høj anvendelse af træ nødvendigt. Vi vil prioritere

brugen af enkle skeletvægge i træ til de bærende konstruktioner med fokus på præfabrikation for at formindske materialeforbruget.

Vi prioriterer isolering med biobaserede materialer. Modsat mineralske isoleringsmaterialer, giver biogene isoleringsmaterialer en højere grad af reel bæredygtighed, da de har negativ udledning i udviklingen af byggevaren, da de har lagret CO<sub>2</sub> i vækstperioden og oftest har elektrificeret produktion.

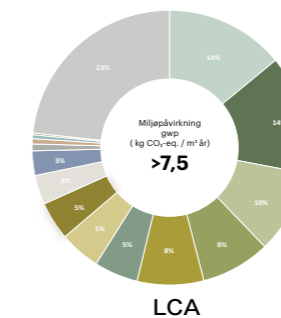
Derudover kan vi med et ekstra fokus på kuldebroer og lufttæthed imødekomme målet om lav energiramme og samtidig holde os til en fornuftig isoleringstykkelse

### Sundhed og sanselighed

Vi lægger også vægt på, at et byggeri skal føles godt. Det giver overskud i hverdagen for beboere og medarbejdere, når arkitekturen har atmosfære, et godt dagslys og et indeklima, hvor alle materialer er sunde og giftfri. Sundhed er et af de væsentligste parametre i udviklingen af vores fælles friplejeboliger. Ikke mindst den sundhed, der udspringer af, at man trives og føler sig tilpas i gode og gennemtænkte omgivelser.

### Holdbarhed og fleksibilitet

Vores friplejeboliger er langsigtede investeringer. Vi vælger løsninger, der ikke kun ser godt ud i en nutidsøkonomi, men også kan betale sig i det lange løb. Vi prioriterer altid at skabe byggerier, der er nemme at omstille til nye behov. Det gør både byggeriet mere langtidsholdbart og mere anvendeligt i hverdagen, fordi de samme rum kan bruges af flere forskellige brugere til flere forskellige formål.



Lavt ressourceforbrug



Facadeelementer præfabrikeret i træ på fabrik

Genanvendelse

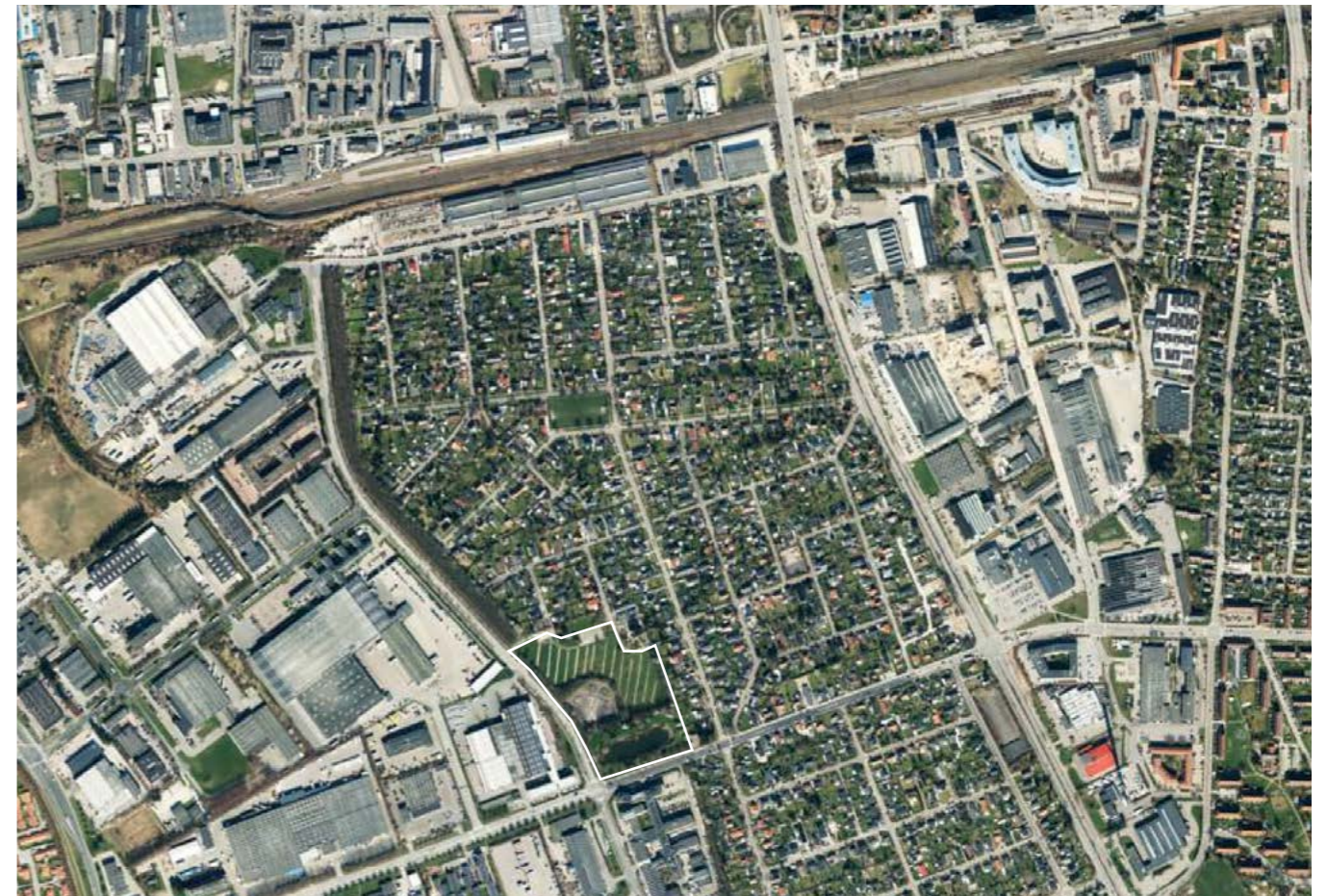


Genanvendte bygningsdele eller materialer

Cirkulær ressourceøkonomi



Vesterled 1954



Vesterled 2023

## Læsning af stedet

Villakvarteret Vesterled var det første store område i Brøndby, der blev bebygget uden for landsbyerne Brøndbyøster og Brøndbyvester. Vesterled var tænkt som en haveby, men grundet økonomiske forhold blev intentionerne ikke helt indfriet. I dag er det derfor et mere klassisk villakvarter, man møder.

Byggegrunden ligger mellem erhvervsområdet Ragnsminde og villakvarteret Vesterled på det, der oprindeligt var marker, der hørte til gården Ragnsminde.

Oprindeligt havde man i 1920'erne planlagt at udstykke hele området – inklusive det, der senere blev til erhvervsområdet – til en haveby i stil med lignende byggerier, der blev realiseret i København på samme tidspunkt.

Visionen var, at beboerne skulle være selvforsynende fra deres haver med bl.a. grøntsager; men grundet manglende økonomi blev det aldrig realiseret.

Bygningerne, der blev opført, var i så dårlig stand, at de fleste blev nedrevet og erstattet af nye byggerier i 50'erne og frem. I dag fremstår området mere som villakvarter og mindre som haveby.

### Vesterled – Brøndbys vilde vesten?

Der er tale om et meget forskelligartet kvarter – bedst kendetegnet ved, at der ikke er de store gennemgående træer i hverken arkitektur eller materialitet.

Her er etplans typehuse ved siden af 2,5-etagers patricie-

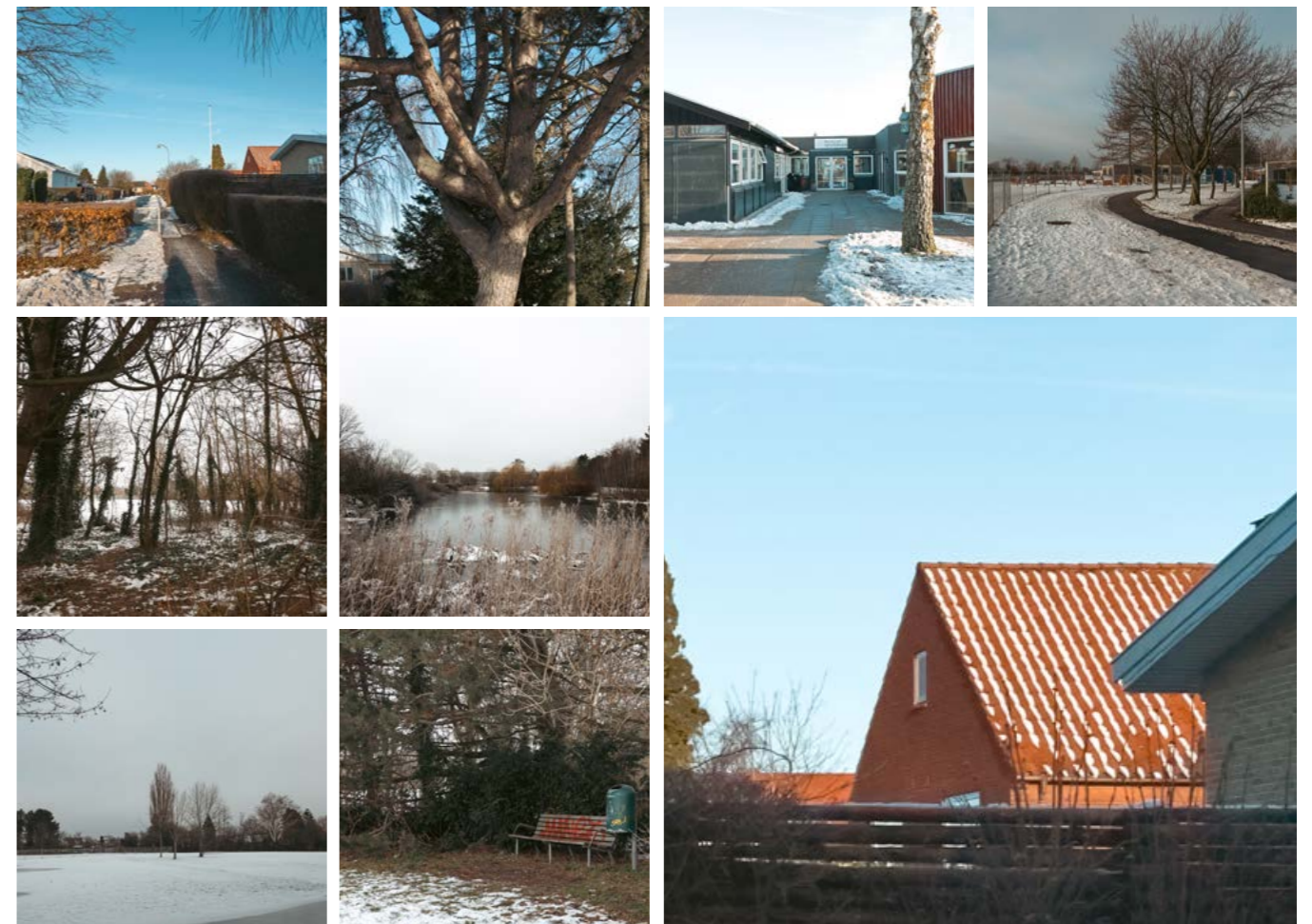
villaer, der er sammen- og udbygget over tid. Der arbejdes i mursten, træ og pladebeklædning i alskens farver og toner. Sprudlende og oplevelsesrigt og uden den strigens, der ellers kendetegner havebyer.

Enkelte elementer går igen i den omkringliggende bygningsmasse. Tage med hældning og de forholdsvis korte facadeforløb, som kendetegner fritliggende en familiehuse.

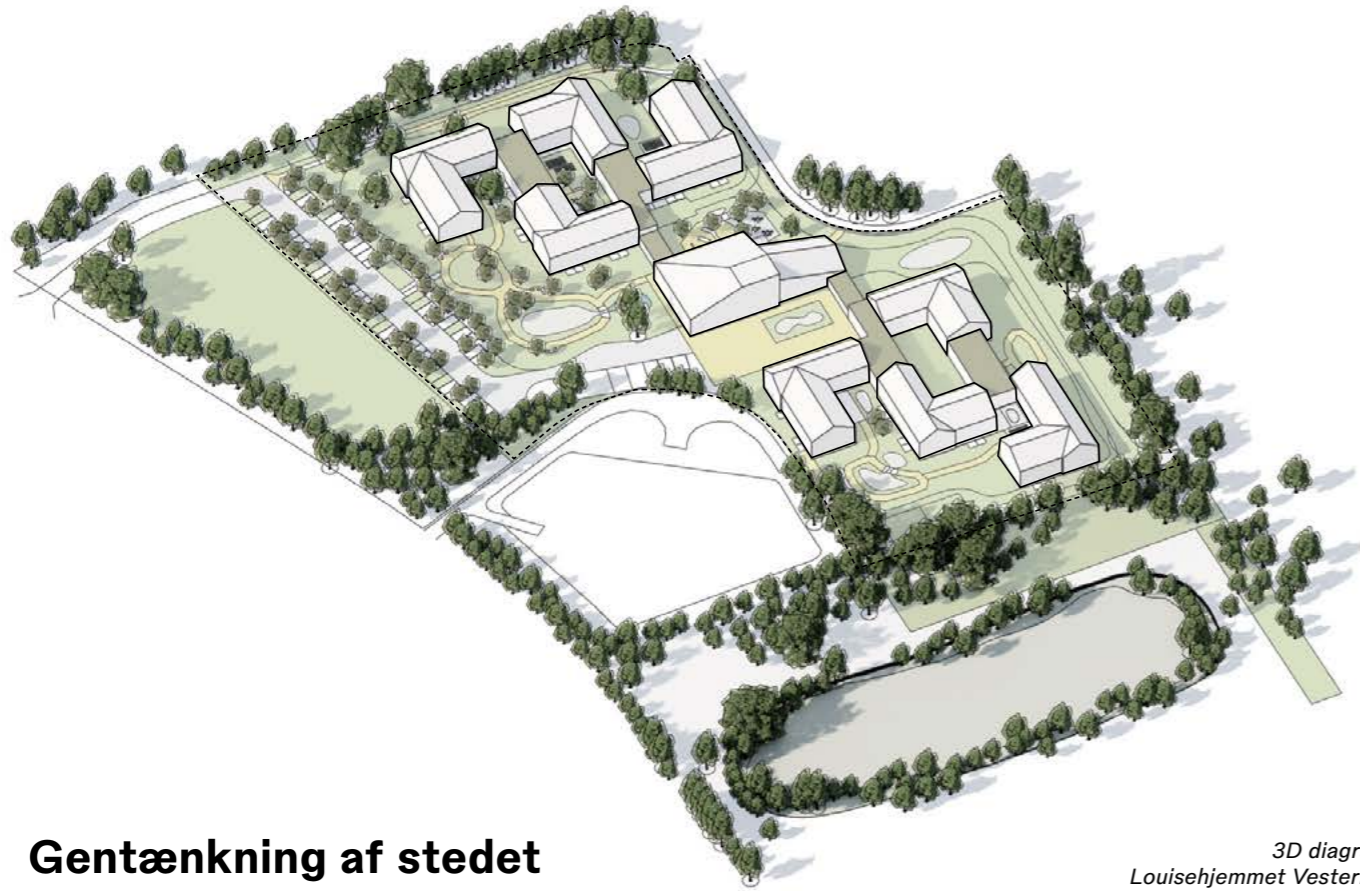
### Oplevelsen af grunden

Ved ankomsten til grunden fra Fagervangen, mødes man af et meget grønt område – også i vintermånederne – med større karaktergivende træer primært i skel mod nabobygningerne. Den midlertidige daginstitution, der pt. har hjemme på grunden, har heget deres legeplads ind, men man kan ane grundens fine potentialer.

Særlig karaktergivende er den store poppel mod øst og det beskyttede søområde mod syd. Grunden opleves som et stille område (ihvertfald i vintermånederne), men der er også et område – at dømme efter sporene i sneen – hvor naboer og beboere i området har deres daglige gang.



Inspirationsbilleder fra stedet



3D diagram  
Louisehjemmet Vesterled

## Gentænkning af stedet

Er det tid til at bringe havebyen tilbage, i en moderne kontekst? Hvor biodiversitet, dyrkningslandskaber og liv mellem husene bliver hverdagskost. Hvor man møder generationer på tværs af matrikelskel og skaber en lokal generator for fællesskab.

Det er tydeligt, når man står på stedet, at nærmiljøet er tæt knyttet til området, og at mange har deres daglige gang på grunden, som i lokal tale omtales som "Vesterledparken". Dette er naturligvis både en mulighed og en forpligtelse i forhold til at lave et nyt byggeri, der kan imødekomme et fællesskab med naboerne, fungere som plejehjem og måske endda tilvejebringe nye funktioner i nærområdet – til glæde for alle.

Vi har skævet til det tidligere projekt på området, der foreslog en vej/parkeringsbælte hele vejen rundt om grunden – som en bufferzone mellem eksisterende og nyt. Men vi vil hellere invitere indenfor, end at lave en afgrænsning.

Derfor har vi valgt at afvikle parkering i kanten af byggefeltet – ud mod Banemarksvej – for bedst muligt at sikre en uhindret tilgang til grundens grønne areal fra nærmiljøet. Her vil vi skabe forskellige zoner, så der både er plads til at være sammen og til at være alene – endda afskærmet – som man kan have brug for, når man arbejder med bl.a. beboere med demens.

Naboerne har tidligere udtrykt ønske om at "Vesterledparken" i fremtiden fortsat skal indeholde grønne arealer i form af sports-, lege- og motionsfaciliteter, til gavn for alle. Det er et ønske, vi gerne vil imødekomme i disponeringen af de grønne arealer. Når vi inviterer nærmiljøet ind, er det ikke kun for at give tilbage til området, men også

for at aktivere de kommende beboere og endda inspirere dem. Det giver livsenergi at se børn lege og selv deltage i daglige motionsaktiviteter og -fællesskaber.

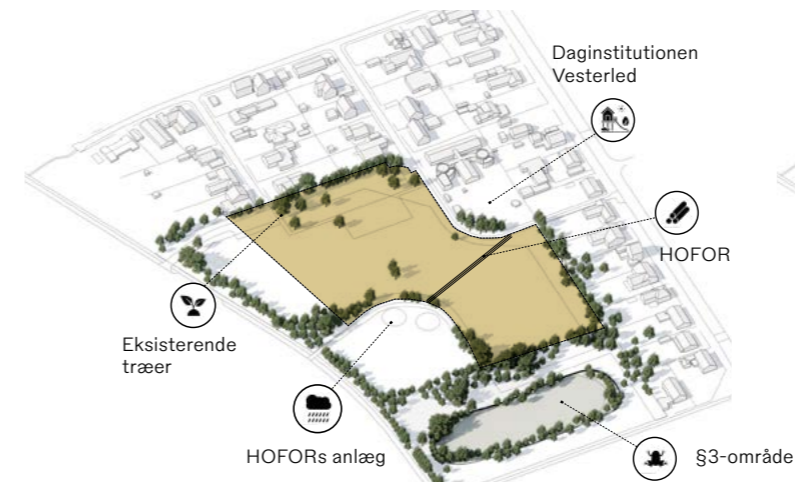
### Landsbyen Vesterled

Der ligger en indbygget udfordring i at indpasse et plejehjem i et kvarter med fritliggende bygninger. Som grundens skal et plejehjems faciliteter være forbundet for at være velfungerende – men på den anden side peger vores analyser af stedet på, at mindre enheder vil indpasse sig bedre. For at løse denne udfordring arbejder vi med en samling af mindre hjørnehuse/gavlhuse i 2 etager – med 6-7 boliger på hver etage, der forbindes med lette bygninger, forskudt ift. til hinanden, der indeholder service og fælles funktioner.

Dette giver oplevelsen af en mangfoldig landsby med rejste tage, gavle og facader, der opleves forskelligt alt efter hvordan man ankommer til grunden – på samme måde som i resten af kvarteret.

### Aktivitetshuset

Centralt i bebyggelsen placeres fællesfaciliteterne i et "aktivitetshus", heriblandt de kommunale arealer. Tanken er her at lave et hus til plejehjemmet, hvor de kan have større og mindre arrangemente, og f.eks. invitere naboerne på besøg. Selvom det er plejecentrets arealer, kan der være mulighed for at f.eks. salene kan lånes af naboerne.



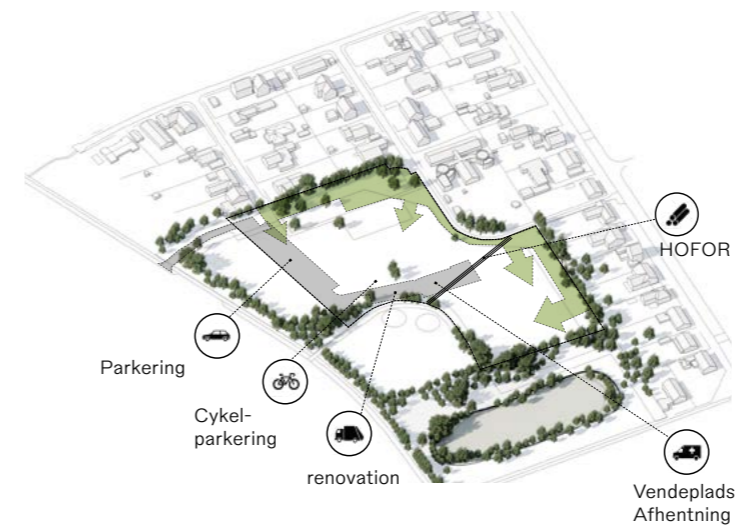
### 0. Eksisterende forhold

Grunden ligger i forlængelse af villakvarteret Vesterled imellem Hofors anlæg og daginstitutionen Vesterled. Mod syd er der et beskyttet naturområde. Grunden opdeles af Hofors ledningsføring.



### 1. Grønt bælte

Mod eksisterende bebyggelse anlægges et grønt bælte, der bevarer eksisterende vegetation og skaber rum for nye aktivitetsrum, hvor nærmiljøet og nye beboere kan mødes.



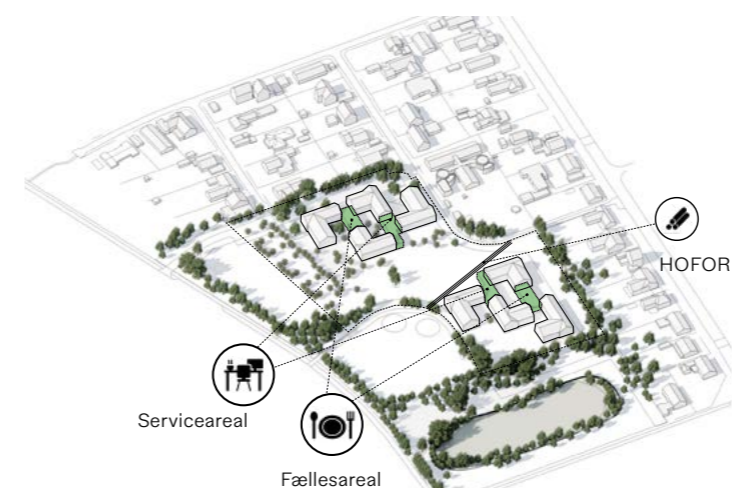
### 2. Infrastruktur

Mod Banemarksvej, med adgang fra Fagervangen, etableres der plads til parkering, renovation og varelevering.



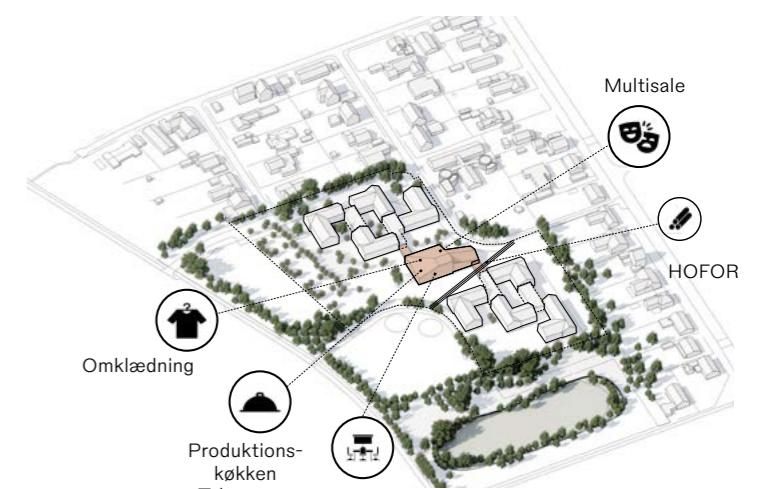
### 3. Boenhederne

Bebyggelsen opdeles i mindre boligenheder, der består af et gavl- og længehus, sammenbygget i 2 etager. Boligenhederne ligger forskudt af hinanden og indeholder 12-14 boliger.



### 4. Fællesarealerne

Boenhederne bindes sammen til boligklynger af lette bygninger, der indeholder service- og fællesarealer for beboerne og personalet.



### 5. Kvarterhuset – De større fællesarealer

Boligklyngerne forbindes med de større service- og fællesarealer som produktionskøkken, møderum, administration, omklædningsfaciliteter og multisale, der også kan lånes af naboerne, efter aftale.



Vejledende illustration  
Ankomst fra Lillevang, gående mod  
Børnehuset Vesterled

## Landskab

Vi har en biodiversitetskrise i Danmark og verden. Derfor ser vi det som del af vores ansvar som udvikler af byområder og ejendomme at være med til at løse den globale biodiversitetskrise. Vi kan ikke bygge krisen væk, men vi kan investere og bygge naturvenligt – og vi kan forpligte os selv på at styrke biodiversiteten gennem vores virke.

I tilbudsfasen har vi foretaget en screening og kortlægning af området i forhold til biodiversitet. Kortlægningen tager udgangspunkt i en 100 m radius fra området. Her er det §3-området syd for byggefeltet, der er det eneste areal med høj biodiversitetsværdi. Besigtigelsen fra 2017 beskriver den dog som havende ringe naturkvalitet, uigenomsigtigt og ildelugtende vand med oliefilm og næsten ingen beplantning eller tegn på liv.

Som en del af det kommende arbejde med biodiversitet, foreslår vi at foretage en opdateret besigtigelse i forårsmånederne, hvilket kan vise, hvad potentialet er for at forbedre søens tilstand og gøre den til en større naturkvalitet på grunden – eventuelt ved oprensning og regulering af tilledning af forurennet vand.

Som en del af biodiversitetsstrategien bevares de større karaktergivende træer og indgår naturligt i den kommende bebyggelse, der tilpasses deres placering.

Med etableringen af de nye bygningsvolumener nedsættes kvantiteten af landskabet på grunden, men til gengæld vil vi øge kvaliteten af landskabet ved at øge artsdiversiteten og etablere nye levesteder for insekter. For at imødekomme regnvandshåndtering vil vi etablere vådområder med

lokal flora og fauna, der kan indgå som naturlig del af grundens herlighedsværdi.

### Det oplevelsesrige landskab

Landskabet opdeles i to overordnede træk: Det aktive landskab og det sanselige landskab.

Det aktive landskab disponeres i overgangszonerne mod nabobebyggelserne. Her placeres fitness- og motionsarealer, legearealer, hundelegeplads og andre udadvendte funktioner, som både naboer, beboere og pårørende kan benytte og mødes omkring. Stiforløb forbinder landskabet på tværs med eksisterende vejforløb, inspireret af de trampestier, som findes i dag.

Det sanselige landskab tager udgangspunkt i et mere beskyttet og indadvendt landskab, der stimulerer sanserne. Her er sansehaver, blomsterenge og regnvandsbassiner lagt ud omkring demensvenlige stier.

Bygningernes udformning skaber derudover mindre lommer i form af åbne og lukkede gårdum, der sikrer en interaktion med nærmiljøet samtidig med, at man tilgodeser ønsker om skærmede udearealer.



1. Stier og mødesteder  
En del af strategien med landskabet er at bevare de stier og bevægelsesmuligheder på tværs af grunden, som der er idag og samtidig skabe naturlige mødesteder til ophold, aktivitet og fordybelse.

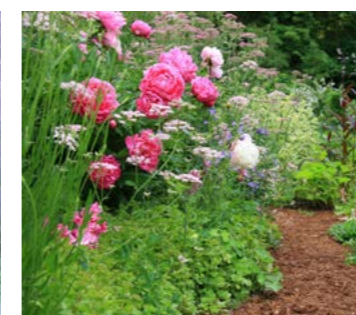


1. De to landskaber  
Disponeringen deler naturligt landskabet op i et aktivitetslandskab rettet mod interaktion med nærmiljøet og et sanseligt landskab rettet mod beboernes interaktion med naturen.

### Artskatalog



Sansehaven - Lavendel



Sansehaver - Pæoner



Sansehaver - Jasmin



Sansehaver - Hyacint



Lav beplantning - Pinus Mugus



Mellemhøj beplantning - Prunus Serrula



Sansehaver - Salvi Nemorosa



Sansehaver - Virburum Watanabe

# Situationsplan

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

Man ankommer til bebyggelsen fra Fagervangen via Banemarksvej, som i dag.

For at sikre en forbindelse til det eksisterende villakvarter, omlægges den eksisterende parkering til at ligge parallelt med matrikelafgrænsningen til kommunens tilbageværende areal. Her afvikles gæste- og medarbejderparkering. Vejarealet fører ned til den større 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.

Ankomstpladsen er vestvendt og et naturligt samlingssted for stedets beboere.

Plejhjemmet består af en samling mindre 2-etagers hjørne-/gavlhuse, der vender og drejer sig, så der opstår åbne og lukkede gårdrum imellem dem. De åbne gårdrum inviterer den omkringliggende natur ind.

Husene disponeres i klynger af 4 mod nord og syd, tilpasset grundens særlige forudsætninger.

Husene bindes sammen med hinanden og servicebygningen af lette bygninger der sikrer et sammenhængende plejhjem. Bygningerne etableres hen over HOFORs ledninger, men er af en sådan karakter, at de kan fjernes og ikke kræver støbte fundamenter.

Mod øst etableres en brandvej, der indarbejdes som del af stiforløbet med den nødvendige armering. Stiforløbene forbinder de eksisterende veje (Østervang, Lillevang og Hedestien) ind på grunden. Da vi ikke råder over den sydlige tange mod Park Allé, kan vi ikke forbinde stierne den vej. Men de naturlige trampestier viser, at folk i nærområdet alligevel vil bevæge sig den vej.

Disponeringen af planen sikre at plejhjemmet naturligt kobler sig op på nærmiljøet og bliver en integreret del af naboernes hverdagsliv.

Hvis HOFORs arealer frigives ville disse kunne tænkes ind i en etape 2, med f.eks. boliger.



Situationsplan 1:1000





Situationsplan 1:500



Vejledende illustration  
Ankomsten fra Østervang

## Disponering

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 og 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', der består af to volumener, et gavlhus og et længehus – begge i 2 etager.

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

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 bindes sammen med service- og fællesarealerne som er lette forskudte bygninger, der sikrer, at de enkelte huse opleves som selvstændige bygninger samtidig med, at de logistisk er forbunde. Det skaber et godt arbejdsflow og bevægelse for både beboere og personale.

**Boligklyngerne**  
Boligerne med tilhørende service- og fællesarealer samles i 2 boligklynger på hver side af HOFORs rørføring og forbindes med lette strukturer 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.

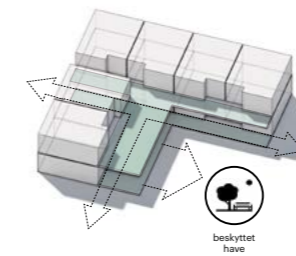
Boligklyngernes disponering skaber haverum, der både åbner sig op imod nærmiljøet og det omkringliggende landskab, og samtidig giver indre skærmede gårdhaver, hvor beboerne er i overskuelige miljøer med en større privathed.

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



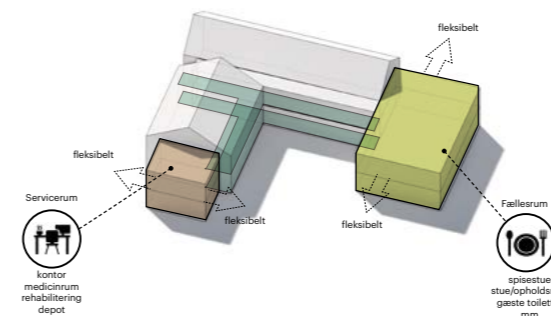
### Boligen

Boenheden skal være hjemlig og med mulighed for, at den enkelte kan sætte sit eget præg på indretningen samtidig med, at den også skal være funktionel og hensigtsmæssig i forhold til plejeforhold.



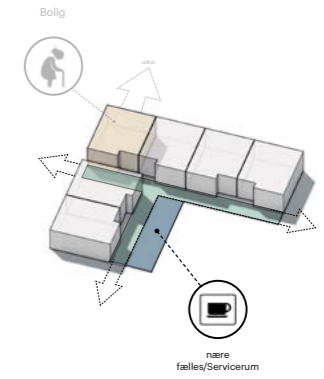
### Byggesystem

Ved at stable boenhederne sikrer vi rationelle føringsveje og enkle byggesystemer. Hver boenhed har kort vej til udearealer – både skærmede og åbne.



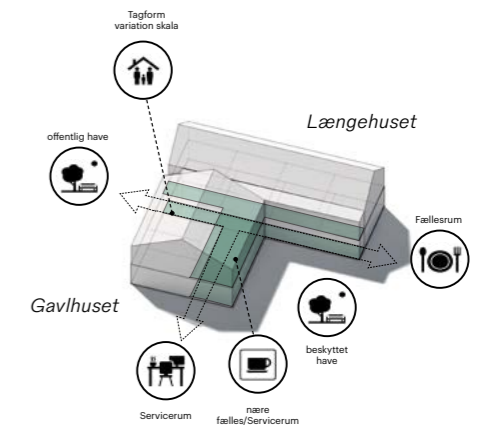
### Service- og fællesarealer

Husene kobles på fælles- og servicearealerne. Herved mindkes afstanden for både beboere og personale. Arealerne bruges som koblingsled mellem de forskellige boenheder, udformet som lette strukturer.



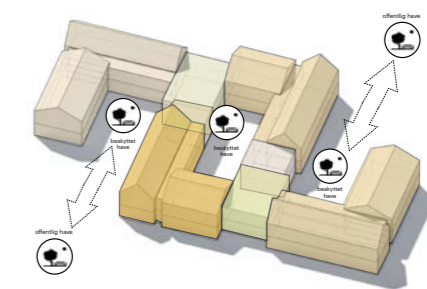
### Nære fælleszoner

Boligerne samles i mindre fællesskaber, der sikrer overskuelighed for beboerne. Gangarealet kan udvides enkelte steder for at skabe plads til nære opholds- og aktivitetszoner.



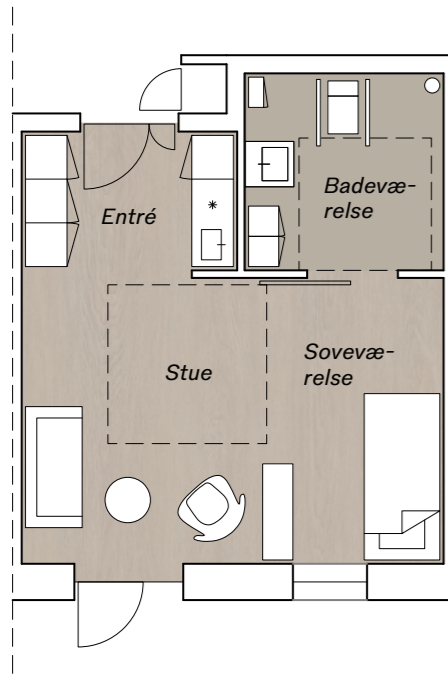
### Skala & identitet

Bygningerne bliver visuelt opdelt som to huse (gavl- og længehuset) ved at arbejde aktivt med gavl og tagudformningen for at indpasse sig i nærområdets skala og identitet.

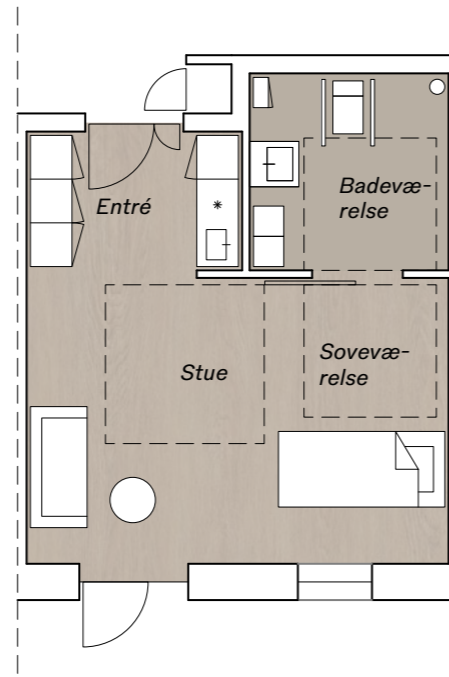


### Klyngebebyggelsen

Ved at forskyde de enkelte bolighuse kan bebyggelsen tilpasse sig stedets særegenhed. Det gør det også muligt at etablere både åbne og skærmede haverum og sikrer, at fælles- og servicearealer placeres tæt på hinanden.



Indretning for selvhjulpne beboere



Indretning for beboere med behov for pleje

## Hjem er en følelse

Et værdigt liv som beboer på plejehjemmet handler i høj grad om muligheden for at leve det liv, man ønsker og magter og derved selv at have mulighed for at til- og fravælge. Vil man f.eks. helst være alene eller være en del af store eller små fællesskaber?

En del af at leve et værdigt liv, starter med boligen. I disponeringen af boligerne har vi derfor fokus på, at de fleste beboere har levet et langt, autonomt liv i egen bolig. Her har man haft indflydelse over egne boligforhold, og man har sat sit eget præg på boligen, som til gengæld har præget en. Nogle gange i så stor en grad, at boligen er blevet synonym med, hvem man er.

Derfor er det så vigtigt, at rammerne sikrer små fællesskaber, der er let tilgængelige. At man giver mulighed for mellemzoner mellem fællesarealer og bolig, hvor man som beboer selv kan vælge om man vil deltage i større eller mindre fællesskaber – og at man skaber en boligsituation, der øger muligheden for, at den enkelte beboer kan skabe sit helt eget hjem.

I arbejdet med plejeboligen har vi fokuseret på det hjemlige og skabt gode muligheder for, at den enkelte beboer kan sætte sit eget præg på boligen, uden at det skaber drifts- og vedligeholdelsesmæssige udfordringer.

Vi begynder ved boligens indgangsparti, som får samme identifikationsværdi, som f.eks. en hoveddør eller havelåge har i andre typer boliger – dét, der markerer overgangen fra fællesskabet til privatsfæren.

Indgangspartierne bruges aktivt til at individualisere boligen ved at udforme den som en sættekasse i overstør-

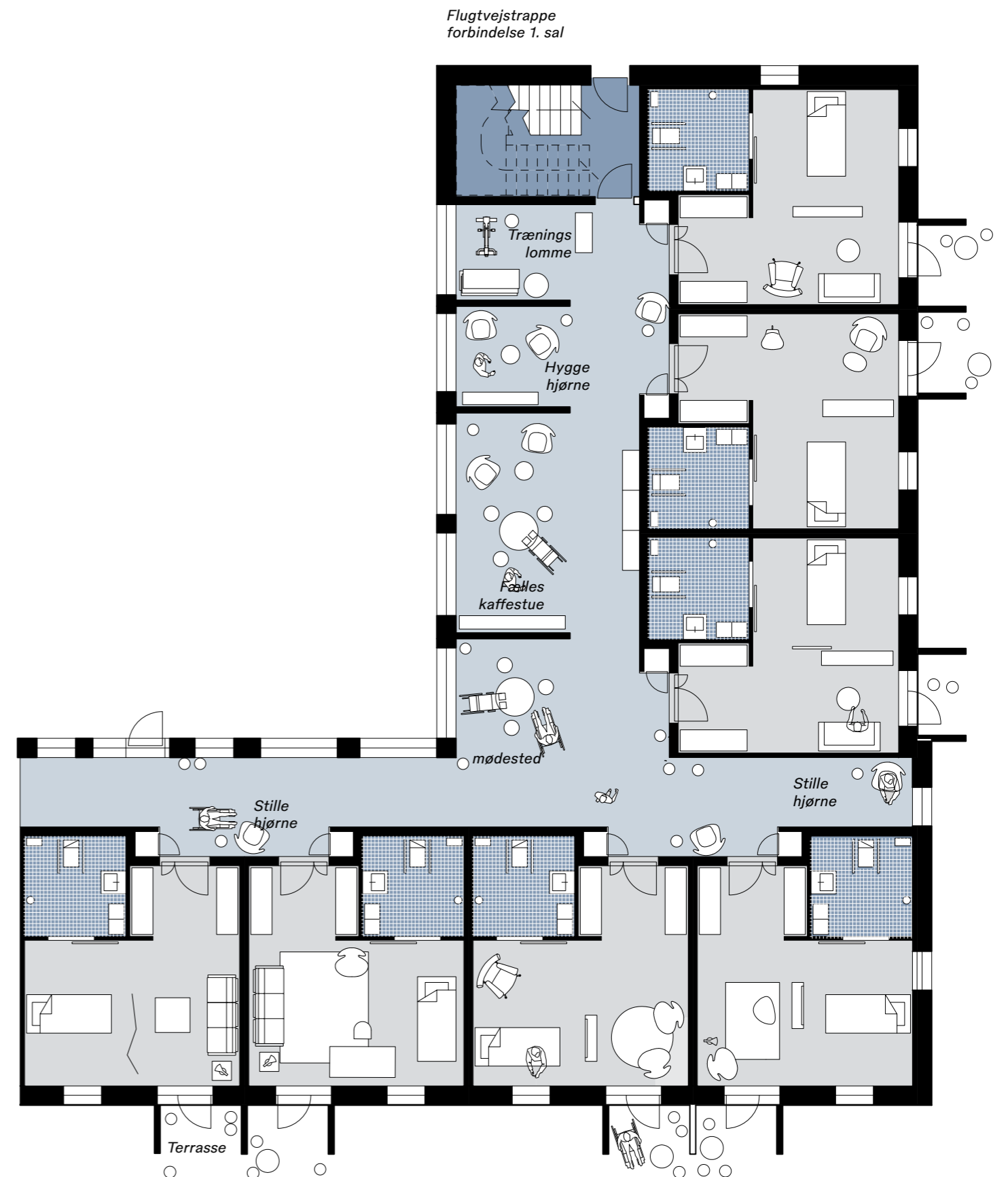
relse. Her kan beboerne selv sætte deres præg på netop deres 'hoveddør' og give den genkendelighed og hygge, hvilket er vigtigt ikke mindst for mennesker med demens.

Navneskilte, der kan ses på afstand øger også den hurtige identifikation af egen bolig og er medvirkende til, at boligen opleves som en bolig og ikke et værelse.

Selve boligen har en opholds- og en sovedel samt badeværelse. Her arbejdes med en fleksibel opdeling af rummet, f.eks. med skabe på hjul og med skydedøre. Alternativt kan der arbejdes med fleksible demonterbare vægelementer. Rummets udformning giver gode opholdsmuligheder for både mobile og sengeliggende beboere.

Boligen er stor nok til at have familie og venner på besøg, men ellers er der altid placeret mindre fællesarealer i tæt kontakt til de enkelte boliger, hvor man både kan sidde individuelt eller sammen med andre.

Møbleringsplan 1:100



Boligafsnit / mulig beboerdreven indretning 1:150



## Boligklyngen

Tanken bag disponeringen af boligklyngerne er at placere de større fælles opholds- og servicearealer centralt og supplere dem med mindre fælles- og servicearealer ude ved boligerne for at sikre, at beboerne selv kan bestemme, om de vil være en del af det større fællesskab eller det nære ved boligen.

Fællesarealerne er disponeret så de altid er synlige og dermed er en stående invitation for beboerne. På samme måde sikrer placeringen af personalefaciliteterne ligeledes et overblik – også når der er færre personale på arbejde.

Boligklynge 1:200



Vejledende illustration  
Servicebygningen og ankomstpladsen

## Fælles servicearealer

Det skal være rart at bo, besøge og arbejde på Louisehjemmet Vesterled. Og det skal signaleres helt ud til dørtrinnet! Det er vigtigt, at udtrykket bliver hjemligt og ikke institutionelt. Ankomsten til plejehjemmet er det første, man møder, og er derfor afgørende. Første-håndsindtrykket, man får som beboer og pårørende, skal signalere ovenstående.

Med placeringen af de fælles servicearealer centralt i bebyggelsen, bliver bygningen på mange måder et centralt hjerterum for bebyggelsen – og vi vil gerne udvide det til at blive et hjerterum for hele nærmiljøet.

Mange af de arealer og funktioner der er i bygningen, vil også kunne bruges af nærmiljøet – som til gengæld får et tættere forhold til både plejehjemmet og dets beboere.

Dette er især vigtigt for de naboer med anden etnisk baggrund, der måske har udfordringer ved at se sig selv på plejehjem. I projektvudviklingen har vi samarbejdet med en fagekspert med tilknytning til fonden for socialt ansvar, som har undersøgt minoritetsetniske ældres forhold til plejehjem. I udformningen af plejehjemmet har vi derfor haft fokus på de særlige bekymringer, der er for denne gruppe i forhold til at skulle ud af egen bolig og på plejehjem.

Et samarbejde med civilsamfundet kan være med til at skabe rum for de minoritetsetniske ældre i fællesskab med andre ældre og fjerne angsten ved at skulle på plejehjem. Her vil vi gerne arbejde tæt sammen og være med til at skabe brugsmuligheder af plejehjemmets arealer.

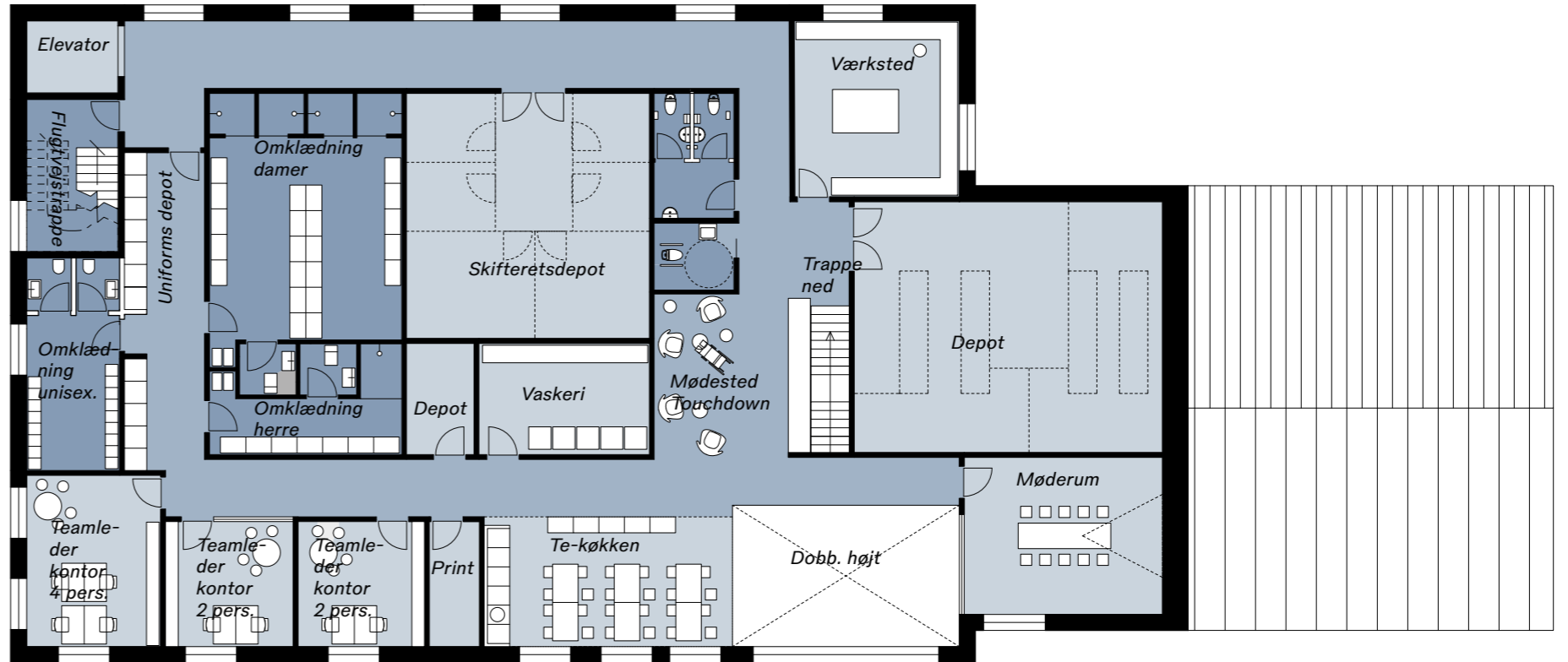
Vi har organiseret fællesarealerne med udadvendte og oplevelsesrige funktioner i stueplan. Den dobbelthøje lobby signalerer en naturlig ankomst, og fra den kan man nemt orientere sig i bygningen.

I forbindelse med ankomstrådet placeres kommunens areal som dentalklinik med let adgang til husets fællesfaciliteter og samtidig enkelt at aflukke uden for brugstid.

Mod øst placeres en multisal, der kan opdeles i tre individuelle sale, som kan benyttes til større og mindre arrangementer. Lobbyen fungerer også som garderobe for multisalen i forbindelse med større arrangementer.

I stueplan etableres der kontorfaciliteter og møderum til plejehjemmets personale. Enkelte møderum kan benyttes af andre efter aftale. Her placeres også husets centralkøkken, hvor mad laves fra bunden og distribueres ud til boligklyngerne. Her vil der desuden være mulighed for at sælge ud af huset efter behov.

På 1. salen placeres omklædningsfaciliteter, depoter og ekstra arbejdspladser.



Fælles servicearealer  
1. sal 1:200



Fælles servicearealer  
Stueplan 1:200



**Blændpartier & vinduespartier**  
/ f.eks. aluminium & træ  
*Træ-/aluvinduer med alublændpartier sikrer en vedligeholdelsesfri ydre facade, der er modstandsdygtig og bevarer sin struktur.*



**Facade 1. Listebeklædning**  
/ f.eks. ThermoFyr  
*Behandlingen er fri for kemikalier og forbedrer træets egenskaber, så det er modstandsdygtigt over for råd og svamp.*



**Facade 2. Brædebeklædning**  
/ f.eks. ThermoAsk  
*Behandlingen er fri for kemikalier og forbedrer træets egenskaber, så det er modstandsdygtigt over for råd og svamp.*



**Tagbeklædning**  
/ f.eks. stål  
*En vedligeholdelsesfri og fremtidssikret løsning, der bevarer sin struktur og modstandsdygtige overflade i mange år.*

## Identitet & 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 mursten, er det træ i mange afskygninger, som er det gængse facademateriale i nærområdet, og det vil vi gerne bringe med ind i den nye bebyggelse.

Selv om 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, fabrikeret på fabrik. 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 bræde- og listebeklædning i forskellige træsorter og profiler, der f.eks. er thermobehandlet for at mindske driftsudgifterne.

Thermobehandlet træ er en metode, hvor man via varmepåvirkning, fjerner de nedbrydelige elementer i træet og gør det særdeles modstandsdygtigt.

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. Mellembygninger udføres med grønne tage.

Dette suppleres af vinduer og blændpartier i træ/alu. Tanken er at arbejde med et både driftssikkert og oplevelsesrigt materialekatalog i bebyggelsen, hvilket kan sikre en særlig identitet for bebyggelsen, der således får sin egen særpræg og som supplerer nærområdets identitet.



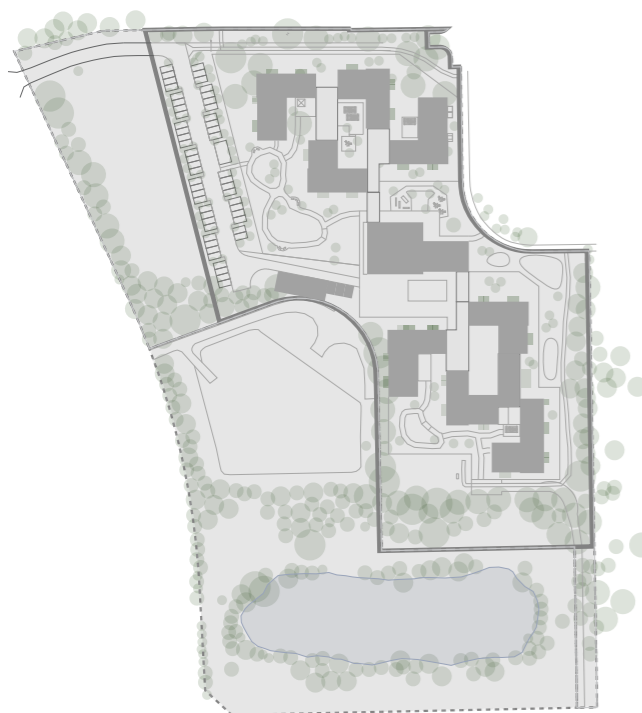
Eksempel på beklædning Nordvestfacade, boliger 1:200



Eksempel på beklædning Sydvestfacade, fællesfaciliteter 1:200



Eksempel på beklædning Sydvestfacade, boliger 1:200



⌚ Louisehjemmet Vesterled



Louisehjemmet Vesterled  
+ evt. udvidelse på HOFORs arealer

## Arealoversigt & udvidelse

Louisehjemmet Vesterled er tilpasset grunden og der er arbejdet aktivt på at optimere arealerne, så der kommer mest mulig brugsværdi ud af dem til glæde for både beboere, personale og besøgende.

Louisehjemmet Vesterled er et plejehjem med fokus på det gode bolig- og arbejdsliv. Imødekommenhed og hjemlighed er nøgleordene. Det skal være rart at bo, besøge og arbejde på plejehjemmet og det skal signaleres helt ud til dørtrinnet!

Det er vigtigt, at udtrykket bliver hjemligt og ikke institutionelt. Ankomsten til plejehjemmet er det første, man møder og derfor afgørende. Det førstehåndsindtryk man som beboere og pårørende får skal signalere ovenstående.

Disponering af lokaler, logistik, materialer, inventar og lysforhold skal planlægges og udvælges med omhu og med tanke på, at dette er et hjem – et sted hvor den sidste del af livet leves.

Daglig drift i form af varelevering og personalefunktioner er derfor i videst mulig omfang adskilt fra indgangene til boligklyngerne, både af hensyn til ovenstående og af hensyn til beboernes færden og sikkerhed.

I disponeringen har det være hensigtsmæssigt og nødvendigt, at man gør det muligt at udnytte lokaler til flere funktioner og gøre dem tilgængelige for eksterne parter

som f.eks. kommunen og nærmiljøet. Her skal man kunne benytte arealerne til motion, frisør, fodpleje m.v.

Hvis der er beboere med anden kulturel eller religiøs baggrund, vil der også være mulighed for at favne dette bl.a. i form af et stillerum.

Rummet vil også kunne anvendes til andre formål eksempelvis samtaler, sanserum m.v.

### Projektkrav

Skitseprojektet lever op til kravene i forhold til den eksisterende lokalplan ift. bebyggelsesprocent, bygningshøjder og parkeringsnorm. Disse krav kan genbesøges i den kommende nye lokalplansproces.

### Udvidelsesmuligheder

Skulle HOFORs arealer komme i spil, kan de indrettes som park, som tidligere forslået – men man kan også overveje delvist servicerede ældreboliger, der vil være et godt supplement til plejeboligerne.

Dette kan undersøges nærmere i lokalplansprocessen.

BOLIGAREALER	Areal m2 (netto)	antal	Total	Areal m2 (brutto)
<b>Plejebolig</b>				
Entré	3	104	312	437
Tekøkken	3	104	312	437
Stue	13	104	1.352	1.893
Soveværelse	13	104	1.352	1.893
Badeværelse	7	104	728	1.019
<b>Fælles boligareal</b>				
Spisestue med anretterkøkken	60	8	480	672
Stue/opholdsrum	40	8	320	448
Handicaptollet, beboer og pårørende	5	8	40	56
<b>Total, bolig</b>				<b>6.854</b>
<b>SERVICEAREALER</b>				
<b>Serviceareal, i bo-enhed (4stk. á 26 boliger)</b>				
Kontor, dokumentation, boenhed	10	12	120	168
Affaldsrum (skylle?), boenhed	4	4	16	22
Toilet m. forrum, personale	4	8	32	45
Depot, boenhed	25	4	100	140
Depot, boenhed, hjælpemidler	8	4	32	45
Medicinrum	8	4	32	45
Rehab.	30	8	240	336
<b>Serviceareal, fælles (104 boliger)</b>				
Ankomst/foyer/garderobe	50	1	50	70
Toiletter, personale og besøgende, inkl. HC	6	5	30	42
Sal, møde/træning/samling	200	1	200	280
Depot, sal	20	1	20	28
Kontor, forstander	14	1	14	20
Kontor, teamleder	10	8	80	112
Kontor, planlægger	10	2	20	28
Kopi/print	4	1	4	6
Depot, centralt	80	1	80	112
Vaskeri, rengøring, centralt	40	1	40	56
Møderum, personale m. tekøkken	55	2	110	154
Omklædning, inkl. bad og depot	120	1	120	168
Værksted, drift	40	1	40	56
Skifteredepot	60	1	60	84
Centralt køkken, produktion	278	1	278	389
<b>Total, service</b>				<b>2.405</b>
<b>Samlet, bolig og service</b>				<b>9.260</b>
<b>Areal til dentalklinik</b>	<b>28</b>	<b>1</b>	<b>28</b>	<b>39</b>
<b>Samlet areal, Louisehjemmet Vesterled</b>				<b>9.299</b>

Skitseprojekt	
Antal plejeboliger	104 boliger
Bebyggelsesprocent	43%
Bygningsareal	9.300 m2
Parkeringspladser, norm 0,56/boenhed	58 pladser
maks. Bygningshøjde	12 m