

# Udbud af 12 Skæve boliger til udsatte på Strødamvej 10

## 1. Byggeprogram

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

Det er tale om 12 separate boliger, der i kvalitet og udtryk skal give den enkelte beboer en fornemmelse af en selvstændig og tryk bolig.

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

For at opnå en lav husleje er projektet baseret på lave opførelsesudgifter og lave drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

Boligerne skal være tilgængelige for beboere med lettere bevægelses-handicap - herunder almindelige kørestole. Socialforvaltningen lægger vægt på at følgende forhold håndteres i projektet:

- Materialer og tekniske løsninger skal være robuste og lette at vedligeholde
- Optimeret planløsning
- Gode akustiske forhold med fokus på at begrænse støjgener boligerne imellem
- Funktionelle køkkener
- Funktionelle badeværelser

### 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 12 boliger i separate bygningskroppe

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.

Projektet skal indeholde kloakering, brugsvand og el ført frem til alle boligerne.

Bebyggelsen skal disponeres og udformes i henhold til kommuneplannens 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 identiske 12 boliger skal placeres på grunden med en indbyrdes orientering, der bedst muligt tillader et privatliv i de enkelte boliger. Desuden skal alle boliger have adgang til fælles ankomstvej via stiforbindelse eller anden belægning.

I forbindelse med prækvalifikationen ønskes følgende belyst:

- Hvilken arkitektur, facadematerialer, farver, dimensioner og kvalitet der arbejdes med.
- Hvordan de udendørs friarealer disponeres
- Hvordan indblikforhold håndteres i projektet.
- Hvordan der arbejdes med støj- og lydisolering boligerne imellem
- Hvordan beboernes privatsfære understøttes i hverdagen
- Tilgængelighed for beboere med lettere bevægelseshandicap
- Hvor og hvordan udendørs og/eller indendørs rum, der understøtter de sociale fællesskaber imellem beboerne indret-

tes, og hvordan de praktiske fællesfaciliteter såsom eks. vaskemaskiner placeres

Det skal særligt overvejes, hvordan indblikforhold håndteres i projektet. For mange beboere kan det være til 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 sig udstillet. I forhold til vinduerne kan det eventuelt løses ved fx smalle højt-siddende vinduer og tagvinduer.

## 2.2 Boligen

Boligens skal indeholde:

- Stue
- Badeværelse
- Soveværelse/soveafdeling
- Køkken

## 2.3 Fællesfunktioner

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

# 3. Rumspecifikationer for bolig

## 3.1 Indretning af boligerne

Boligerne er forholdsvis små, hvilket betyder, at det kan være svært for beboerne at indrette sig. Jo mindre en bolig er, jo større er behovet for en funktionel planløsning. I indretningen af boligerne skal der tages hensyn til lettere bevægelseshandicap, herunder kørestolsbrugere.

De forhold i boligen, som spiller ind på beboernes indretningsmuligheder, er placering af vinduer, døre og radiatorer og herudover køkkener i de tilfælde, hvor disse er integreret i opholdsrummet.

## 3.2 Stue

Stuen skal være møblerbar og skal kunne indeholde en 3 pers. sofa og den skal være minimum 14 m<sup>2</sup> i "gulvtæppeareal". Hvis køkken og stue går ud i ét, kan køkkenets areal indgå i samlet set 17 m<sup>2</sup>.

## 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 og el komfur/ovn og skabe/skuffer. Køleskabet skal have en fryser. Køkkenet skal udstyres med mekanisk ventilation, så lugtgener fra madlavningen ikke spreder sig til hele boligen.

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

### **3.4 Bad**

WC/baderum skal monteres fuldt funktionsdygtigt med toilet, håndvask, bruseniche samt diverse el- og vandarmaturer – herunder termostats blandingsbatteri i bruser. Rummet skal være tilgængeligt for kørestolsbrugere.

### **3.5 Soveværelse**

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

## **4. Fællesfunktioner**

Der skal tilknyttes fællesfunktioner til boligerne, som skal indeholde kontor til den sociale vicevært samt plads til fællesarrangementer, handicapproilet og fællesvaskeri.

### **4.1 Viceværtsfunktion**

Viceværtsfunktionen skal indeholde skiftetøj, rum til opbevaring af redskaber, toilet med bad, kontorarbejdsplads, hyldeplads/arkiv. Af sikkerhedshensyn skal der være 2 udgange.

### **4.2 Fællesrum**

Der skal etableres et fælleshus, hvor der er plads til fællesarrangementer, og skal således være stort til, at der kan være 10-12 spisende personer.

Viceværtsfunktionen kan med fordel ligge i forlængelse af fællesrummet, så beboerne og støttepersonalet kan mødes, men det skal være opdeling mellem de to rum. Herudover skal fællesrummet af sikkerhedshensyn have to udgange.

Fællesrumsfunktionen skal udstyres med køkken med induktionsplade, stor ovn og køleskab. Køkkenet udstyres med et aflåseligt skab med cylinder og systemnøgle.

### **4.3 Handicapproilet med bruser**

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

### **4.4. Vaskeri**

Der skal etableres mindre vaskeri med to vaskemaskiner og en tørretumbler, der kan rumme dyner m.m. Alle maskiner skal være af industriel kvalitet. Der skal være plads til betalingsanlæg og kurve mv.

## 5. Konstruktioner, materialer og bygningsdele

Kravene til konstruktioner, materialer og bygningsdelene er formuleret på baggrund af projektets forudsætning om lave vedligeholdelsesudgifter og lave driftsudgifter. Boligerne skal derfor være hjemlige, men samtidig robuste. Målet er et tilnærmelsesvist vedligeholdelsesfrit byggeri i 30 år. 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 være gængse handelsvarer fx gennem landets byggemarkeder.

Materialer til konstruktion skal være robuste og lette at vedligeholde. Derudover skal krav til materialer følge Københavns Kommunes standarder for bæredygtigt byggeri.

Der skal udføres sikring mod fugtophobning af dækket. Ydermere skal der tages højde for varmeisolering af pavillondæk og ventilationsforhold.

Der skal være god lydisolering mellem boligerne, hvis de er sammenhængende.

### 5.1 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal udføres i materialer, som er lette og billige at reparere og vedligeholde. Det skal være fokus på mindre glaspartier, der er lette og billige at udskifte.

Adgangsdøre forsynes med tyverisikker godkendt lås, døre åbner udad og dørstop. Der etableres fast parti i bunden af adgangsdør og sikkerhedsglas i øverste parti.

Indvendige døre i boliger skal være massiv kvalitet. Døre skal monteres med beskyttelsesplade på selve døren ud for dørstop.

Hoveddøre leveres med dørgreb i en kvalitet, så håndtag kan tåle den ekstra belastning, der er i bebyggelsen.

### 5.2 Udvendige overflader

Facadebeklædningen skal være robust og let at vedligeholde, samtidig at beklædningen bidrager positivt til bygningernes æstetiske kvalitet.

Tagbeklædning skal have levetid på minimum 30 år og have et minimalt årligt vedligeholdelsesbehov.

### 5.3 Indvendige vægge og gulve

Vægge skal udføres således, at der tages hensyn til brugergruppen. Det forventes, at væggene vil blive udsat for flere slag/stød end normalt. Gulve i opholdsrum skal udføres i slidstærkt og smudsafvisende materiale.

## 6. Udearealer

Udearealer tilrettelægges så de indbyder til ophold og samtidig forudsætter et lavt vedligeholdelsesbehov. Dette gælder både de grønne områder, stier og adgangsveje. Der skal være adgangsveje til boliger og fælleshus enten med fliser eller asfalt.

På arealer, hvor der ikke er belægninger, planeres der og sås græs samt plantes buske, i hensynet til den planlagte disponering af grunden.

### 5.1 Skur

Der skal til hver bolig etableres et skur på minimum 2 m<sup>2</sup>. Der skal være fliser hen til indgangen af skuret, så beboerne ikke skal over græsset for at komme til skuret.

Dertil kommer et skur tilknyttet viceværtfunktionen på 5 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Terræn overflader

Belægninger anlægges under hensyn til effektiv og hurtig afvanding, god formstabilitet, enkel og økonomisk vedligeholdelse, renholdelse og reparation.

### 5.3 Hegn

Der etableres plankeværk eller lignende om haven med en maksimal højde på 180 cm., der sikrer at hunde ikke løber frit omkring.

### 5.4 Skiltning og postkasser

Udendørs skiltesystem (vejnavne, husnumre) leveres og udarbejdes i samarbejde med bygherren. Lovlige postkasser med adresse opsættes til hver bolig.

### 5.6 Affaldshåndtering

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

Der ønskes en plads til placering af en container til storskrald.

## 7. Tekniske anlæg

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

### **7.1 Varme**

Der skal tilsluttes til fjernvarme, som findes i området.

### **7.2 Kloakering**

Der skal tilsluttes til kloakering, som findes i området.

## **8. Elektriske anlæg**

Ny udendørsbelysning tilsluttes eksisterende måling af udendørsbelysning, og tilsluttes eksisterende skumringsrelæ.

Alle installationer skal leveres komplette, fuldt færdige til ibrugtagning, myndighedsgodkendte og i overensstemmelse med gældende regulativer, regler m.m.

Adgang til målere og fordelerrør forsynes med lås og fællesnøgle til teknikskabe udleveres til boligselskabets drift samt social vicevært.

### **7.1 Belysningsarmaturer**

Der skal medregnes lysarmatur med lyskilde i boligernes køkken og badeværelse.

### **7.3 El i terræn**

Udelys minimeres, dog skal der sikres hensigtsmæssig belysning af adgangsveje og indgangspartier. Lysarmaturer skal vandalsikres og placeres, så de er lette at servicere.

Der skal være udvendige Skotlamper på boliger, som kan tændes indefra.

### **7.4 Internet og fjernsyn**

Der skal indtænkes internetforbindelse og tilslutning af fjernsyn.