

KRAV OG BESTEMMELSER

FRA BYGGEPROGRAM

- Horsens kommune ønsker opført almene familieboliger.
- 3-4 etager plus kælder.
- (Horsens kommune har overdraget bygherre- og drift herre-rollen til boligforeningen Q-bolig.
- Bebyggelsesprocenten på max 70% (**2004m²**)
- Adgang fra Strandgade.

Belægning:

- vej- og parkeringsarealer befæstes med betonsten eller asfalt.
- Friarealer anlægges med grusstier, parkbelysning, legeplads(er) og grønne områder.
- Affaldsopbevaring og cykler laves der skure til, hvis der ik er plads i bygningen.
- Skure skal falde smukt og harmonisk ind i **området**.

Bygningsudformning og belysning:

- Udtryk tilpasset omgivelsernes arkitektoniske karakter.
- Højdemæssigt og visuelt tilpasse sig nabogrundene.
- Øverste etage udføres som penthouse - let konstruktion med udgang til terrasse.
- Fælles tagterrasse
- Bygningen skal fremtræde æstetisk smukt og homogent, samt harmoni med nabobebyggelserne.

Krav til boligerne:

- Ønskes 2- & 3- rums boliger med 50/50 - eller med en mindre overvægt af 2 rum.
- 2 rums lejligheder - ca. 75-90 m² brutto
- 2 rums lejligheder fleksible så de kan ombygges til studieboliger med 2-3 soverum.
- 3 rums lejligheder - maks. 115 m² brutto
- 3 rums lejligheder fleksible så de kan ombygges til 4 rums lejligheder.

Boligerne skal min. indeholde:

- Entre med opbevaringsplads for overtøj.
- Køkken med opbevaringsplads (service, arbejdsredskaber, køkkenbord m. vask, kogemulighed, ovn og køle/fryseskab. + plads til opvaskemaskine under bordplade.
- Opholdsstue med møbleringsmuligheder - og adgang til altan/terrasse.
- Altan/terrasse møbelbar størrelse tilknyttet hver bolig - altaner bør være afskærmede.
- Soverum med opbevaringsplads (beklædning for 2 personer) der skal være plads til 2 enkeltsove såvel som dobbeltseng.

- Badeværelse med toilet, håndvask og bruseplads. + opbevaring for personlige toiletartikler.
- Evt. opstilling af vaskemaskine/tørretumbler
- Bygningerne skal udformes velproportionerede og velbelyste rum. Transparens og rummelighed.
- Samspil mellem ude (syd-vest) og inde ved store glaspartier og døre.
- Værelser/stue indrettes så rummene kan ændre funktion efter lejerens ønske og behov.
- Indretning skal være efter bestemmelser fra BR18
- De rum hvor brugerne færdes dagligt er taget hensyn til adgang og venderadier for kørestole.
- Fælles adgangsveje udført i kvalitetsniveau C.

Kælderfunktion:

- Depotrum pr. antal bolig. (ca 2 m2 pr depotrum pr. lejlighed)
- Erhvervslejemålet skal have depotrum.
- Fællesvaskeri på 12-18 m2 med 2 stk vaskemaskiner og 2 stk tørretumbler. Samt kurve, vasketurstavler/digital.
- Depot til pedel/gartner
- Toiletrum på 2 m2 der kan anvendes både af pedel/gartner samt vaskeriets brugere.
- Teknikrum på 20 m2 for varme/vand og elinstallationer + ventilation. (ventilation kan også placeres i tagrum)
- Mindre fælleslokale til bordtennis, billiard, cykelværksted
- Nødvendige gange samt trapper, og elevator. (elevator forbinder alle planer inkl kælder. Og placeres centralt.
- Standard bygningskomponenter der kan indbygges på en økonomisk og rationel måde.
- Bærende konstruktioner som vægge og dæk = betonelement. Samt trapper, altaner og altangange.
- Bygherre er åben for brug af træelementer/hybridelementer.
- Bygherre stiller krav CO2 belastning ikke overstiger 10 kg CO2-ækvivalenter pr. m2. år.
- Bygherre forventer facader i tegl - dog ikke krav om tegl udgør den dominerende del af facaden.
- Vurdering af klimaskærm ift klimapåvirkning, vedligeholdelse, udskiftelighed, genanvendelighed.

Indeklima:

- Godt indeklima
- Bo-miljø og komfort prioriteres højt.
- Overvejelser omkring sociale indsatser (social bæredygtighed)

Indeklima forstås:

- termiske forhold (luft, træk og stråling)
- Luftkvalitet (forurening - støv, gasser og dampe.)
- Statisk elektricitet
- Lysforhold (lysstyrke, lysfarve, kontraster og reflekser, solafskærmning og mørklægning.
- Lydforhold (lydstyrke og akustik)

Termiske forhold:

- Temperatur trapperum 5-15
- Temperatur i kælderrum 5-15
- Beboelsesrum og erhverv: 20

Træk og stråling

- Opholdzoner skal sikres mod kuldestråling og kuldenedfald samt varmestråling.
- Ventilationsindkast og udsag skal været indrettet så trækgener undgås.
- Lufthastighed i opholdszoner skal overholdes iht BR18

Ventilation

- Samler helheden
- Varmt og tiltrækkende miljø

Energiklasse

- BR18 259 overholdes

Tekniske installationer:

Teknikrum:

- Hensyn til servicering og transport
- Let tilgængelige

Transmissionsstøj gennem kanaler må ikke overstige luftlydisolation

Gode adgangsforhold til installationer - elevatorinstallationer

Skakte foretrækkes

Miljø hensyn

- Tilslutning til områdets fjernvarme
- Valg af materialer, konstruktioner og tekniske anlæg vælges ud fra klimapåvirkninger
- Projektet skal bidrage til forbedring af miljøet

Byggeprogrammet



KLASSE: BH42-23S

GRUPPE: 1

LAVET AF: ST & AS

- Projektet skal være efter gældende love, regler og bestemmelser.

Økonomi

- Alle byggearbejder, tilslutningsafgifter og anmeldelser skal være indeholdt i tilbudet
- Udgifter til arkæologiske er boligforeningen uvedkommende. -

Tidsplan

- Byggeriet påbegyndt senest 20. nov 2023
- Ibrugtage byggeriet 25. nov 2024
- Kan etapedeles

Udbudsmaterialet

- Udbudsbrev
- Nærværende byggeprogram
- Fællesbetingelser for totalentreprise og tildelingsbetingelser (fremgår af udbudsbrev)
- Tilbudsliste
- Bilag - entreprenør skal sikre sig at offentlige dokumenter er gældende udgave.
 - A. Grundkort med matrikler
 - B. Geoteknisk undersøgelse

FRA LOKALPLAN

Generelt anvendelse blandet bolig & erhverv

Specifikt anvendelse blandet bolig & erhverv

Zoneforhold: Byzone

Bygningshøjde: 14m

Bebyggelsesprocent: 70%

Max etage 4

Miljøklasse: Mindst 1. Højest 3.

Nybyg indendørs støj ikke overstige 30 db(A) støjfølsomme arbejds- og opholdsrum.

Udendørs opholdsarealer ikke overstige: Dag 55db- Aften 45db- Nat 40

Området ligger i Horsens Vandforsynings forsyningsområde. Området ligger i Energi Horsens forsyningsområde.

Kloakeringen sker til det offentlige kloaknet. I kvarteret er der en løbende renovering af kloaksystemet, hvor separatsystem etableres, så regn- og spildevand kan bortledes hver for sig.

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1 p-plads pr. bolig.

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m² butik.

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² liberale erhverv og offentlige formål.

Området trafikbetjenes hovedsageligt fra Strandpromenaden

Varmetilslutning skal være i overensstemmelse med Varmeplan for Horsens kommune - der er stikledninger til tilslutning af fjernvarme.

Tekniske installationer

Kabelføringer på facaden må ikke finde sted.

Luftantenner og paraboler må ikke opsættes så de er synlige fra gaden og andre offentlige rum.

17 Bestemmelser Lokalplan 1000 6.03 6.04 6.05 § 7 7.01 7.02 7.03 7.04 § 8 8.01 8.02 § 9 Ventilationsanlæg, kompressorer, rør til afkast, aftræk, solfangere, solcellepaneler og lignede skal placeres mod gården. Anlæggene må ikke opsættes på bygningers facader og tage, så det virker skæmmende.

Belysning på boligejendommers facader mod gaden, begrænses til en oplysning af hovedindgangen. Belysningen må ikke være til gene for de omliggende ejendomme eller for trafikken.

Opvarmning og ledningsanlæg Varmeforsyningen skal være i overensstemmelse med Varmeplanen for Horsens Kommune.

Kabelskabe skal så vidt muligt placeres på privat areal, f.eks. i en portindgang, indkørsel, ved en gavl eller i en kælder.

Ved ansøgning om placering af kabelskabe på offentligt vejareal, skal der redegøres for, hvorfor det ikke er muligt at placere skabet på privat areal.

I ansøgningen skal der indgå en visualisering af skabets placering. Ved nyopsætning eller udskiftning af eksisterende kabelskabe, skal skabet komprimeres og udformes i moderne design.

Der må ikke placeres kabelskabe nærmere end 3 meter fra en hovedindgang.

GEOTEKNISK RAPPORT

Gulve kan opbygges som terrændæk efter afrømning til eller under det niveau, der er angivet i det efterfølgende skema:

Boring nr.	Terræn-kote	Funderingsforhold		Gulve mod jord	
		OBL kote	- dybde u. terræn	AFR kote	- dybde u. terræn
1	2,18	1,68	- 0,50 m	1,68	- 0,50 m
2	2,28	-0,12	- 2,40 m	-0,12	- 1,30 m
3	2,32	1,93	- 0,40 m	1,93	- 0,40 m
4	2,44	2,14	- 0,30 m	2,14	- 0,30 m
5	2,85	2,56	- 0,30 m	2,56	- 0,30 m
6	2,70	2,00	- 0,70 m	2,00	- 0,70 m
7	3,28	1,18	- 2,10 m	1,18	- 2,10 m
8	3,46	2,86	- 0,60 m	2,86	- 0,60 m
9	3,25	2,95	- 0,30 m	2,95	- 0,30 m
10	3,35	3,05	- 0,30 m	3,05	- 0,30 m

Hvis der støbes i jordform, skal dæklaget min. være 50mm samtidig med at betonstyrken min. skal være 16 MPa.

Note fra Niller: Betondimension: h = 500mm. b = 700mm.