

Udbud af skæve boliger på Scherfigsvej 2

1. Byggeprogram

Byggeprogrammet beskriver de overordnede rammer for etablering af bebyggelsen og udearealer.

Der er tale om 12 skæve boliger i et etagebyggeri. Målgruppen er i forhold til de øvrige skæve bolig afdelinger mere selvhjulpne og kan indpasses i et lejlighedsbyggeri.

Boligprojektets målgruppe er tidligere hjemløse, der normalt ikke trives i den traditionelle boligmasse.

Boligerne skal være tilgængelige for beboere med lettere bevægelseshandicap – herunder almindelige kørestole.

Socialforvaltningen lægger vægt på at følgende anbefalinger i så vidt omfang som muligt, indarbejdes i projektet:

- Muligheder for at begrænse indblik i boligen
- Optimeret planløsning
- Gode akustiske forhold med fokus på at begrænse støjgener
- Funktionelle køkkener
- Funktionelle badeværelser
- God vedligeholdelsesstand og kvalitet
- Materialer og tekniske løsninger skal være robuste og lette at vedligeholde

Målsætninger for projektet:

Værdighed. At have en bolig og et hjem, som beboerne kan vise frem og invitere til, opleves som et signal til omgivelserne om, at de har fået styr på deres hverdag, hvilket øger beboernes stolthed og selvværd.

Æstetisk kvalitet. Kvaliteten af boligen er betydningsfuld for beboernes lyst til at skabe sig et hjem, såvel som til at invitere gæster. Boliger med dårlig bygningsmæssig kvalitet kan omvendt skabe en oplevelse af, at beboerne som tidligere hjemløse ikke 'er mere værd'.

Tryghed. Det er vigtigt, at beboerne føler sig trygge i boligen og at de føler at de kan være i og omkring boligen uden forstyrrelser fra de nære naboer i boligområdet.

2. Overordnet disponering

I henhold til grundens størrelse og udformning skal byggeriet opføres som et etagebyggeri. Byggeriet skal i sin helhed indpasses i forhold til det eksisterende område. Grunden grænser op til børneinstitution, boligbebyggelse og kolonihaver på den anden side af Strødamvej.

Byggeriet skal opfylde Bygningsreglementet fra 2018 (BR 18) samt følge gængse anvisninger for god byggeskik.

Byggeriet skal opfylde Bygningsreglementet fra 2018 (BR 18) samt følge gængse anvisninger for god byggeskik.

Bebyggelsen skal disponeres og udformes i henhold til kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Totalentreprenøren skal udarbejde et detailprojekt for boliger, terræn og installationer. Udgangspunktet herfor er en dialog med Socialforvaltningen om byggeriets udformning, materialer mv.

I forhold til etablerings- og driftsomkostninger skal totaløkonomiske betragtninger vægtes i arbejdet med valg af løsninger.

2.1 Arkitektur

De 12 lejligheder skal disponeres således at der bedst muligt tillades et privatliv i de enkelte boliger.

I forbindelse med prækvalifikationen ønskes følgende belyst:

- Hvordan indblikforhold håndteres i projektet.
- Hvordan der arbejdes med støj- og lydisolering boligerne imellem
- Hvordan beboernes privatsfære understøttes i hverdagen
- Hvor og hvordan udendørs og/eller indendørs rum, der understøtter de sociale fællesskaber imellem beboerne indrettes.

Det skal overvejes, hvordan indblikforhold håndteres i projektet. For mange beboere kan det være til stor gene, hvis de føler, at andre mennesker kan kigge ind til dem. Det er derfor vigtigt, at boligerne er indrettet, så der kan komme dagslys ind, uden at beboerne føler, at de er udstillet.

2.2 Boligen

Boligerne skal indeholde:

- Stue
- Badeværelse
- Soveværelse/soveafdeling
- Køkken

2.3 Fællesfunktioner

Der skal opføres et viceværtkontor, med et separat rum, der fungerer som fællesrum. Herudover skal der etableres fælles vaskeri.

2.4 Lyd

Lydisoleringen af boligerne skal gennemtænkes, da nogle beboere har en forskudt døgnrytme, som betyder, at de f.eks. ser fjernsyn hele natten eller spiller høj musik på skæve tidspunkter, hvilket kan være til stor gene for deres naboer. Samtidig er nogle beboere særligt følsomme overfor lyde udefra, og det kan dermed påvirke deres trivsel i negativ retning, hvis deres bolig er dårligt lydisoleret.

2.5 Bebyggelsesplan

I bygningen skal der etableres boliger, et mindre fælleslokale samt kontor mv til den sociale vicevært. Der skal være en mindre fællesplads, hvor beboerne kan samles i godt vejr.

Den samlede bebyggelse indebærer, at der formentlig skal etableres 2 ekstra P-pladser.

Grundens terræn stiller krav om overvejelser af bygningens placering mv. Matrikelkort er vedlagt som bilag

3. Rumspecifikationer og udearealer

3.1 Indretning

Det forhold, at boligerne generelt er forholdsvis små, betyder, at det kan være svært for beboerne at indrette sig. Jo mindre en bolig er, jo større er behovet for en funktionel planløsning. De forhold i boligen, som spiller ind på beboernes indretningsmuligheder, er place-

ring af vinduer, døre og radiatorer og herudover køkkenerne i de tilfælde, hvor disse er integreret i opholdsrummet. Der skal være fokus på at indrette boligerne, så det begrænsede boligareal udnyttes så optimalt som muligt og skaber et godt udgangspunkt for beboernes muligheder for at indrette sig og føle sig godt tilpas i deres bolig.

3.2 Stue

Stuen skal være møblerbar og skal kunne indeholde en 3 personers sofa og den skal være minimum 14 kvm i "gulvtæppeareal". Hvis køkken og stue går ud i ét kan køkkenets areal indgå i de 17 kvm.

3.3 Køkken

Boligkøkkener skal monteres fuldt funktionsdygtige og skal indrettes så det fungerer som et almindeligt husholdningskøkken.

Køkkenet skal indeholde køkkenvask og emhætte, køleskab, selvstændig fryser og el komfur/ovn og skabe/skuffer. Køkken skal udstyres med mekanisk ventilation, så lugtgener fra madlavningen ikke spredes sig til hele boligen.

Der skal være minimum 1,5 meter bordplads til madlavning og afsætning af opvask mv.

3.4 Bad

WC/baderum skal monteres fuldt funktionsdygtigt med toilet, håndvask, bruseniche samt diverse vandarmaturer.

3.5 Soveværelse

Værelset forsynes med minimum 2 opbevaringsskabe med en minimumshøjde på 2,20 meter.

3.6 Depot

Der skal til hver bolig etableres et depot på 2 m².

4. Fællesfunktioner

Der skal tilknyttes fællesfunktioner til boligerne, som skal indeholde kontor til den sociale vicevært samt plads til fællesarrangementer, handicapprojekt og fællesvaskeri. Personalefaciliteter kan med fordel ligge direkte i forlængelse af fælleslokaler, hvor beboerne og støttepersonalet mødes. Beboerne vil typisk opsøge støttepersonalet, og det vil skabe naturligt liv i fællesrum, hvis disse ligger i forlængelse af kontor e.l.

4.1 Viceværtsfunktion

Viceværtfunktionen skal indeholde skiftetøj, rum til opbevaring af redskaber, toilet med bad, kontorarbejdsplads, hyldeplads/arkiv. Af sikkerhedshensyn skal der være 2 udgange. Funktionen skal være placeret i stuen.

4.2 Fællesrum

Der etableres et fælleshus til den nye bebyggelse. Fælleshuset skal være stort nok til, at der kan være 10 -12 spisende personer.

Fælleshuset udstyres med køkken med induktionsplade og stor ovn og køleskab.

4.3 Handicaptoliet med bruser

Der skal indrettes et handicaptoliet med bad, der kan benyttes af personale, såvel som besøgende i fællesfunktionerne.

4.4 Vaskeri

Der skal etableres mindre vaskeri med to vaskemaskiner og en tørretumbler med plads til dyner mm. Alle maskiner skal være af industri kvalitet.

Der skal være plads til betalingsanlæg og kurve mv.

4.5 Fælles adgangsarealer

Der skal være en elevator. Denne skal kunne indeholde en kørestol.

Trappeafsats skal være brede og gerne med lysindfald fra større vinduer.

5. Materialer

Byggeriet opføres i beton og tegl.

Boligerne skal være hjemlige men samtidig robuste. Alle delkomponenter af en bygningsdel skal enten have lige lang levetid eller være mulige at adskille, sådan at udskiftning af udtjente delkomponenter er muligt, uden at den øvrige del af konstruktionen berøres.

Reservedele m.v. skal i videst muligt omfang være gængse handelsvarer f.eks. gennem landets byggemarkeder.

6. Udearealer

6.1 Skur

Der skal til viceværtfunktionen etableres et skur på minimum 6 m².

6.2 Affaldshåndtering

Der skal oprettes renovationsplads. Underlaget skal være asfalt eller fliser. Der skal være overdækning af containerne. Der skal opstilles containere til affaldssortering.

6.3 Udearealer

Udearealer tilrettelægges med minimum af vedligeholdelsesbehov. Dette gælder både de grønne områder, stier og adgangsveje. På arealer hvor der ikke er belægnings, planeres der og sås græs samt plantes buske.

7. Tekniske anlæg

Totalentreprisen omfatter alle nødvendige ombygninger og udvidelse af forsyningsforhold, til at forsyne den samlede bebyggelse.

Der er fjernvarme og kloakering i området.

Alle lejligheder skal have egen vand- og elmålere

7.1 Internet og fjernsyn

Der skal indtænkes internetforbindelse og tilslutning af fjernsyn.