

Byggeprogram - resumé

Godsbanekollegiet

2016



1 Introduktion

Bygherren, projektet og baggrunden herfor

Arbejdernes Andels Boligforening (AAB) og Kollegiekontoret i Aarhus (KK) ønsker i samarbejde at udbyde opførelsen af et nyt kollegium på Godsbanearialet i Aarhus. Nærværende udbud sker indenfor rammerne af helhedsplanen for Godsbanearialet.

AAB's bebyggelse omfatter op til 251 ungdomsboliger bestående af 1- og 2-rums boliger.

KK's bebyggelse omfatter op til 131 kollegieboliger bestående af enkelte værelser med eget bad og toilet og med fælles køkkener med spiseplads.

Bygherrerne ønsker, at Godsbanekollegiet bliver to selvstændige bebyggelser, der bindes sammen af et fællesareal, hvor alle beboere skal have adgang til. De to bebyggelser må gerne have forskellige udformninger og udtryk, ligesom der gerne må være forskel på boligerne.

Godsbanekollegiet skal være et attraktivt boligtilbud til byens studerende, såvel danske som udenlandske, hvilket skal afspejles både i arkitektur og indretning.

Det er vigtigt for bygherrerne, at den samlede bebyggelse opføres med stor fokus på, at udgifterne til drift og vedligehold kan minimeres mest muligt, hvorfor der både skal tænkes i smarte løsninger samt fornuftige og driftsvenlige materialevalg.

Byggeprogrammets rammer

Byggeriet skal gennemføres i henhold til myndighedernes krav, herunder gældende love, normer, bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger og Arbejdstilsynets krav. Krav, som fremkommer direkte af love og bestemmelser, samt alment gældende forskrifter, såsom bygningsreglementet, SBI- og BPS publikationer, forudsættes bekendt, og er således ikke behandlet i byggeprogrammet. Byggeprogrammets beskrivelser er indeholdt i følgende afsnit, hvoraf dette resume kun omhandler dele af afsnit 1, 2, 5 og 9, mens mere tekniske krav her er udeladt:

Afsnit 1 – Introduktion

Overordnet introduktion til projektet og nærværende byggeprogram, der beskriver projektet.

Afsnit 2 – Vision, kontekst og arkitektoniske intentioner

Visionen og de overordnede mål for projektet. Her findes beskrivelse af konteksten, samt bygherrerens tanker omkring arkitektur.

Afsnit 3 – Byggegrunden

De faktuelle forhold omkring byggegrunden, herunder eksisterende forhold, byggefelt, planforhold, jordbund og forsyninger.

Afsnit 4 – Disponering af byggegrunden

Beskrivelse af højdegrænse, udearealer, parkering, logistik, affaldshåndtering, brand mv.

Afsnit 5 – Disponering af bebyggelsen

Oversigt over arealer i den samlede bebyggelse, arealfordeling mellem de to bebyggelser og mellem boligtyper samt beskrivelse af rumdisponering.

Afsnit 6 – Tilgængelighed, arbejdsmiljø m.m.

Krav til bl.a. tilgængelighed, arbejdsmiljø og rengøring.

Afsnit 7 – Miljø, energi og indeklima
Krav til miljø, energi og indeklima.

Afsnit 8 – Teknisk beskrivelse
Tekniske krav til udførelse, bygningsdele, materialer mv.

Afsnit 9 – Bygherreleverancer
Leverancer bygherren selv står for.

Afsnit 10 - Bilag

Byggeprogrammet vedrører begge bebyggelser, og kravene til bebyggelserne er hovedsagligt ens, men hvor der er forskelle, er **krav, som kun vedrører AAB's bebyggelse markeret med blå tekst** og **krav, som kun vedrører KK's bebyggelse markeret med grøn tekst**.

2 Vision, kontekst og arkitektoniske intentioner

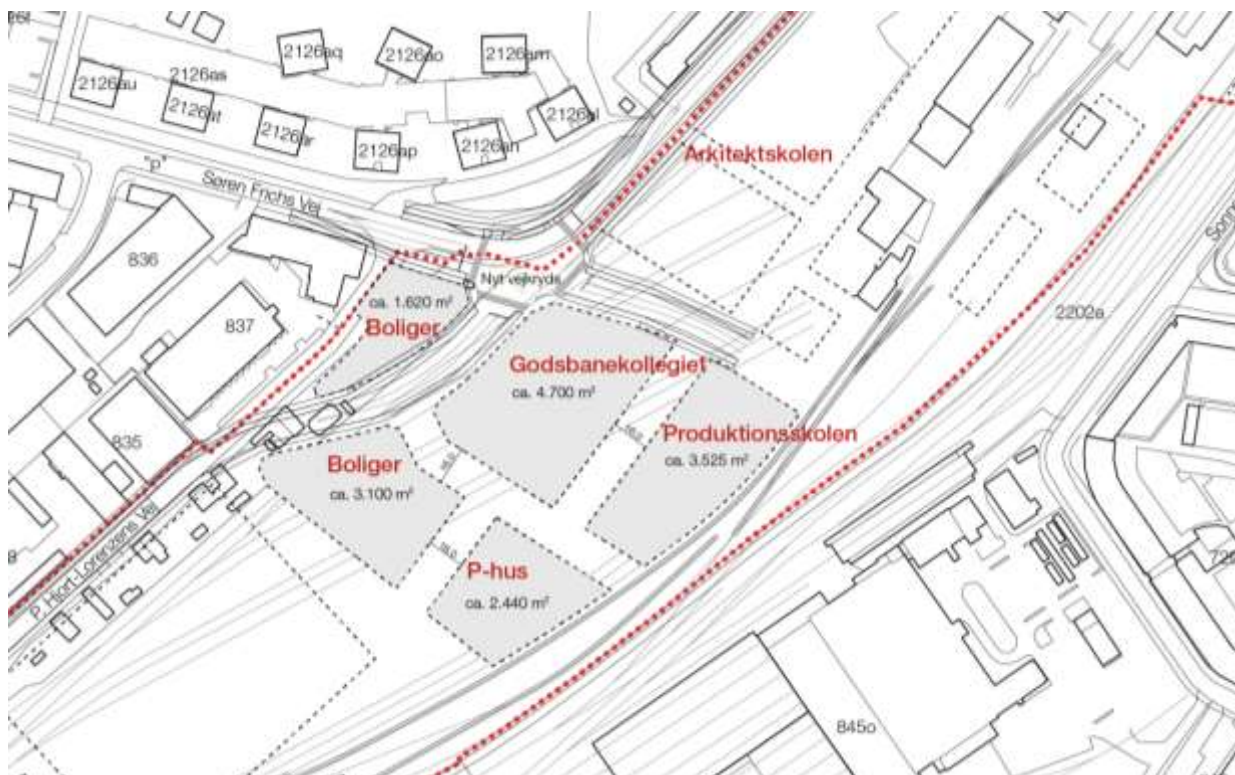
Vision

- Godsbanekollegiet skal skabe rammer for fællesskab for de studerende, hvor byggeriet skal understøtte, inspirere og opfordre til fællesskab mellem de studerende.
- Godsbanekollegiet skal skabe rammer for attraktive boliger og fællesskab:
 - for AAB's beboere
 - for KK's beboere
 - på tværs af samtlige beboere i Godsbanekollegiet.
- Godsbanekollegiet skal tiltrække både danske og internationale studerende fra byens videregående uddannelsesinstitutioner.
- Godsbanekollegiet skal være et spændende, funktionelt og brugervenligt kollegie, hvor projektet holdes inden for de økonomiske, tids- og kvalitetsmæssige rammer, samt har en langsigtet lav driftsøkonomi.

Kontekst

Godsbanekollegiet skal opføres i henhold til GODSBANEAREALERNE - oplæg til Udviklingsplan, dateret marts 2015. Oplæg til udviklingsplanen er vedlagt som bilag 5.1.

Byggefeltet for Godsbanekollegiet ligger midt i området der betegnes som Godsbanearealerne. Placeringen bliver et af de kommende hovedknudepunkter i bydelen, når denne er færdigudviklet og diverse planlagte omlægninger af infrastrukturen omkring er gennemført.



Figur 1. Godsbanearealernes omkringliggende udviklingsområder

Mod syd og øst grænser byggefeltet op mod det øvrige byudviklingsområde for Godsbanearealerne.

Længst mod øst har Produktionsskolen et grundareal, hvor der forventes at blive bebygget ca. 3.000 kvm, hvor den sydligste del af grunden ikke bliver bebygget. Længere mod syd planlægges opførelse af et P-Hus, som skal håndtere den overordnede parkering i området, herunder Godsbanekollegiets behov for parkeringspladser, på nær nogle enkelte tæt ved hovedindgang samt handicap parkeringsplads, se afsnit herom.

Mod vest og nord vest planlægges der opførelse af boliger.

Mod nord øst er planlagt opførelse af Arkitektskolen på ca. 15.000 kvm. Placering af bebyggelsen på grunden er endnu ikke kendt.

Området forventes etableret som tæt by, der åbner op i mod en grøn/rekreativ forbindelse der strækker sig fra kulturhuset Godsbanen, under Ringgadebroen og ud til de rekreative områder omkring Brabrandstien.

Nord for Carl Blochs Gade ligger Åhusene med sine 10 etagers punkthuse. Og nord for P. Hiort-Lorentzens Vej ligger et større erhvervsområde der på sigt påtænkes omdannet til nyt blandet boligområde.

Byggefeltet afgrænses af to væsentlige vejforløb der skal etableres i forbindelse med den kommende udvikling af Godsbanearealerne. Fremadrettet vil mødet mellem Søren Frichs Vej, P. Hiort-Lorentzens Vej og Carl Blochs Gade omlægges til et mere veldefineret vejkryds. Det betyder hovedsagligt, at P. Hiort-Lorentzens Vej skal forlægges mod syd så den reelt bliver en forlængelse af Carl Blochs Gade. Krydset etableres for at kunne håndtere trafik af letbanemateriel til servicebygningerne sydvest for området. Pga. dette må man forvente en vis trafik af letbanetog forbi byggefeltet. Det er Aarhus Kommunes vision at styrke vejforløbet Søren Frichs Vej/Carl Blochs Gade som en kommende aktiv brogade.

Det andet fremtidige vejforløb som er vigtigt for byggefeltet er den forventede kommende forbindelse mellem Carl Blochs Gade og Sonnesgade der løber forbi byggefeltets nordøst-side. Forbindelsen vil være særdeles attraktiv for kollegiets beboere, da der åbnes for en langt kortere vej til nogle af midtbyens vigtige funktioner, som f.eks. banegården.

Arkitektoniske intentioner

Godsbanekollegiets disponering på grunden og design skal tage udgangspunkt i Aarhus Kommunes 'GODSBANEAREALERNE - oplæg til Udviklingsplan, dateret marts 2015'. I oplægget er der speciel fokus på tre hoveddesignparametre; 1. Tilpasning af bygningshøjder til den omkringliggende byprofil, 2. Bebyggelsen bygges til hjørnet af byggefeltet, 3. Placering af offentlige funktioner med niveaufri adgang i stueetagen, hvoraf pkt. 1 og 2 er relevant for dette byggefelt.

Ved disponering af byggeriet er det vigtigt, at der tages højde for områdets kommende struktur. Både strukturen i visionen for Godsbanearalerne bygherrerens visioner for byggeriet, de kommende infrastrukturelle tiltag og kommunens vision for Carl Blochs Gade/Søren Frichs Vej. Specielt ved disponering af hovedindgange og åbne facader er det vigtigt, at kollegiet tænkes sammen med det kommende byområde.

Bygningernes arkitektur skal såvel udvendigt som indvendigt appellere til målgruppen, som er unge beboere under uddannelse. Boligerne og fællesfunktioner knyttet til kollegiet skal være attraktive og imødekomende, så beboernes tilhørsforhold styrkes og dermed deres vilje til at passe på bygninger og inventar.

Da byggeriet skal indeholde cykelparkering i høj kælder, bør tilbudsgiver an vise hvordan der på trods af en høj sokkel mod gaden, kan skabe sammenhæng i byggeriets arkitektur og en æstetisk flot overgang til gaderummet.

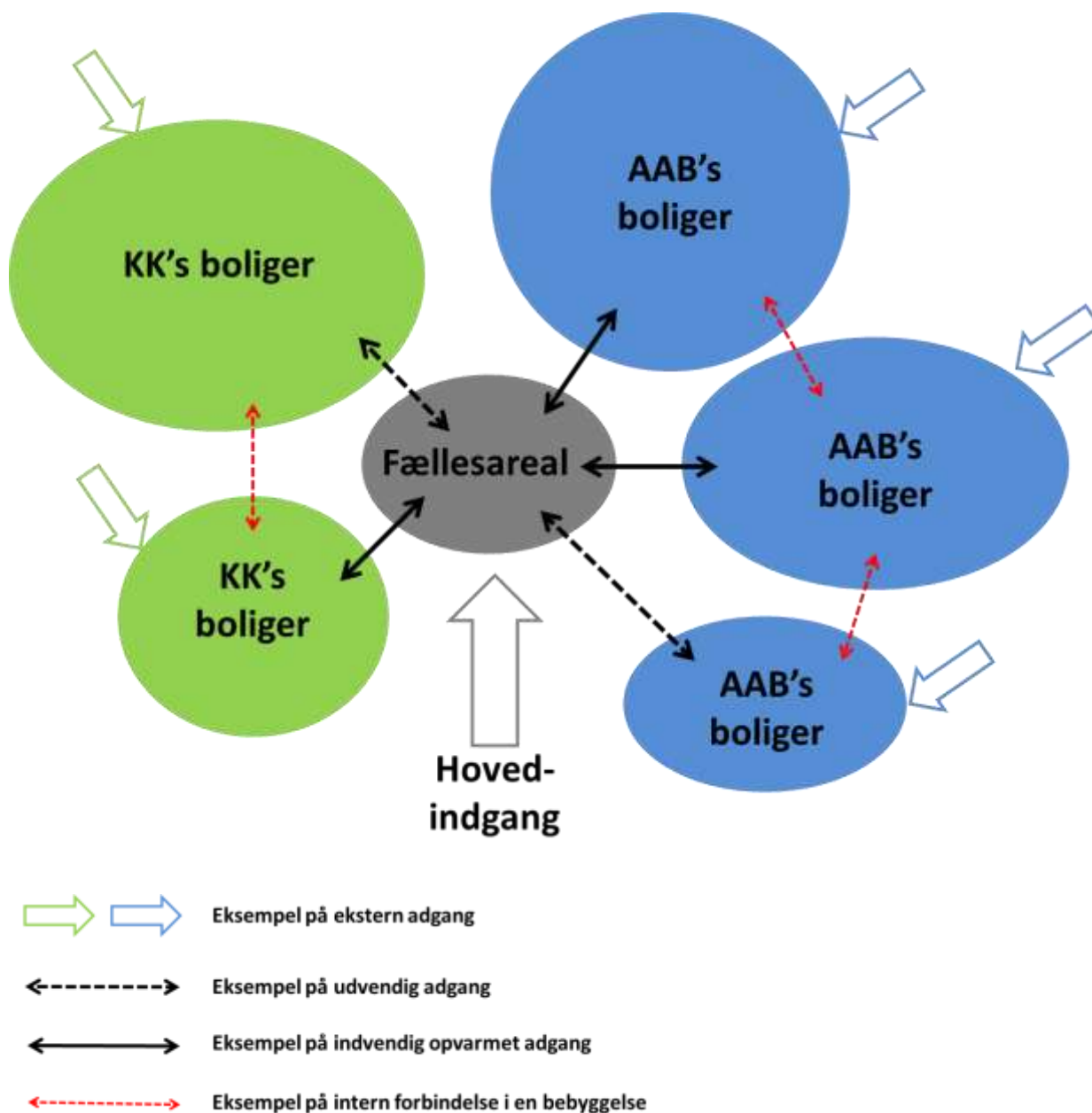
Godsbanekollegiet ønskes opført med et udtryk der afspejler dets placering ved Godsbanen. Materialevalget bør derfor afspejle det rå udtryk der er i områdets historiske bygninger, hvor fx mursten, træ, beton og stål er fremherskende. Samtidig ønskes det, at bygningerne kommer til at fremstå med et venligt og imødekomende udtryk, når bygningerne betragtes fra gadeniveau.

5 Disponering af bebyggelsen

Generelt

Den samlede bebyggelse ønskes disponeres som selvstændige bebyggelser til henholdsvis KK's kollegieboliger og AAB's ungdomsboliger. Bygherrerne ser gerne at de to bebyggelser bindes sammen af et fællesareal (primære fællesarealer).

Der må gerne være interne forbindelser mellem bygningerne i en bebyggelse.



Figur 2. Principskitse af den samlede bebyggelse

For at skabe størst mulig sammenhørighed mellem beboerne i de to bebyggelser og mest muligt liv i fællesarealet, skal den samlede bebyggelse disponeres, så flest mulige beboere vil finde det naturligt at benytte hovedgangen til fællesarealet som den primære indgang til deres bolig. Eksempelvis fordi det er her beboerne henter deres post og på opslagstavler eller infoskærm orienterer sig om, hvad der sker i huset.

Fra fællesarealet skal man derfor kunne komme videre til sin bolig enten via en overdækket opvarmet gang eller en udvendig adgangsvej.

Af hensyn til grundforholdene, herunder det høje grundvandsspejl, ønskes byggeriet placeret så højt på terrænen som muligt.

Hovedindgang og primære fællesarealer ses gerne placeret i terrænniveau, mens boligerne skal hæves ½ etage over terrænen for at undgå indbliksgener. De sekundære funktioner såsom cykelparkering, teknikrum, depotrum til ejendomsfunktionærerne mv. ønskes placeret under boligerne i en høj "kælderetage".

Kollegiet skal etableres med størst mulig fokus på at etablere brugbare kvadratmeter og minimere spildplads. Det er således ønskeligt, at man bl.a. overvejer de klimatiske påvirkninger, når der skal etableres altaner ved fx at arbejde med 'indeliggende' fællesaltaner beskyttes beboerne bedre i forhold til vind og vejr.

Godsbanekollegiet ønskes opført så bygningerne fremadrettet vil kræve så lidt vedligehold som muligt. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at vælge solide byggematerialer og velkendte detaljeløsninger, der dokumenteret forlænger bygningskomponenternes levetid (fx vinduer trukket tilbage fra facaden).

Tabel med vejledende nettoarealer.

Rum nr.	Rum	Antal	Vejledende nettoareal pr. rum [m ²]	Sum bruttoarealer	
Primære fællesarealer					
	Fælles hovedindgang	1	10		
	Opholdsrum inkl. køkken	1	100		
	Depot til fælles møbler	1	15		
	TV-stue	1	30		
	Træningsrum	1	70		
	Studierum	2-3	10-20		
	Vaskeri	2	30-45		
	Tørrerum	1	20		
	Faciliteter til ejendomsfunktionærer	1	25		
	Depot tæt på ejendomsfunktionærer	2	5		
	Rengøringsrum	3	4		
	Toiletter	3	6		
	Gangarealer (internt i primære fællesarealer)	1	35		
	Sum (x faktor 1,15)		475		550

Sekundære fællesarealer

De sekundære fællesarealer deles af alle AAB's og KK's beboere, og arealerne fordeles jf. den tidligere beskrevne fordelingsnøgle.

Arealet af de sekundære fællesarealer afgøres af byggeriets geometri, hvorfor der alene er valgt at angive ca. antal m² på disse arealer.

Det er et krav, at rummene indrettes hensigtsmæssigt og med et areal, der svarer til rummets funktion.

De sekundære fællesarealer består af følgende rum, med forslag til følgende nettoarealer:

Rum nr.	Rum	Vejledende nettoareal [m ²]	Sum ca. bruttoarealer [m ²]
Sekundære fællesarealer			
	Ventilationsrum ¹ inkl. teknikrum/ vvs-centraler (kælder)	250	
	Genbrugsrum	40	
	Cykelparkering/-rum	720	
	Værksted til ejendomsfunktionær	20	
	Depot til ejendomsfunktionær	30	
	Depot til havemøbler	20	
	Sum (x faktor 1,15)	1080	

Adgangsforhold

Generelt om adgangsarealer

Adgangsarealerne i primære fællesarealer og boligarealer skal minimeres og det ses gerne, at adgangsarealer så vidt det er muligt får dobbeltfunktion.

Udvendige altangange accepteres ikke som adgangsarealer.

Adgang til primære fællesarealer

Adgang til de primære fællesarealer skal ske gennem den fælles hovedindgang til den samlede bebyggelse.

Fra den fælles hovedindgang ses det gerne, at man via indvendige gange kan komme til en del af opgangene til boligerne.

Adgang til boligarealer i de to bebyggelser

Adgang til boligarealer skal ske via opgange og gangarealer, og opgange kan ikke deles mellem AAB og KK's bebyggelser.

¹ Der etableres det nødvendige antal teknikrum i kælder for opfyldelse af byggeprogrammets øvrige funktionskrav. Afhængig af byggeriets udformning og med hensyntagen til min. føringsveje, skal der etableres ventilations- /teknikum for hhv. KK, AAB og fælles for primære fællesarealer.

Bygherrerne ser gerne, at flest mulige boliger forbindes med de primære fællesarealer vha. indendørs gangarealer.

Arealet af adgangsarealer skal søges minimeret mest muligt.

Adgang til de sekundære fællesarealer

Der kan etableres adgang udefra til de sekundære fællesarealer, hvor det giver mening.

Der skal være udvendig adgang til cykelrum, og det ses gerne, at der fra cykelrum er indvendig adgang til enten fællesarealet eller boligopgangene.

Adgangsveje til teknikrum, vvs-centraler og ventilationsrum, herunder døre, lemme mv. skal dimensioneres under hensyntagen til senere mulighed for transport af komponenter (f.eks. ved senere udskiftninger).

Primære fællesarealer (fælles for begge bebyggelser)

Fællesarealerne skal fremstå lyse og rummelige, og en stor grad af transparens og semi-transparens skal sikre, at de primære fællesarealer kommer til at fremstå åbne, imødekommende og forhåbentligvis fulde af studerende med lyst til at mødes på tværs af studieretninger og bebyggelser.

De primære fællesarealer skal indrettes fleksibelt, således at der både er mulighed for at beboerne kan mødes i mindre grupperinger og i større forsamlinger.

De primære fællesarealer skal bestå af følgende rum:

- 5.5.1 Fælles hovedindgang
- 5.5.2 Opholdsrum inkl. køkken
- 5.5.3 Depot til fælles møbler
- 5.5.4 TV-stue
- 5.5.5 Træningsrum
- 5.5.6 Studierum
- 5.5.7 Vaskerier
- 5.5.8 Tørrerum
- 5.5.9 Faciliteter til ejendomsfunktionær
- 5.5.10 Depot tæt på ejendomsfunktionærer
- 5.5.11 Rengøringsrum
- 5.5.12 Toiletter
- 5.5.13 Gangarealer (internt i primære fællesarealer)

Bygherreleverancer til rummene er beskrevet under afsnit 9 Bygherreleverancer.

Den fælles hovedindgang

I forbindelse med hovedindgangen skal der etableres postkasseanlæg til samtlige beboere og mulighed for ophængning af informationstavler.

Fra hovedindgangen skal der i vid omfang være visuel kontakt med de primære fællesarealer.

Det ses gerne at den fælles hovedindgang placeres i terrænniveau, således at den bliver synlig fra gaden med signalering af åbenhed og imødekommenhed.

Opholdsrum inkl. køkken

Opholdsrummet og køkkenet skal være adskilt.

Mellem opholdsrum og køkken skal der være en åbning med "låge", og åbningen skal etableres, så den kan fungere som barfunktion.

Opholdsrum

Opholdsrummet skal indrettes, således det både egner sig til fællesspisning, hvor beboerne sidder ved langborde, og til fester uden bordopstilling.

Opholdsrummet må ikke fungere som adgang til andre rum end køkkenet og depot til møbler.

Tæt på opholdsrummet skal der være adgang til toiletter.

Fra opholdsrummet skal der være direkte adgang til "Depot til fælles møbler".

Der skal være dobbeltdøre med udgang til det fri.

Det ses gerne en stor grad af transparens imellem opholdsrummet og øvrige rum i de primære fællesarealer.

Køkken

Køkkenet skal indrettes som et fuldt funktionelt køkken, således der kan laves mad til det antal personer, som kan samles til fællesspisning i opholdsrummet, og så en del af køkkenet kan fungere som bar.

I køkkenet skal der være plads til de hårde hvidevarer, som er beskrevet under afsnit 9 Bygherreleverancer.

Der skal være let adgang til køkkenet for varetransport.

Køkkenet skal kunne aflåses, og må derfor ikke fungere som adgang til andre rum.

Depot til fælles møbler

Depotet skal kunne rumme borde og stole fra ovenfor beskrevne opholdsrum, og rummet placeres derfor i direkte forbindelse med opholdsrummet.

Døråbningen til rummet skal have en bredde, der tillader let passage med borde og stole.

Depotet må ikke fungere som adgang til andre rum.

TV-stue

Rummet skal indrettes, så det både indbyder til samling omkring fjernsynet og til andre aktiviteter som eksempelvis spil, bordfodbold mv.

Det ses gerne, at rummet placeres med en afstand til "Opholdsrum inkl. køkken", således at rummet kan benyttes til mere rolige aktiviteter, selvom der er fællesspisning eller fest i opholdsrummet.

TV-stuen må ikke fungere som adgang til andre rum.

Adskillelsen imellem tv-stuen og øvrige rum i de primære fællesarealer skal være semitransparent.

Træningsrum

Rummet skal indrettes, således at flere beboere kan dyrke konditions- og styrketræning samtidig.

Træningsrummet skal kunne aflåses og må derfor ikke fungere som adgang til andre rum.

Der skal være mulighed for naturlig udluftning.

Adskillelsen imellem træningsrummet og øvrige rum i de primære fællesarealer skal være semitransparent.

Studierum

Det ses gerne, at studierummene indrettes med forskellige størrelser.

Hvert studierum skal kunne aflåses og må derfor ikke fungere som adgang til andre rum.

Adskillelsen imellem studierum og øvrige rum i de primære fællesarealer skal være semitransparent.

Vaskeri

Der skal indrettes:

- **1 stk. vaskeri til AAB's boliger**
- **1 stk. vaskeri til KK's boliger**

Vaskerierne skal indrettes hvor totalentreprenøren skal levere sokler til maskinerne samt etablere alle nødvendige el-, vand- og afløbsinstallationer samt etablere udluftningskanaler.

Vaskeriet skal opdeles i to rum:

Vaskeri for beboerne

I denne del af vaskeriet kan beboerne få adgang til forsiden af vaskemaskiner og tørretumblere.

I denne del af vaskeriet skal der være udslagsvask.

Der skal ligeledes etableres afløbsrende nedenfor vaskemaskinerne.

Rum skal kunne aflåses og må derfor ikke fungere som adgang til andre rum.

Det ses gerne, at adskillelsen imellem denne del af vaskeriet og øvrige rum i de primære fællesarealer bliver semitransparent.

Servicerum

I denne del af vaskeriet kan servicepersonale få adgang til at påfylde sæbe på vaskemaskinerne og servicere alle maskinerne i vaskeriet.

Til rummet skal der være niveaufri adgang fra terræn gennem dør med en bredde, der tillader passage af paller med vaskemiddel.

Rum skal kunne aflåses og må derfor ikke fungere som adgang til andre rum.

Rummet må gerne kombineres med "Rengøringsrum".

Tørrerum

I forbindelse med vaskeriet etableres et tørrerum til ophængning af vasketøj på tørrestativer.

Rum skal kunne aflåses og må derfor ikke fungere som adgang til andre rum.

Faciliteter til ejendomsfunktionærer

Faciliteter til ejendomsfunktionærer vil skulle benyttes af ejendomsfunktionærerne fra både AAB og Kollegiekontoret.

Faciliteter til ejendomsfunktionærer skal indrettes iht. Arbejdstilsynets krav.

Depot tæt på ejendomsfunktionærer

Der skal etableres to mindre depoter i tæt tilknytning til ejendomsfunktionærerne faciliteter med væghængte hylder.

Rengøringsrum

Der skal være plads til rengøringsvogn og rengøringsmidler mv. på væghængte hylder.

Rum skal kunne aflåses og må derfor ikke fungere som adgang til andre rum.

Rummet kan evt. indrettes som en del af servicerummet i vaskeriet.

I rengøringsrum skal der etableres udslagsvask.

Toiletter

Der skal indrettes 2 stk. toiletter samt 1 stk. handicaptoilet.

Toiletterne skal placeres tæt på "Opholdsrum" og "Træningsrum".

Sekundære fællesarealer

De sekundære fællesarealer skal bestå af følgende rum, som alle skal kunne aflåses:

- 5.6.1 ventilationsrum
- 5.6.2 teknikrum/vvs-centraler
- 5.6.3 genbrugsrum
- 5.6.4 cykelparkering/-rum
- 5.6.5 værksted til ejendomsfunktionær
- 5.6.6 depot til ejendomsfunktionær
- 5.6.7 depot til havemøbler

Det er vigtigt, at alle ovennævnte rum placeres så der er nem adgang fra rummene til terræn evt. via overdækkede ramper. Adgangsveje til alle rummene skal være dimensioneret under hensyntagen til de emner, som det vil være naturligt at transportere ud og ind af rummet.

Ventilationsrum

Ventilationsaggregater skal placeres i ventilationsrum i kælder.

Teknikrum/vvs-centraler

Teknikrum og vvs-centraler skal disponeres, således at det er let at servicere alle installationerne i rummet. Rummene skal kunne aflåses og må derfor ikke fungere som adgang til andre rum.

Genbrugsrum

I genbrugsrummet skal der være plads til sortering af affald i fraktioner jf. affaldsregulativet.

Fra genbrugsrummet skal der være niveaufri adgang til terræn igennem dør med en bredde, der tillader passage med affaldsbeholderne. Rummet skal placeres, således at affaldet skal transporteres kortest muligt i forbindelse med afhentning.

Cykelparkering/-rum

Der skal etableres følgende cykelparkering/-rum i høj kælder i et niveau:

- **min. 2 stk. cykelrum til beboerne i AAB's bebyggelse**
- **min. 1 stk. cykelrum til beboerne i KK's bebyggelse**

I cykelrummene skal der i alt være plads til min. én cykel pr. beboer i den samlede bebyggelse.

I hvert cykelrum skal der være plads til cykelstativer til alle cykler, arbejdsbord, kompressor til cykel-pumpning og ophængning af cykel i forbindelse med cykelpleje (bygherreleverance).

Der skal etableres udslagsvask.

Værksted til ejendomsfunktionær

Værksted til ejendomsfunktionær kan etableres i selvstændigt rum eller i et teknikrum.

I værkstedet skal der være plads til arbejdsbord, skab, værktøj, stige mv. (bygherreleverance).

Der skal etableres udslagsvask.

Depot til ejendomsfunktionær

I depotet skal der være plads til renholdningsmateriel (bygherreleverance).

Depot til havemøbler

I depotet skal der være plads til havemøbler, der i sommerhalvåret skal benyttes i forbindelse med fællesarealerne (bygherreleverancer).

Boligen

Generelle krav til boliger i begge bebyggelser

Alle boligerne i de to bebyggelser skal indrettes, så beboerne får flest mulige brugbare arealer med gode indretningsmuligheder.

I stedet for etablering af depotrum udenfor boligen, skal alle boliger indrettes med et depotrum som et fast skab med et volumen på min. 2 m³.

Det skal sikres med reces eller anden løsning, at de indadgående vinduer og terrassedøre kan åbnes uden at komme i karambolage med persienerne.

Værelser

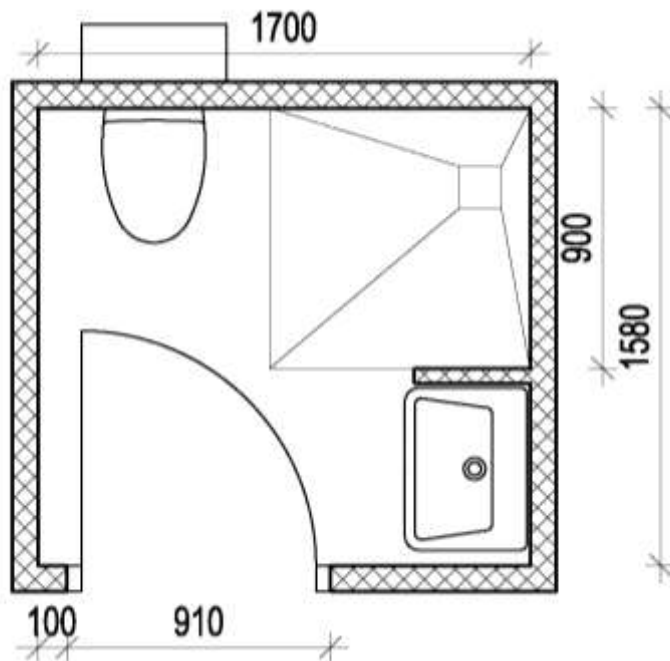
Alle værelser skal være med gode dagslysforhold. Minimum 15% glasareal af gulvarealet i værelser.

Alle værelser skal disponeres, således beboerne får de bedste muligheder for at møblere rummet.

I værelserne skal der indtænkes gode løsninger til behageligt ophold i og omkring vinduerne eksempelvis ved etablering af franske altaner, siddevindueskarme mv. Der ses gerne en variation af løsninger.

Badeværelser

Badeværelset skal som princip indrettes med mål og indretning, som angivet på tegningen nedenfor:



Figur 3. Principskitse af badeværelse

Altaner

Der ønskes ikke etableret altaner med adgang fra boligerne, men det ses derimod gerne, at der etableres franske altaner i nogle af boligerne.

Det ses gerne, at der etableres fælles tagterrasser, som kan benyttes af beboerne i bygningen/bebyggelsen og/eller fælles altaner med adgang fra gangarealerne.

Placering af teknikskabe

Teknikskabe eller teknikskakte i boliger skal placeres så tæt på baderum og køkken som muligt af hensyn til at minimere behovet for rørføring.

Teknikskabe ses gerne placeret, således at adgang til servicering af teknik kan ske fra gangareal udenfor boligen. Teknikskabe skal kunne aflåses.

Krav til boliger i AAB's bebyggelse

AAB's boliger skal have flest mulige boliger med så lille et bruttoareal som muligt - uden at der gås på kompromis med boligernes kvalitet og under forudsætning af, at kravene til boligerne overholdes.

Krav til bolig- og rumstørrelser

Der er følgende krav til bolig- og rumstørrelser i 1-rums boligerne:

- boligen må maksimalt have et bruttoareal på 40 m²
- opholdsrum skal minimum have et nytteareal på 12 m²
- badeværelset skal have et nytteareal på ca. 2,7 m²
- køkken inkl. gangareal skal have et nytteareal på ca. 8 m²

Der er følgende krav til bolig- og rumstørrelser i 2-rums boligerne:

- boligen må maksimalt have et bruttoareal på 50 m²
- de to værelser skal til sammen som minimum have et nytteareal på min. 24 m²
- hvert værelse skal have et nytteareal på 10-14 m²
- badeværelset skal have et nytteareal på ca. 2,7 m²
- køkken inkl. gangareal skal have et nytteareal på ca. 8 m²

Køkken inkl. ankomstareal (1- og 2-rumsboliger)

For at optimere arealet i boligen ses det gerne, at entré og køkken kombineres. Det er vigtigt, at boligen indrettes med en ankomstzone.

Det ses ligeledes gerne, at køkkenet kan lukkes af i forhold til værelset.

Køkkenet udstyres med køkkenbord med vask og armatur, over- og underskabe og belysning under overskabene. Køkkenet skal disponeres, således der bliver plads til hårde hvidevarer, som leveres af bygherren, og således at beboer(ne) får mulighed for at lave mad og vaske op i køkkenet.

Værelse (1-rumsboliger)

Værelser skal som minimum kunne møbleres med spisebord til 4 personer, en seng 90 x 200 cm.

Værelser (2-rumsboliger)

Det ene værelse skal som minimum kunne møbleres med en seng 140 x 200 cm.

Krav til boliger i KK's bebyggelse

Til beboerne i KK's boliger skal der, for at holde huslejudgifterne nede, etableres flest mulige boliger med så lille et bruttoareal som muligt - uden at der går på kompromis med boligernes kvalitet og under forudsætning af, at kravene til boligerne overholdes.

Krav til rum i boligerne

1-rums boligerne skal indeholde følgende rum:

- 1 opholdsrum
- 1 badeværelse
- del af fælleskøkken, som deles mellem 8-12 beboere

Krav til bolig- og rumstørrelser

Der er følgende krav til bolig- og rumstørrelser i 1-rumsboligerne:

- boligen må maksimalt have et bruttoareal på 40 m²
- opholdsrummet skal have et nytteareal på 10-12 m²
- badeværelset skal have et nytteareal på ca. 2,7 m²
- fælleskøkken skal deles med 8-12 beboere.

Teknikskabe

Der skal disponeres således, at installationerne sikres god tilgængelighed.

Teknikskabe ses gerne placeret med adgang for servicering fra gangarealer.

Hvor teknikskabe tilgås fra gangareal udenfor boligen skal teknikskabene forsynes med nøgle i programmerbart system.



Foto 1. Adgang til boligernes teknikskab fra gangareal udenfor boligen

Der skal være god plads for service mv.

Forslag til disponering af teknikskab skal fremsendes til godkendelse ved bygherren. Der skal udføres prøveinstallation for godkendelse.

I teknikskabet placeres målerarrangementer for forsyninger, evt. varmeveksler, varmtvandsveksler/-beholder, fordelingsarrangementer samt regulerings- og registreringsanlæg.

Instrumenter skal monteres efter fabrikantens anvisninger og skal i øvrigt placeres således, at de er let aflæselige også uden brug af håndlampe.

Rør/fordelerrør i teknikskabe skal fastgøres i præfabrikerede fordelerarrangementer.

Adgang – Adgangs anlæg (samlet)

Adgangskontrolanlæg – ADK

Selve ADK-anlægget er bygherreleverance – men tilhørende magnetlåse, el-slutblik og fortrådning/kabling er indeholdt i entreprisen.

Dørtelefoni

Der leveres og monteres et komplet og fuldt funktionsdygtigt dørtelefonanlæg bestående af én dørstation ved hoveddøren, samt tilhørende individuelle dørtelefoner til alle beboere og varmemester.

Kapacitet minimum 500 brugere.

Køkkeninventar

Totalentreprenøren skal levere alt fast inventar inkl. armaturer til køkkenet i alle boliger, i faciliteter til ejendomsfunktionær og i køkkenet i fællesarealet. Inventar og armaturer skal være i almindelig god kvalitet.

Inventaret leveres med låge/skuffeoverflade og frie sider i et pris-/kvalitetsniveau over melamin.

Sokler ønskes leveret med alu-overflade.

Bordplader leveres i højtrykslaminat.

Særlige krav til faciliteter til ejendomsfunktionærer:

Mindre køkkenet bestående af bordplade med vask, over- og underskabe samt plads til mikroovn og køleskab under køkkenbordet.

Særlige krav til fælleskøkken i KK's bebyggelse:

Køkkenbord i fælleskøkkener skal udføres i rustfrit stål med vulstkant mod alle sider. Alle kanter og overflader skal være afrundede og slebne.

Hvert fælleskøkken skal som minimum indrettes med:

- 2 stk. højskabe med hylder, min. dim. 190 x 60 x 55 cm (h x b x d).
- Min. 2 stk. underskab med hylder, min. dim. 70 x 60 x 55 cm (h x b x d).
- Min. 2 stk. skuffeelementer, min. dim. 70 x 60 x 55 cm (h x b x d).
- Min. 1 stk. overskab pr. beboer (min. 8-12 overskabe pr. køkken), min. dim. 70 x 40 x 30 cm (h x b x d).

Låger og skuffer skal være i hvid laminat med kantforstærker af underlimede affasede massive trækanter i eg.

Elementsokkel skal være med metalfolie.

9 Bygherreleverancer

I dette afsnit beskrives hvilket inventar bygherrerne leverer.

Dette blot til information, idet totalentreprenøren ikke har nogen arbejder og leverancer i forbindelse hermed. I det omfang totalentreprenøren f.eks. skal etablere installationer, eller andet i forbindelse med bygherrernes inventar, er dette beskrevet nedenfor i skemaet.

Løst inventar udføres som bygherreleverance og er derfor ikke indeholdt i totalentreprenørs budget.

Totalentreprenøren skal i den videre bearbejdning fra dispositionsforslaget til og med hovedprojekt vise forslag til møblering og placering af løst inventar med udgangspunkt i den beskrevne anvendelse af rummene og bygherrernes anvisninger.

Totalentreprenøren skal ved alle bygherreleverancer, hvor dette er relevant, deltage i planlægning og samordning af arbejder med bygherrernes leverandører eller entreprenører. Totalentreprenøren skal tillade, at bygherreleverancer udføres i byggeperioden.

Rum/område	Bygherreleverance	Totalentreprenørens ydelser ift. bygherreleverancer
Fejl! Henvissningskilde ikke fundet. Fejl! Henvissningskilde ikke fundet.	<ul style="list-style-type: none">▪ Borde-bænkesæt	Disponere plads for inventar.
Primære fællesarealer		
0 Opholdsrum inkl. køkken		
Køkken	<ul style="list-style-type: none">▪ opvaskemaskine▪ køleskab, ca. 450 l▪ fryser, ca. 250 l▪ indbygningsovn▪ mikroovn▪ kogesektion med 4 kogezone	Montering samt fremføring af installationer, el, vand og afløb samt opsætning og tilslutning.
Opholdsrum	<ul style="list-style-type: none">▪ knager▪ møbler▪ persienner/gardiner▪ lamper	Disponere plads for inventar.
0 TV-stue	<ul style="list-style-type: none">▪ TV▪ højtalere▪ bordfodbold▪ møbler▪ persienner/gardiner	Disponere plads for inventar.
0 Træningsrum	<ul style="list-style-type: none">▪ træningsudstyr▪ persienner▪ anlæg▪ dispenser til papirhåndklæder og affaldskurv	Disponere plads for inventar.

Rum/område	Bygherrelevance	Totalentreprenørens ydelser ift. bygherreleverancer
0 Vaskeri	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vaskemaskiner ▪ tørretumblere ▪ sæbedoseringsanlæg ▪ betalingsanlæg 	Montering samt fremføring af installationer, el, vand og afløb samt opsætning og tilslutning, samt etablere udluftningskanaler.
0 Faciliteter til ejendomsfunktionærer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ møbler til kontor ▪ kogesektion med 4 kogezone ▪ indbygningsovn ▪ mikroovn ▪ køleskab ▪ kaffemaskine ▪ 4 stk. aflåselige garderober ▪ persienner 	Montering samt fremføring af installationer, el, vand og afløb samt opsætning og tilslutning.
0 Rengøringsrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ væghængte hylder 	Koordinere og opsætter leverancen.
0 Toiletter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sæbedispensere ▪ holder til papirhåndklæder ▪ affaldskurv 	Koordinere og opsætter leverancen.
Sekundære fællesarealer		
0 Genbrugsrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ affaldsbeholdere 	Koordinere og opsætter leverancen.
0 Cykelparkering/-rum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ arbejdsbord ▪ cykelstativer ▪ kompressor ▪ kroge og kæder til ophængning af cykler 	Koordinere og opsætter leverancen.
0 Værksted til ejendomsfunktionærer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ arbejdsbord ▪ aflåseligt skab 	Disponere plads for inventar.
Boliger		
AAB Køkken inkl. entré	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kogesektion med 4 kogezone ▪ indbygningsovn ▪ køleskab med fryseboks (størrelse så den kan placeres under køkkenbordet) ▪ Persienner 	Montering samt fremføring af installationer, el, vand og afløb samt opsætning og tilslutning.

Rum/område	Bygherrelevance	Totalentreprenørens ydelser ift. bygherreleverancer
KK Fælleskøkken pr. køkken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ borde og stole ▪ 2 stk. kogesektioner (4 kogezone i hver) indbygget i køkkenbord ▪ 2 stk. indbygningsovne indbygningsdimension (hxbxd)= 58x56x55 cm ▪ 3-4 stk. fritstående køle-/fryseskabe, dim. 190 x 60 x 60 cm (h x b x d), svarende til 3 stk. ved 8-9 beboere, og 4 stk. ved 10-12 beboere. Alternativt til de store fælles køle-/fryseskabe ønskes der individuelle køle-/fryseskabe til alle beboere, hvis der er plads til dette. 8-12 stk. køle-/fryseskabe pr. køkken. De individuelle køle-/fryseskabe har en dimension på (hxbxd) = 84x55x60 cm. ▪ 1 stk. mikrobølgeovn ▪ pedalspande ▪ opslags- eller magnetavler ▪ Persiener 	Montering samt fremføring af installationer, el, vand og afløb samt opsætning og tilslutning.
Skiltning generelt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Udvendig og indvendig skiltning 	Koordinering og opsætning.
Fejl! Henvisningskilde ikke fundet. Fejl! Henvisningskilde ikke fundet. Generelt Forbrugsmåling	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Målere 	Fremføring af forsyning og tilslutte.
0 Adgang – Adgangs anlæg (samlet)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Låse og nøglebrikker til alle døre i primære og sekundære fællesarealer samt til boliger 	Fremføring af forsyning og tilslutte.
Fejl! Henvisningskilde ikke fundet. Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Læselamper ved arbejdspladser 	
Fejl! Henvisningskilde ikke fundet. Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.		
Boligtavler AAB	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bimålere 	Fremføring af forsyning og tilslutte.
Hovedkrydsfelt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivt udstyr som routere, switches mv. 	Fremføring af forsyning og tilslutte.
Trådløst netværk (WLAN)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Access-point for trådløst netværk 	Fremføring af forsyning og tilslutte.
Kameraovervågning	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Overvågningskameraer 	Fremføring af forsyning og tilslutte.